



## 2. Rapport de présentation

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal  
en date du 26 janvier 2012



## 2.a – Diagnostic et Etat initial de l'environnement

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 26 janvier 2012



## Sommaire

Préambule ..... p 7

INTRODUCTION ..... p 9

DIAGNOSTIC TERRITORIAL ..... p 15

|  |                        |           |
|--|------------------------|-----------|
|  | <b>Analyse urbaine</b> | <b>17</b> |
| 1. Les étapes de l'urbanisation .....  | p 17                   |           |
| 2. Présentation des quartiers.....     | p 21                   |           |
| 3. Les tissus urbains .....            | p 41                   |           |
| 4. Analyse paysagère.....              | p 50                   |           |
| 5. Le patrimoine bâti et paysager..... | p 66                   |           |

|   |                                   |           |
|---|-----------------------------------|-----------|
|   | <b>Transports et déplacements</b> | <b>69</b> |
| 1. Le réseau routier et le trafic ..... | p 69                              |           |
| 2. Les transports en commun.....        | p 73                              |           |
| 3. Les circulations douces.....         | p 75                              |           |

|   |                    |           |
|---|--------------------|-----------|
|   | <b>Equipements</b> | <b>79</b> |
| 1. Les équipements touristiques et culturels.....               | p 80               |           |
| 2. Les équipements administratifs .....                         | p 85               |           |
| 3. Les équipements scolaires et de la formation supérieure..... | p 88               |           |
| 4. Les structures de petite enfance .....                       | p 90               |           |
| 5. Les équipements sportifs .....                               | p 92               |           |
| 6. Les équipements sociaux et de santé.....                     | p 94               |           |

## DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE..... p 97

|  |                      |           |
|--|----------------------|-----------|
|  | <b>Les habitants</b> | <b>99</b> |
| 1. L'évolution de la population.....                             |                      | p 99      |
| 2. La structure par âge de la population .....                   |                      | p 101     |
| 3. Les caractéristiques socio-économiques de la population ..... |                      | p 103     |

|  |                      |            |
|--|----------------------|------------|
|  | <b>Les logements</b> | <b>107</b> |
| 1. La taille des logements.....                            |                      | p 107      |
| 2. La typologie des logements .....                        |                      | p 109      |
| 3. Le statut d'occupation des résidences principales ..... |                      | p 110      |
| 4. La construction récente de logements.....               |                      | p 111      |
| 5. Le logement social.....                                 |                      | p 112      |

|                                     |                                  |            |
|-------------------------------------|----------------------------------|------------|
|                                     | <b>Les activités économiques</b> | <b>115</b> |
| 1. Les secteurs d'activité .....    |                                  | p 115      |
| 2. Le tissu commercial.....         |                                  | p 117      |
| 3. Les activités touristiques ..... |                                  | p 118      |
| 4. L'agriculture .....              |                                  | p 119      |

## ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ..... p 121

|   |                       |            |
|---|-----------------------|------------|
|   | <b>Cadre physique</b> | <b>123</b> |
| 1. Le climat.....                               |                       | p 123      |
| 2. La topographie.....                          |                       | p 124      |
| 3. La géologie.....                             |                       | p 125      |
| 4. L'hydrogéologie : les eaux souterraines..... |                       | p 128      |
| 5. L'hydrographie.....                          |                       | p 131      |

|  |                      |            |
|--|----------------------|------------|
|  | <b>Cadre naturel</b> | <b>135</b> |
| 1. Les habitats.....                           |                      | p 136      |
| 2. Les outils de gestion et de protection..... |                      | p 143      |

|   |                                     |            |
|---|-------------------------------------|------------|
|   | <b>Les risques et les nuisances</b> | <b>159</b> |
| 1. La qualité de l'air et la pollution atmosphérique..... |                                     | p 159      |
| 2. Les nuisances phoniques.....                           |                                     | p 160      |
| 3. La qualité des eaux et l'origine des polluants.....    |                                     | p 162      |
| 4. Les risques naturels.....                              |                                     | p 165      |
| 5. Le risque technologique et industriel.....             |                                     | p 167      |

|  |  |            |
|--|--|------------|
|  | <b>La gestion des déchets et des ressources en eau et en énergie</b> | <b>175</b> |
| 1. La gestion des déchets.....                         |  | p 175      |
| 2. La production et la distribution d'eau potable..... |  | p 176      |
| 3. Les eaux pluviales et l'assainissement.....         |  | p 177      |
| 4. La consommation et les ressources en énergie.....   |  | p 179      |



## Préambule

---

**Le diagnostic a été établi sur la base des perspectives de développement économique et démographique retenues qui sont les suivantes :**

Au cours des années à venir environ 2 000 emplois directs et 400 indirects supplémentaires sont attendus d'ici à 6 ans dans la nouvelle zone d'activité. Si l'on retient l'hypothèse qu'au moins 1/3 des actifs serait logé à Rambouillet : cela implique 2 000 personnes supplémentaires à loger en comptant les familles liées à ces emplois. Reste par ailleurs un important besoin dans le domaine du logement étudiants : d'où la nécessité de constituer une offre suffisante, sachant que le CFA de Rambouillet accueillera prochainement un grand nombre d'élèves supplémentaires et qu'il faudra en loger une partie sur place. Il est aussi souhaitable de permettre l'accueil des familles avec enfants afin de lutter contre le vieillissement de la population, d'attirer des jeunes actifs avec jeunes enfants ou qui vont avoir des enfants

**Perspectives :** Les perspectives de construction pour l'avenir définies par rapport aux objectifs démographiques retenus

L'objectif démographique est d'atteindre un seuil maximum de 29 400 habitants à l'horizon 2025.

Le taux d'occupation est déjà assez bas (2,35) et devrait se stabiliser à peu près à ce niveau, grâce notamment au renouvellement de génération. S'il se stabilise à 2,35, cela signifie qu'il faudrait un parc de 12 500 résidences principales pour accueillir 29 400 habitants.

Il y a aujourd'hui environ 10 900 résidences principales, donc il faut prévoir la construction d'environ 1 600 à 1 800 logements d'ici à 2020, soit environ 160 à 180 logements/an en incluant les besoins nécessaires au renouvellement du parc

Sur les sites de projet bien identifiés à court ou moyen terme, la constructibilité prévue porte sur 1 020 logements.

Le projet gare prévoit la construction d'environ 360 logements.

Sur le projet Sablière : 380 logements sont envisagés.

La 11<sup>ème</sup> tranche : 200 logements.

A la Giroderie est prévue la construction d'environ 80 logements sous la forme de pavillons ou des petits collectifs.

Le reste, soit environ 800 logements sera réalisé :

- soit sur les autres sites de projet identifiés : zone AU des abords de la RD 906, site Continental.
- soit en diffus par petites opérations, sur les faubourgs et aux abords du centre-ville.



# INTRODUCTION

## Une ville aux portes de l'agglomération parisienne, située sur un axe de développement économique

La ville de Rambouillet se situe dans le Sud des Yvelines, à une cinquantaine de kilomètres au Sud-Ouest de Paris et au Nord-Est de Chartres. Sous-préfecture du département et chef-lieu d'arrondissement et de canton, elle compte une population d'environ 26 000 habitants (*25 661 habitants en 2006 - source : INSEE*) pour une superficie de 35 km<sup>2</sup>. Elle est membre de la Communauté de Communes Plaines et Forêts d'Yveline (CCPFY) depuis sa création en 2003 et du Syndicat Mixte d'Elaboration et de Suivi du SCOT du Sud Yvelines (SMESY) regroupant les Communautés de Communes Contrée d'Ablis-Portes des Yvelines, des Etangs et Plaines et Forêts d'Yveline, ainsi que les communes de Gambaiseuil.

Sa localisation aux portes de l'agglomération parisienne et son image positive - liée notamment à la présence de la forêt et du château et son domaine – font de Rambouillet une ville attractive, avec un dynamisme important du marché immobilier, voire une certaine tension sur le marché du logement notamment pour les jeunes et les jeunes actifs.

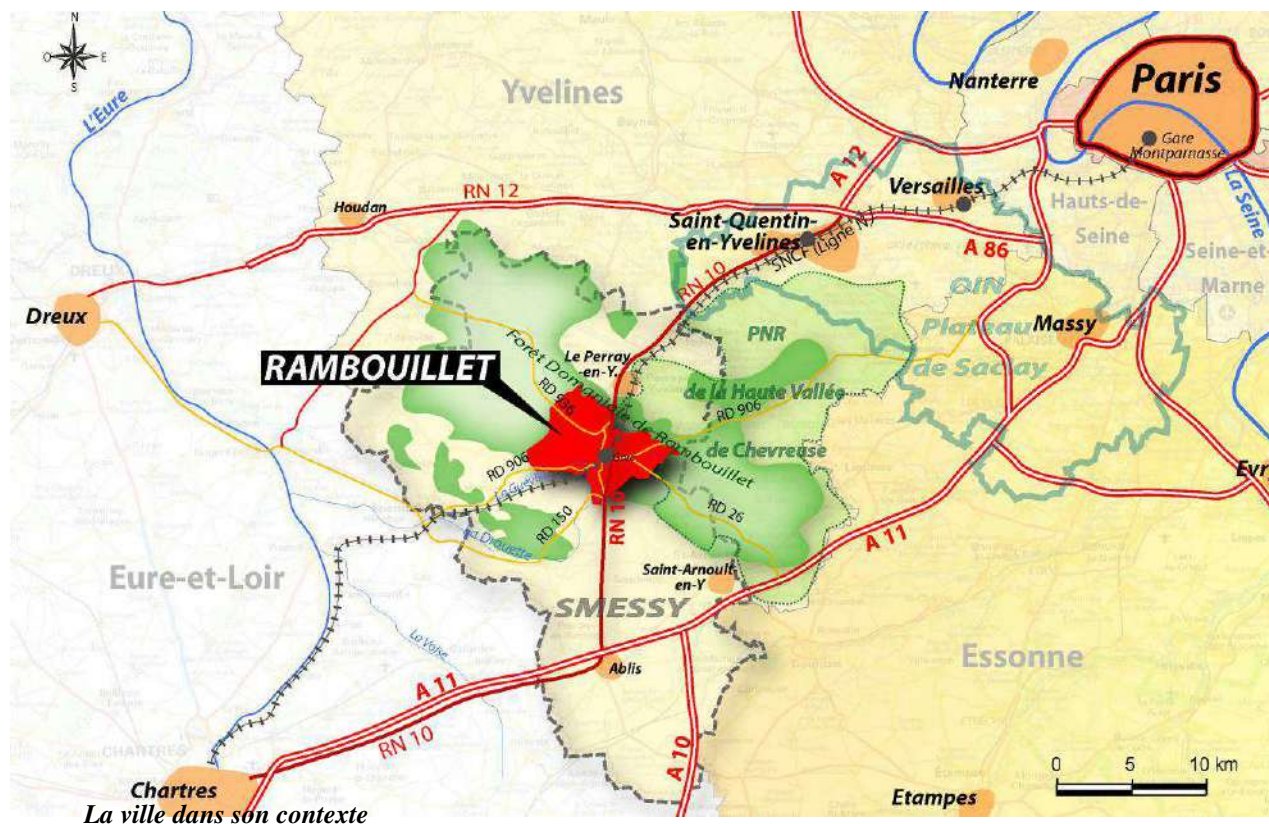
La commune bénéficie de bons moyens de communication et de desserte avec la voie ferrée Paris-Chartres et la RN 10 permettant d'accéder à l'A 11 et à plusieurs pôles économiques de l'Ouest francilien (Saint-Quentin-en-Yvelines, Versailles). Des projets sont en outre prévus sur les axes routiers avec l'achèvement de la mise à 2x2 voies de la RN 10 et le projet de prolongement de l'A 12.

La ville de Rambouillet se situe dans un environnement économique porteur, qui correspond à un axe Paris – Versailles – Saint-Quentin-en-Yvelines – Chartres. La commune fait notamment partie du pôle de compétitivité de la Cosmetic Valley.

Au sein du Sud-Yvelines, le statut de pôle industriel et tertiaire de Rambouillet devrait s'affirmer dans les années à venir à l'échelle de l'intercommunalité, grâce à une croissance soutenue des communes environnantes et notamment avec le développement de la zone d'activités de Bel Air la Forêt.

Par ailleurs, la ville s'inscrit dans plusieurs grands projets de territoires :

- le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF)
- le Grand Paris



- l'Opération d'Intérêt National (OIN) de Paris – Saclay située à proximité et qui prévoit la création d'un véritable cluster scientifique et technologique
- Le Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute-Vallée de Chevreuse, au sein duquel une entrée partielle de la commune de Rambouillet est prévue
- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Sud-Yvelines, en cours d'élaboration, au sein du SMESSY

## Un pôle attractif pour de nombreuses communes du Sud-Yvelines et au-delà

Le territoire de Rambouillet bénéficie d'une image positive de ville clairière au sein d'un grand massif forestier ; le domaine présidentiel du château et son parc, la forêt mais aussi la vénerie en font une ville connue à l'échelle régionale et nationale.

Rambouillet possède les caractéristiques d'une ville-centre de province, avec une multiplicité de fonctions : une vocation résidentielle mais aussi un tissu économique dynamique, un bon niveau en équipements, une vie culturelle et associative, etc. Néanmoins, la commune est également sous l'influence de l'agglomération parisienne : plus de 60 % des actifs rambolitains travaillent à l'extérieur de la commune, essentiellement dans les Yvelines (St-Quentin-en-Yvelines et Versailles) et à Paris.



*Le château de Rambouillet*



*La rue du Général de Gaulle*

Le rayonnement commercial de la commune est important, grâce à son centre-ville et ses 200 commerces ainsi que la présence de surfaces commerciales importantes en périphérie, notamment le centre commercial Bel-Air.

La ville est aussi un pôle d'emploi majeur du Sud-Yvelines, avec plus de 13 000 emplois dont les 2/3 sont occupés par des personnes résidant à l'extérieur de la commune.

La gare de Rambouillet offre des trajets directs vers Versailles et Paris, et accueille à ce titre près de 13 000 voyageurs par jour.

Rambouillet dispose d'un bon niveau dans le domaine de la formation supérieure, parfois dans des domaines très spécialisés (Centre d'Enseignement Zootechnique), qui devrait se renforcer dans l'avenir (déménagement et extension de l'IFA de la CCI des Yvelines, agrandissement de l'IUT).

Plusieurs équipements de rayonnement intercommunal (hôpital et résidences personnes âgées, projet des Senioriales, cinéma, Palais du roi de Rome, Conservatoire de musique et de danse, équipements sportifs, piscine, projet du Pôle spectacles, etc.) participent également à l'attractivité de la ville.

Enfin, la commune possède une vie culturelle et associative assez riche et connaît une certaine animation à travers plusieurs évènements dans l'année (Salon de la Chasse, Salon des antiquaires, Festival de Rambouillet, Chanso'Tone, fête de la Saint-Lubin, etc.)

## Une ville clairière dans un massif boisé

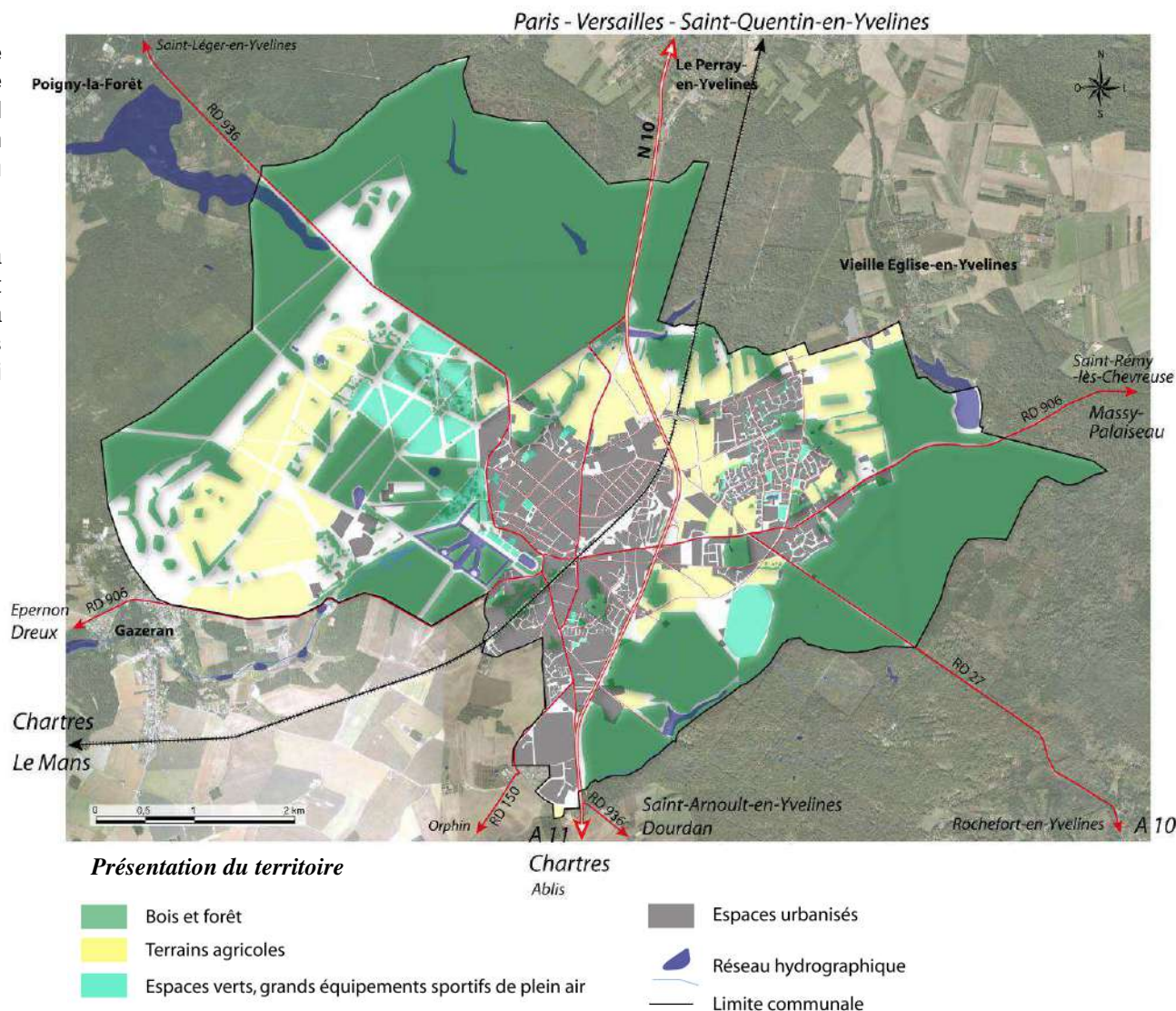
La ville est située à environ 160 m d'altitude dans une dépression du plateau calcaire du bassin parisien. De nombreux rus issus des couches argileuses du sous-sol viennent alimenter d'anciens marais aujourd'hui aménagés en canaux et bassins au sein du parc du château. Le relief, peu marqué, varie entre 150 m et 172 m d'altitude.

A l'exception de la partie Sud du territoire s'ouvrant sur la plaine beauceronne, le massif forestier de Rambouillet englobe la ville et occupe une partie importante de la superficie communale. Cet écrin végétal forme avec les terres agricoles une double couronne naturelle, l'isolant ainsi nettement de l'urbanisation de l'agglomération parisienne.

## Une morphologie particulière

Contraint par la présence du domaine royal, le développement de la ville ne s'est pas réalisé de façon concentrique autour du château mais s'est effectué vers les autres espaces, ce qui explique aujourd'hui le caractère excentré du centre-ville.

La ville est marquée par la présence de la RN 10 et de la voie ferrée, qui constituent deux importantes coupures physiques et visuelles franchissables en quelques points seulement. La présence d'espaces agricoles interstitiels à l'est de la RN 10 renforce le sentiment que la ville s'organise en deux entités urbaines assez distinctes.



*Rambouillet en quelques chiffres*

- Superficie : 3 544 hectares
- Environ 26 000 habitants ( 25 661 habitants en 2006 - source : INSEE)
- 2,35 personnes par ménage en moyenne (source : INSEE 2006)
- 11 800 logements, dont 60% en collectif (source : INSEE 2006)
- Près de 1 200 entreprises et près de 13 000 emplois (source : INSEE 2006)



# DIAGNOSTIC TERRITORIAL



## ANALYSE URBAINE

### 1 – Les étapes de l'urbanisation

#### Les origines de Rambouillet

Des témoignages archéologiques attestent de la présence humaine sur le territoire dès la préhistoire et de son exploitation agricole à l'époque gallo-romaine.

La première mention de l'existence du village de Rambouillet (« Rambolitum ») remonte au XVIII<sup>e</sup> siècle (source : rapport de présentation - ZPPAUP) ; d'un point de vue toponymique, la ville devrait son nom à la présence de l'eau et à la forêt.

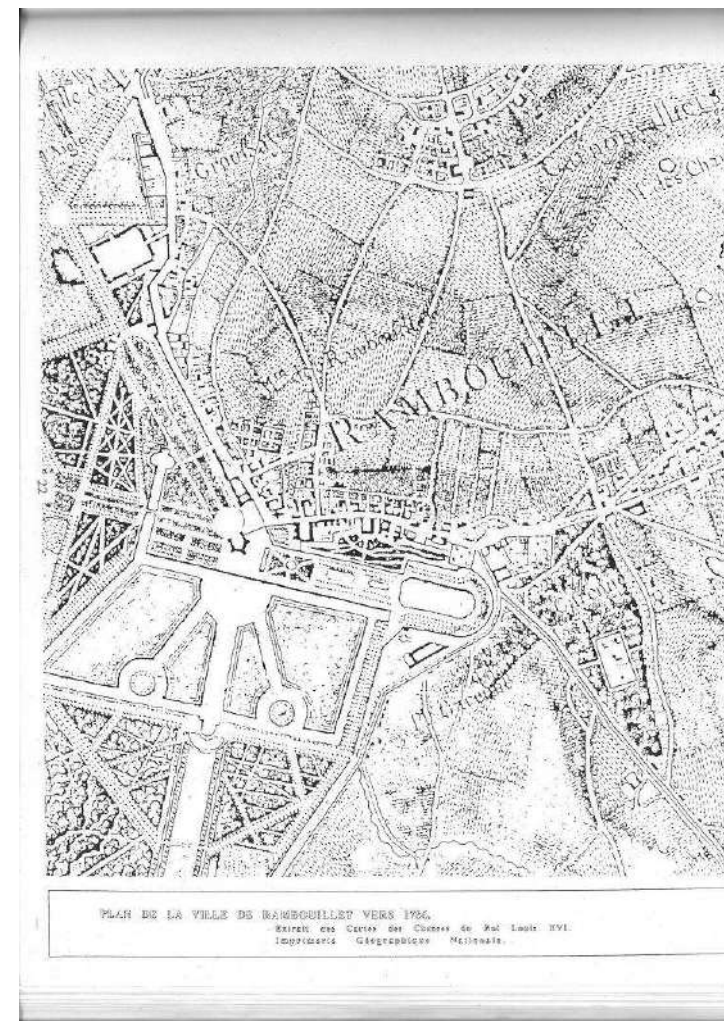
Au XIII<sup>e</sup> siècle, on dénombre sur le territoire 140 chefs de familles répartis dans plusieurs petits hameaux (Grenonvilliers, La Louvière, La Villeneuve, le Pâtis devenus aujourd'hui des quartiers de la ville) et vivant principalement des ressources forestières en exerçant les métiers de bûcherons, sabotiers, fagotiers, etc.

Au XIV<sup>e</sup> siècle, dans une cuvette marécageuse, un premier château est construit à la place d'un vieux manoir. Dans le même temps, un domaine est aménagé grâce à des travaux d'embellissement et s'agrandit progressivement pour atteindre au milieu du XV<sup>e</sup> siècle près de 500 hectares.

Le bourg de Rambouillet s'apparente alors à un village-rue. Sa prospérité est assurée par la tenue de marchés hebdomadaires. Le parcellaire laniéré encore présent aujourd'hui atteste de la présence de vignes sur le coteau (entre les rues actuelles du Général de Gaulle et d'Angiviller).

Propriétaire du domaine de 1699 à 1706, Fleuriau d'Armenonville aménage canaux et bassins afin d'assainir le sol marécageux alimenté par le ru du Moulinet et les nombreuses eaux d'infiltration et de ruissellement.

A l'initiative de la noblesse de la cour, plusieurs constructions sont édifiées en bordure du domaine, comme le Pavillon de Toulouse. Aux abords de l'actuelle rue du Général de Gaulle, « la cohérence de la forme urbaine conservée telle que par le passé est plus le résultat d'une typologie répétée [...] que celui d'une planification programée<sup>1</sup> ».



*Plan de la ville au XVIII<sup>e</sup> siècle (extrait des Cartes des Chasses du Roi Louis XVI)*

*Source : rapport de présentation – ZPPAUP*

<sup>1</sup> Rapport de présentation de la ZPPAUP

Au XVIII<sup>e</sup> siècle, la forêt de Rambouillet devient un domaine de chasse du Roi Louis XVI ; celui-ci installe dans le bourg les administrateurs de son domaine en y faisant construire plusieurs hôtels particuliers. Le Palais du Roi de Rome est construit en 1815 sous le règne de Napoléon.

## Du bourg agricole à la ville moderne

En 1849, l'arrivée du chemin de fer reliant Rambouillet à Paris marque le début de l'expansion urbaine de la ville. De nombreuses villas de villégiature sont construites sur le coteau agricole et le plateau par la nouvelle bourgeoisie d'affaires et industrielle parisienne. Un nouveau centre résidentiel s'organise autour du percement de la rue de la République réalisé à partir de 1862 et l'édification de l'église Saint-Lubin en 1871.



Contraint à l'Ouest par la présence du parc et de son mur d'enceinte, le développement de la ville s'effectue vers les autres points cardinaux aux abords des principales voies de communication de l'époque, donnant naissance aux premiers faubourgs de la ville : Pierrefitte, Groussay, La Louvière, etc.

*La ville aux XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles : avec l'arrivée du chemin de fer, l'urbanisation gagne le coteau agricole et les faubourgs prennent forme aux abords des grands axes*



*Vue aérienne du château et du centre-ville de Rambouillet en 1910 - Carte postale ancienne*



*Rue de la Garenne (actuelle rue Raymond Patenôtre) au début du XXe siècle - Carte postale ancienne*

La route d'Orléans, devenue route de Chartres au XVIIIe siècle puis rue du Général de Gaulle reste la principale artère commerçante et animée de la ville. Le château devient résidence présidentielle à partir de 1883 et accueille depuis cette époque des dignitaires étrangers lors de leur venue en France.

Durant l'entre-deux-guerres, l'urbanisation se poursuit, notamment sur le plateau aux abords de l'actuelle rue Foch et au niveau du quartier Beau Soleil, sous forme d'habitat individuel.

Après la seconde guerre mondiale, la ville connaît une période de forte croissance urbaine qui se traduit par la réalisation de grandes résidences d'habitat collectif en périphérie, notamment dans les anciens faubourgs de Groussay et La Louvière, ainsi qu'à Grenonvilliers et au Racinay. L'habitat pavillonnaire continue également à se développer de manière importante, notamment dans la partie Est de la commune, très éloignée du centre-ville et de la gare, sous forme d'opérations d'ensemble : La Clairière, Château-Bazin, autour des anciens hameaux de La Villeneuve et du Pâtis. Le nombre d'habitants passe alors de 9 000 habitants au milieu des années 1950 à plus de 20 000 dans les années 1980.

Un grand nombre d'équipements scolaires, sportifs et culturels sont réalisés au cours de cette période, de même que de nouvelles zones d'activités, afin d'accompagner le développement urbain et économique de la ville.

## La ville d'aujourd'hui

Depuis le début des années 1990, d'importants travaux de revalorisation du patrimoine de la commune ont été entrepris, notamment à travers la mise en place en 1996 de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). Lancée en 1999 pour 3 ans sur les quartiers anciens de la ville (centre-ville et faubourgs) et renouvelée une fois (2003-2005), l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a permis de revaloriser plusieurs centaines de logements, principalement par le biais de rénovations de façades et l'adaptation de logements pour des personnes âgées ou handicapées.

L'ancienne politique d'urbanisation très consommatrice d'espaces naturels et agricoles et s'effectuant au gré des opportunités foncières fait progressivement place à une gestion plus économe de l'espace. Cela se traduit par des opérations ponctuelles de renouvellement urbain, notamment sous forme d'immeubles d'habitation, en particulier dans le centre ancien et aux abords des anciens faubourgs, à l'image de la ZAC du Quadrilatère qui a permis de réaliser environ 240 logements collectifs, des locaux d'activités, un hôtel et un parking public en sous-sol.



*Les nouveaux logements de la ZAC du Quadrilatère*

Aujourd'hui, la municipalité souhaite poursuivre le développement de la ville à travers une croissance démographique modérée, ne dépassant pas 0,75% par an. Plusieurs projets vont bientôt voir le jour et participeront à cet objectif : construction d'environ 380 logements rue de la Sablière (à l'emplacement des actuels services techniques), d'environ 360 logements au niveau de la gare dans le cadre d'une restructuration du site, d'une quarantaine de logements à la Giroderie, d'une cinquantaine de logements à l'Est de Rambouillet (projet des Senioriales), etc. Cet accroissement de l'offre en logements sera accompagné dans les années à venir par d'autres nombreux projets qui participeront au dynamisme de la ville : développement économique avec la future zone d'activités Bel Air la Forêt (2 000 créations d'emplois attendues), augmentation de l'offre en matière d'enseignement supérieur (IUT, transfert de l'Institut de Formation des Administrateurs de la CCI 78), renforcement de l'offre culturelle en centre-ville (réalisation du Pôle spectacles, agrandissement du cinéma), développement de l'activité touristique, etc.



*Site du futur pôle spectacles*

#### *Enseignements*

- Un territoire constitué à l'origine de plusieurs hameaux devenus aujourd'hui des quartiers rambolitains (Grenonvilliers, La Louvière, La Villeneuve, le Pâtis, etc.)
- Un développement de la ville contraint par la présence du domaine du Château, expliquant la position excentrée du noyau urbain historique
- Une période de forte croissance de la ville au XXe siècle, notamment après la seconde guerre mondiale ; une grande part des formes urbaines sont caractéristiques de cette période (tissus pavillonnaires, résidences d'habitat collectif, etc.)
- Des monuments, bâtiments remarquables et tissus anciens qui constituent de précieux témoignages historiques, architecturaux et urbains du passé de la ville (le château, le centre ancien, etc.) ; un riche patrimoine aujourd'hui revalorisé et protégé en grande partie au titre de la ZPPAUP
- Une croissance urbaine aujourd'hui plus modérée et équilibrée, à travers différents projets en matière de logements, d'équipements, d'activités économiques, etc.

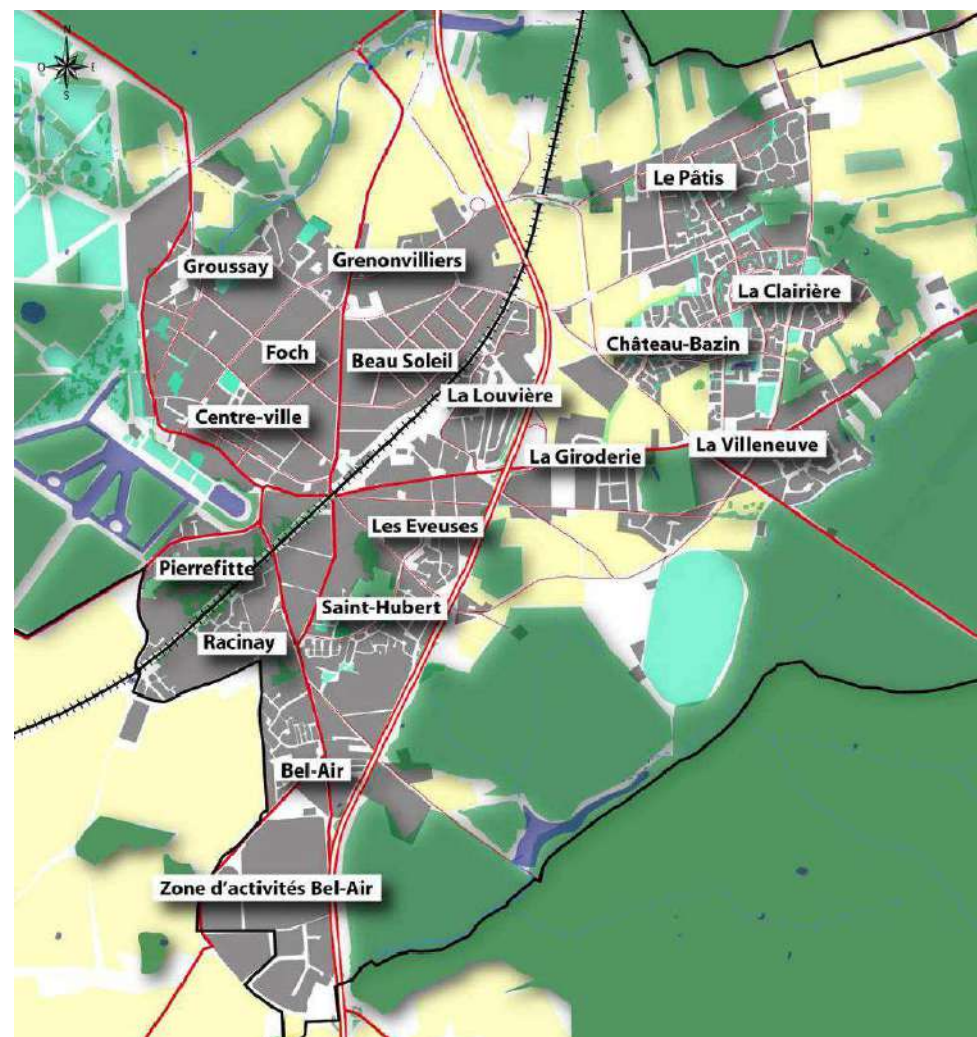
## 2 – Présentation des quartiers

La commune de Rambouillet comporte plusieurs quartiers ayant chacun une identité bien marquée et recouvrant des réalités géographiques, urbaines et fonctionnelles spécifiques. Leur place et leur rôle dans la commune sont en partie déterminés par leur localisation, leur morphologie et leur articulation avec le reste de la ville.

Anciens hameaux ou faubourgs pour la plupart d'entre eux, les quartiers jouent un rôle important dans la représentation que les Rambolitains ont de leur ville. L'étude de la commune à travers ses différents quartiers constitue donc une approche pertinente du territoire.

-  Bois et forêt
-  Terrains agricoles
-  Espaces verts, grands équipements sportifs de plein air
-  Espaces urbanisés
-  Réseau hydrographique
-  Limite communale

*Les quartiers Rambolitains*



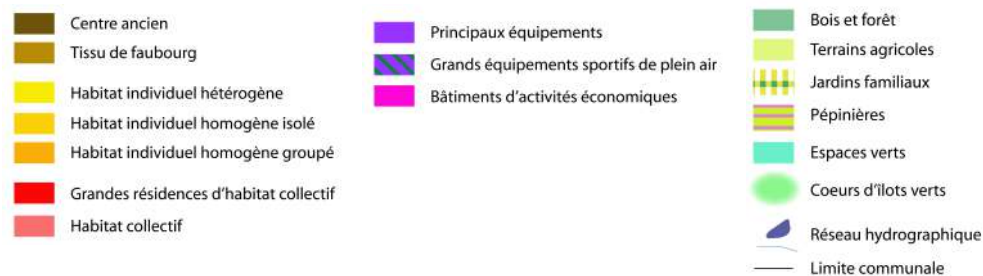
## Le centre-ville

Le centre-ville de Rambouillet correspond au bourg historique qui s'est constitué au cours du XVIII<sup>e</sup> siècle aux abords du château et de son domaine. Malgré une position de plus en plus excentrée au fur et à mesure du développement de la ville, le cœur historique de Rambouillet a conservé son caractère commerçant et son animation.

Il s'articule autour de la rue du Général de Gaulle, axe historique d'urbanisation, et se distingue des autres quartiers par le caractère ancien du bâti, prenant la forme de maisons de ville implantées en bordure de rue et comportant de petites cours, et avec du commerce en rez-de-chaussée. Cette convivialité a été renforcée grâce à un traitement récent de la voirie et de la place Félix Faure et dont bénéficieront à terme les places de la Libération et Marie Roux actuellement dévolues au stationnement. De récentes opérations de logements collectifs (ZAC du Quadrilatère) sont venues s'intégrer harmonieusement dans ce tissu.

Le centre-ville, clairement délimité au Sud et à l'Ouest par le parc du château, se prolonge sur le coteau au niveau de la rue d'Angiviller, plus résidentielle, jusqu'à la place A. Thome et J. Thome-Patenôtre et l'église Saint-Lubin. Il regroupe un nombre important d'équipements, dont la plupart des équipements culturels de la ville ; son attractivité est par ailleurs amenée à se renforcer grâce à la réalisation du Pôle spectacles et au projet d'agrandissement du cinéma.

L'extrémité Est de la rue d'Angiviller ne joue pas son rôle de liaison entre la gare et le centre-ville en raison de l'aspect relativement déstructuré du front de rue. Malgré sa position centrale où convergent les axes principaux de communication, la gare et ses abords ne constituent pas un vrai pôle au sein de la ville. Une restructuration du site sera prochainement engagée.





*La rue du Général de Gaulle*



*La place Félix Faure et ses terrasses*

#### *Enseignements*

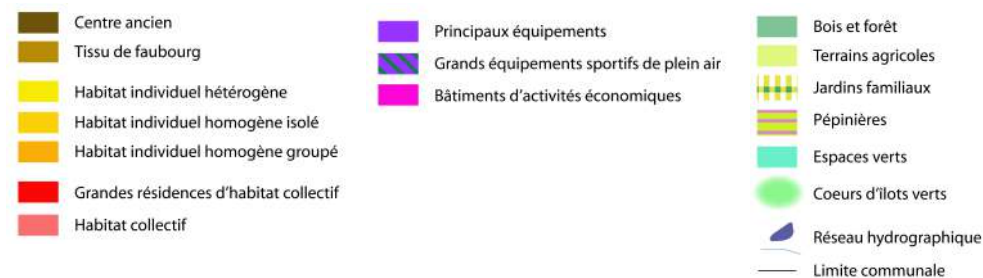
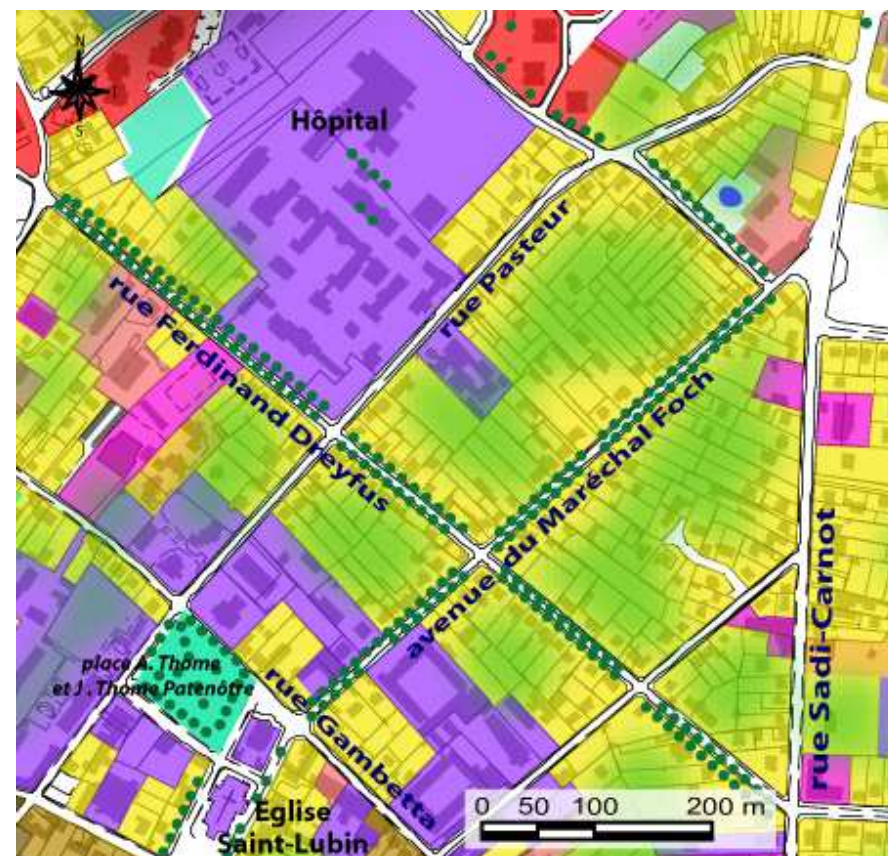
- Le cœur historique de Rambouillet, un quartier commerçant et animé
- Une vraie richesse patrimoniale et une convivialité renforcée par des travaux de réhabilitation du bâti et un traitement de la voirie
- Une forte concentration en équipements ; une attractivité amenée à se renforcer à travers différents projets (pôle spectacles, cinéma Vox, etc.)
- La gare : un secteur destiné à devenir dans les prochaines années un pôle urbain à valoriser à travers un important projet d'aménagement
- Une liaison centre-ville – gare à affirmer

## Foch

Urbanisé à partir de la deuxième moitié du XIXe siècle, ce secteur résidentiel situé sur un petit plateau est compris entre l'hôpital, le centre-ville et la rue Sadi Carnot. Le tissu s'y organise selon un quadrillage orthogonal. Il comporte de nombreuses villas et d'importants cœurs d'îlots verts avec de grands arbres, notamment aux abords de la rue du Maréchal Foch, et des architectures beaucoup plus banales. Des alignements d'arbres sont présents le long des rues Dreyfus et Foch et participent également à la qualité du cadre de vie du secteur.



*L'église Saint-Lubin dans la perspective de l'avenue du Maréchal Foch*



### Enseignements

- Un tissu principalement résidentiel en prolongement du centre-ville, sous la forme d'habitat individuel
- Une qualité paysagère et architecturale reconnue : les grands cœurs d'îlots verts, les alignements d'arbres et les villas

## Groussay

Situé au Nord-Ouest de la ville, Groussay est avec le centre-ville le quartier le plus ancien de Rambouillet. Son développement en tant que faubourg intervient à partir du XVIII<sup>e</sup> siècle, avec l'installation d'une cavalerie puis l'occupation de la caserne par des garnisons militaires puis par le commissariat général de l'armée de terre, favorisant ainsi l'émergence d'un petit noyau commercial rue de Groussay.

La présence de poches importantes d'insalubrité a débouché sur des opérations radicales de rénovation urbaine dans les années 1960 et 1970 conduisant à la construction d'immeubles collectifs ; aujourd'hui ne subsistent que deux petits îlots d'habitat traditionnel entre la rue de Groussay et la rue des Marais.



*Le bâti ancien aux abords de la rue de Groussay*





*Le square Saint-Louis au milieu des immeubles d'habitat collectif*

#### *Enseignements*

- Un ancien hameau devenu aujourd'hui un vrai quartier mêlant bâti ancien et grandes résidences d'habitat collectif
- Un secteur d'entrée de ville qui mérite une revalorisation paysagère à travers une réhabilitation du bâti ancien et un traitement qualitatif de la voirie
- Un petit noyau commercial rue de Groussay à conforter

## Grenonvilliers

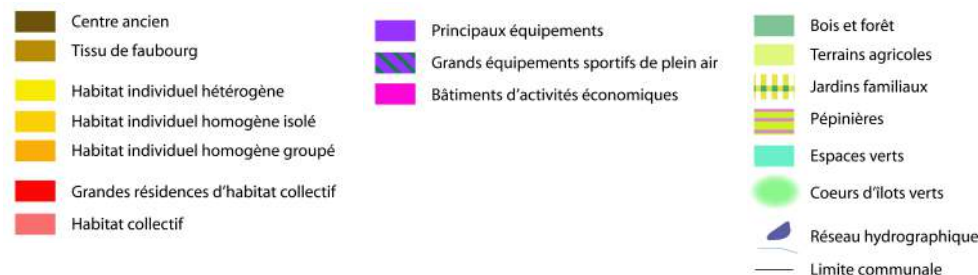
A l'extrémité Nord de la ville en lisière d'espaces agricoles, Grenonvilliers accueille aujourd'hui des résidences d'habitat collectif, de l'habitat pavillonnaire et d'importants bâtiments d'activités, dont une partie va faire l'objet d'un projet de reconversion sur le site de Continental. Au sein de cet ancien hameau, on trouve également une ferme et du bâti rural, notamment aux abords de l'avenue de Paris et de la rue Pasteur.



*Immeubles d'habitation jouxtant des espaces agricoles ; vue depuis la RD 152*



*Ferme située avenue de Paris, en entrée de ville*



### Enseignements

- Un ancien hameau situé aujourd'hui en entrée de ville, comportant habitat et grands sites d'activités
- Un bâti traditionnel à préserver
- Un important projet de requalification à venir sur le site de l'usine Continental

## Beau Soleil

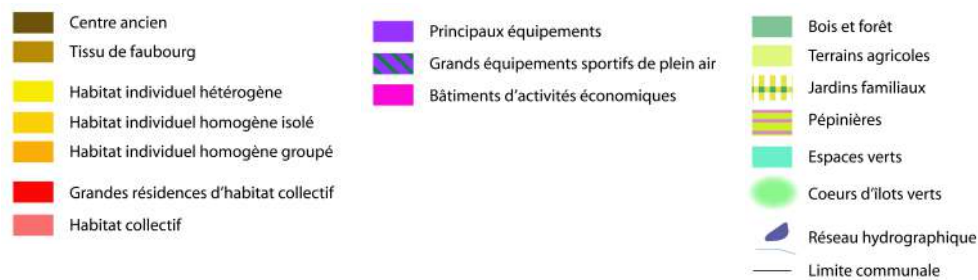
Ce quartier pavillonnaire situé entre la voie ferrée, la rue Sadi Carnot et la rue de Clairefontaine s'est constitué au cours de l'entre-deux-guerres et s'est ensuite densifié par le biais de divisions de parcelles. La présence de cœurs d'îlots verts agrémente l'ambiance de ce secteur exclusivement résidentiel.



Rue Madame de Maintenon

### Enseignements

- Un tissu pavillonnaire proche de la gare



## La Louvière

Les coupures physiques et visuelles que constituent la RN 10 et la voie ferrée délimitent nettement ce quartier et contribuent à son enclavement. Les abords de la rue de la Louvière, axe très fréquenté, sont constitués d'un bâti hétéroclite mêlant tissu ancien de faubourg, offrant quelques opportunités de renouvellement urbain, et petits collectifs plus récents. Ils contrastent avec les ensembles de collectifs et d'habitat pavillonnaire groupé construits entre les années 1950 et 1980 et comportant une part importante d'habitat social. Une opération de requalification portant à la fois sur le bâti et l'espace public a été menée au début des années 2000.



*Tissu de faubourg bordant la rue de la Louvière*



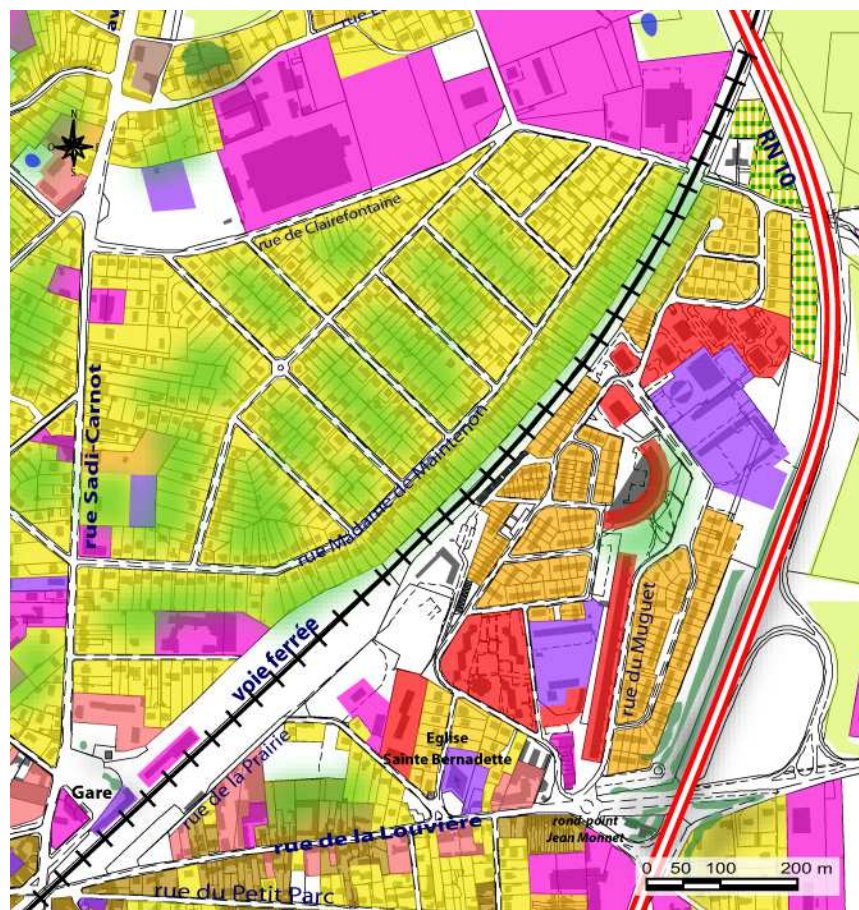
*Le rond-point Jean Monnet et le petit centre commercial de la Louvière*



*Bordants la voie ferrée, un récent immeuble de logements et un parking situés rue de la Prairie*

Une étude de restructuration est actuellement menée sur la gare et ses abords, où l'absence de traitement au niveau de la rue de la Prairie contribue à renforcer le sentiment d'isolement du secteur. Elle devrait notamment déboucher sur de futurs aménagements et s'appuyer sur la construction de plusieurs centaines de logements permettant plus d'ouverture de ce site sur le quartier.

Le rond-point Jean Monnet et ses abords n'ont pas le caractère urbain et structurant nécessaire pour valoriser ce secteur d'entrée de ville et de quartier.



#### Enseignements

- Un quartier isolé par la voie ferrée et la RN 10
- Des opportunités de renouvellement urbain aux abords de la rue de la Louvière, axe de communication majeur à l'échelle de la ville
- Des aménagements à apporter sur les espaces publics, notamment la rue de la Louvière et les abords du rond-point Jean Monnet

## Les Eveuses

Entre les rues de la Louvière et des Eveuses, ce quartier très résidentiel comporte à la fois du bâti ancien de qualité aux abords de la rue du Petit Parc et des logements individuels et collectifs modernes récemment réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (le Parc des Eveuses). A l'Est, l'urbanisation est clairement délimitée par la RN 10. Véritable coupure urbaine et paysagère, cet axe routier prive le quartier de liens avec les espaces agricoles et forestiers pourtant tout proches, notamment au niveau de la rue du Petit Parc qui pourrait constituer une voie de liaison privilégiée entre le centre-ville et l'hippodrome. Un équipement culturel associatif, « La Maison de l'Europe », sera implanté prochainement dans ce quartier résidentiel.



*Les nouvelles habitations du Parc des Eveuses*



*Les nouvelles habitations du Parc des Eveuses*

-  Centre ancien
-  Tissu de faubourg
-  Habitat individuel hétérogène
-  Habitat individuel homogène isolé
-  Habitat individuel homogène groupé
-  Grandes résidences d'habitat collectif
-  Habitat collectif
-  Principaux équipements
-  Grands équipements sportifs de plein air
-  Bâtiments d'activités économiques
-  Bois et forêt
-  Terrains agricoles
-  Jardins familiaux
-  Pépinières
-  Espaces verts
-  Coeurs d'îlots verts
-  Réseau hydrographique
-  Limite communale



### Enseignements

- Un quartier résidentiel où se côtoient différentes époques de construction
- La rue du Petit Parc, une liaison douce potentielle entre le centre-ville et la partie Sud-est de la commune (hippodrome, espaces forestiers et agricoles) actuellement coupée par la RN 10

## Saint-Hubert

La rue Raymond Patenôte, axe structurant du quartier Saint-Hubert situé entre la voie ferrée et la RN 10 au Sud du pont Hardy, comporte plusieurs commerces de proximité qui contribuent à son animation. Aux abords de cette voie se développe un tissu de faubourg qui connaît depuis quelques années un processus de mutation, à travers la réalisation de plusieurs immeubles d'habitation modernes aux gabarits plus importants (R+3 à R+4).

La partie Sud du quartier accueille essentiellement de l'habitat individuel groupé et comporte un parc boisé récemment aménagé par la Ville (« parc des Cheminots »). Le site du Vieux Moulin constitue un important pôle d'équipements sportifs à l'échelle de la ville ; il souffre d'un relatif enclavement de par sa localisation en bordure de la RN 10 et la configuration de ses accès.



Rue Raymond Patenôte



Le mur anti-bruit le long de la RN 10, rue des Fontaines



### Enseignements

- L'axe structurant de la rue Raymond Patenôte : un tissu de faubourg en pleine mutation, avec l'implantation progressive de nouveaux immeubles de logements ; une vocation commerciale à conforter en partie Nord
- Le site du Vieux Moulin, un pôle sportif important dont les accès nécessitent une revalorisation



## Bel-Air

Au Sud de la commune, ce quartier d'entrée de ville comprend un secteur résidentiel essentiellement pavillonnaire de part et d'autre de la rue Gosselin Lenôtre et un important centre commercial agrandi et rénové, dont les abords et le parking ont récemment bénéficié d'un traitement paysager qualitatif. Joutant l'hypermarché et sa galerie, la zone d'activités va connaître à court terme un important développement sur plusieurs dizaines d'hectares situés dans la commune voisine de Gazeran (*cf. partie gauche de la photographie ci-dessous*).



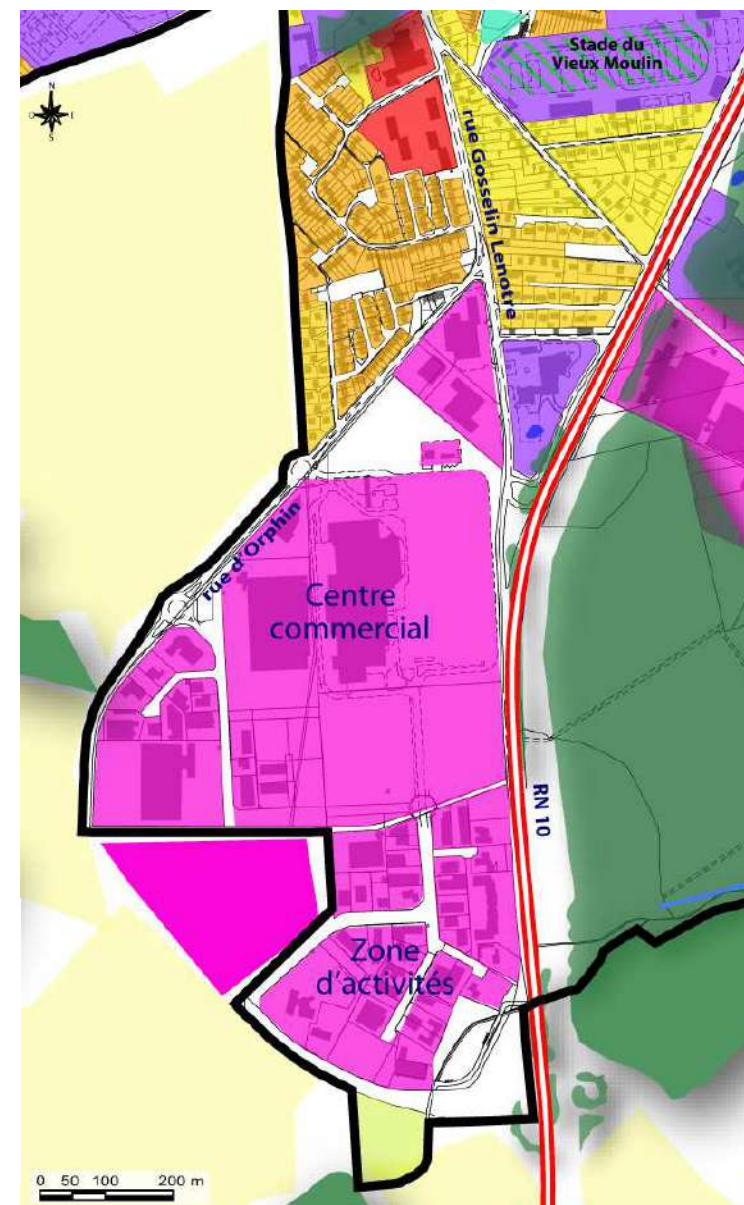
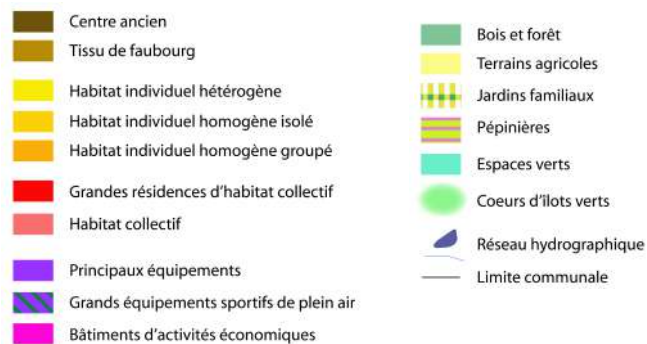
Entrée dans Rambouillet par la rue d'Orphin



Les aménagements paysagers aux abords du centre commercial Bel Air

### Enseignements

- Un secteur d'entrée de ville caractérisé par la présence d'un centre commercial récent et d'une zone d'activités qui va prochainement connaître un important développement



## Racina y

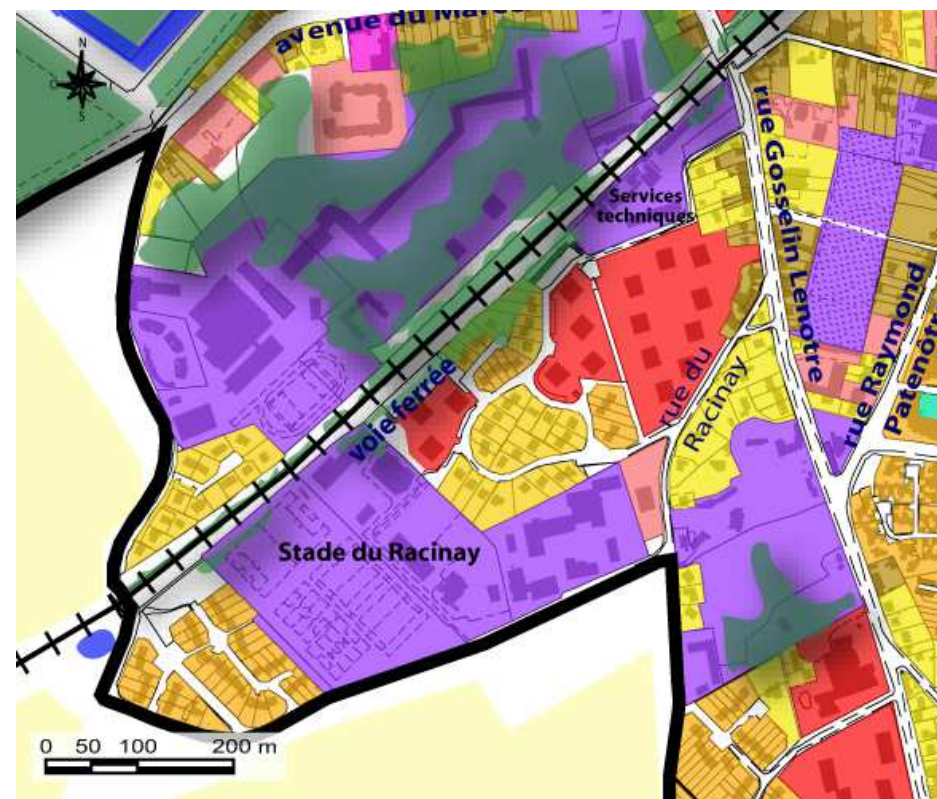
Ce quartier résidentiel constitué à partir des années 1960 jusque dans les années 1980 comporte également un collège et des équipements sportifs et se caractérise par la présence d'un grand nombre d'arbres d'essence forestière, lui procurant une ambiance particulière. La rue Gosselin Lenôte constitue la seule liaison du secteur avec le centre-ville. Bordant le talus de la voie ferrée, les services techniques de la ville vont prochainement céder la place à un important programme de logements collectifs.



*L'ambiance arborée de la résidence Lenôte, rue du Racina y*



*Rue Gosselin Lenôte : l'entrée du site des services techniques qui accueillera bientôt un important programme de logements collectifs*



### Enseignements

- Un quartier mêlant habitat et équipement, caractérisé par la présence de grands arbres forestiers
- Un important projet de logements à venir sur le site des services techniques

## Pierrefitte

Ce quartier bénéficie de la proximité du centre-ville et du parc du château et s'articule autour de l'axe faubourien que constitue l'avenue du Maréchal Leclerc. Depuis la place Félix Faure et la grille du parc du château, cette voie débouche rapidement sur des paysages agricoles d'openfield et longe ensuite le mur d'enceinte du château jusqu'à Gazeran.

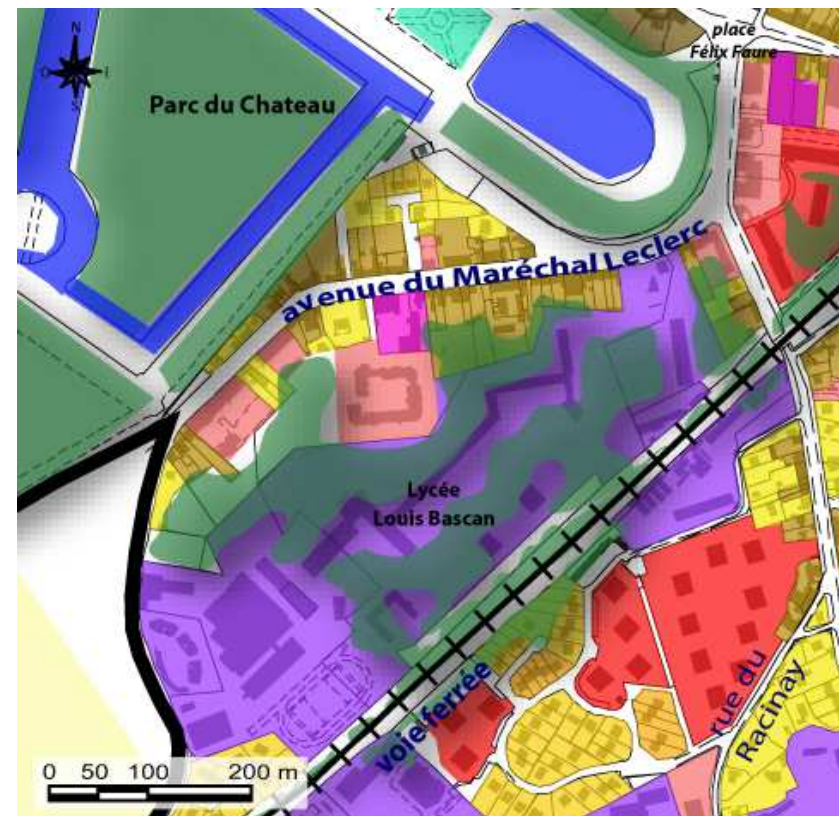
Le front bâti de l'avenue du Maréchal Leclerc offre un paysage caractéristique des tissus de faubourg, avec ses maisons implantées à l'alignement et de façon continue. Quelques opérations de réhabilitation du bâti ont été menées ; des constructions plus récentes ont été réalisées à la faveur de quelques opportunités. Le vaste espace situé à l'arrière de ce front bâti est occupé par le collège et le lycée Louis Bascan dans un environnement très boisé venant buter contre le talus de la voie ferrée.



*Petits collectifs récents avenue du Maréchal Leclerc ; en arrière plan, les espaces agricoles de la commune de Gazeran*

### Enseignements

- Un ancien faubourg qui s'organise de part et d'autre de l'avenue du Maréchal Leclerc, avec quelques possibilités de mutation du bâti



## La Giroderie

La Giroderie ne constitue pas un véritable quartier de ville, en raison de son caractère récent et de son manque de composition urbaine. Le paysage aux abords de la RD 906 est banalisé par la juxtaposition d’habitat individuel, de bâtiments d’activités, d’une zone commerciale et d’espaces agricoles interstitiels, offrant une ambiance peu qualitative.

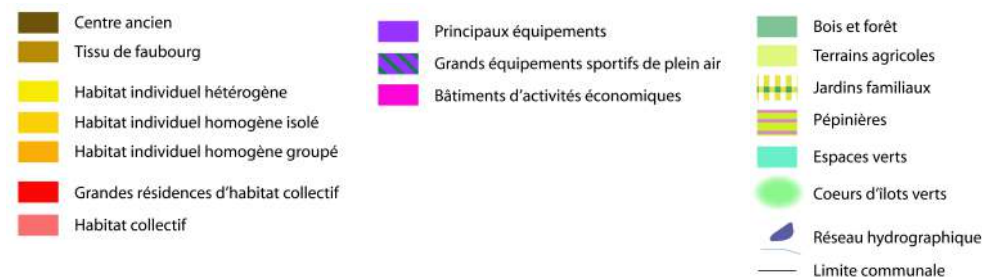
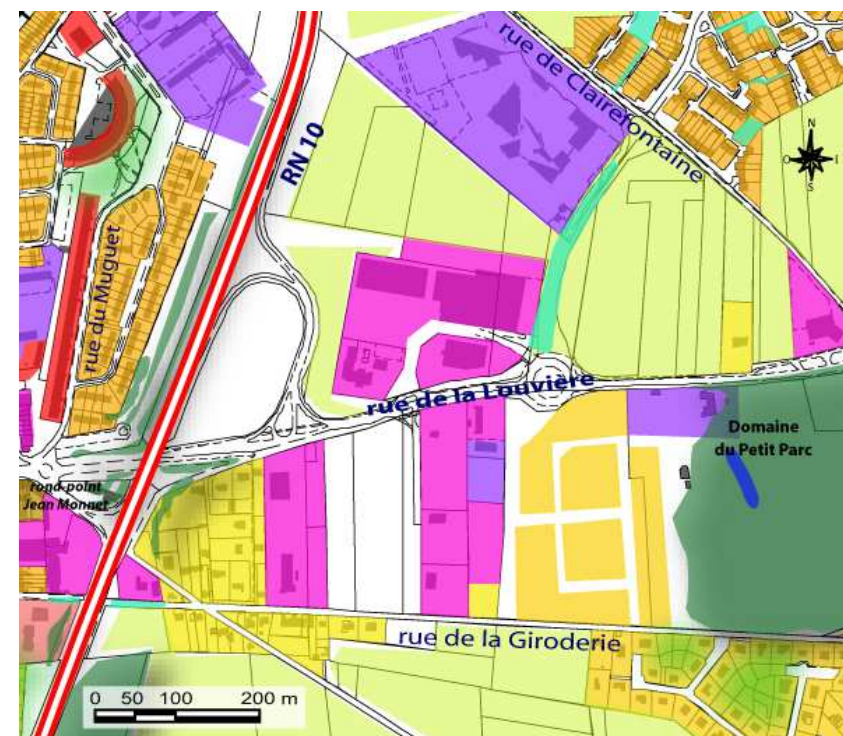
Cette voie très passante constitue pourtant un axe prioritaire de développement de la ville dans les années à venir ; la réalisation prochaine d’une opération combinant logements et activités s’inscrit dans cet objectif. Il s’agit d’un secteur stratégique pour le développement futur de la ville en raison de sa localisation entre les deux grandes entités urbaines qui composent Rambouillet ; son évolution devra ainsi permettre de mieux relier les quartiers Est avec le reste de la ville.



*La rue de la Louvière (RD 906), l’axe prioritaire de développement de la ville dans les prochaines années*



*Le site qui accueillera à court terme du logement et de l’activité*



### Enseignements

- Un secteur partiellement aménagé sans composition urbaine d’ensemble, avec des fonctions et des ambiances très diverses
- La rue de la Louvière (RD 906), un axe stratégique qui ne présente pas un caractère urbain
- Un enjeu très fort de couture entre les quartiers Est et le reste de la ville, qui s’inscrit dans une réflexion plus globale sur le choix de développement de Rambouillet

## La Villeneuve

Cet ancien hameau s'est principalement développé sous la forme de plusieurs opérations de lotissement pavillonnaire qui s'étirent le long de la rue de l'Etang de la Tour (RD 906) et au Sud en direction de l'hippodrome. On y trouve quelques traces de bâti traditionnel et le domaine du « Petit Parc », répertorié au POS comme immeuble à conserver et classé en espace d'intérêt paysager au titre de la ZPPAUP, aménagé en parc d'agrément et dont le bâtiment accueillera prochainement un centre de séminaires et de formation. Plus à l'Est, le bâtiment du Centre de Rééducation et de Réadaptation Sud-Yvelines (CERRSY) marque la transition entre la ville et la forêt. De l'autre côté de la RD 906, la future résidence pour personnes retraitées des Senioriales verra bientôt le jour et contribuera à faire de cette entrée de ville un petit pôle d'équipements de santé bénéficiant de la proximité de la forêt.



Rue du Tournebride : le tissu pavillonnaire en lisière de forêt



Rue de l'Etang de la Tour : un ancien bâtiment de ferme et la chapelle Saint-Hubert



### Enseignements

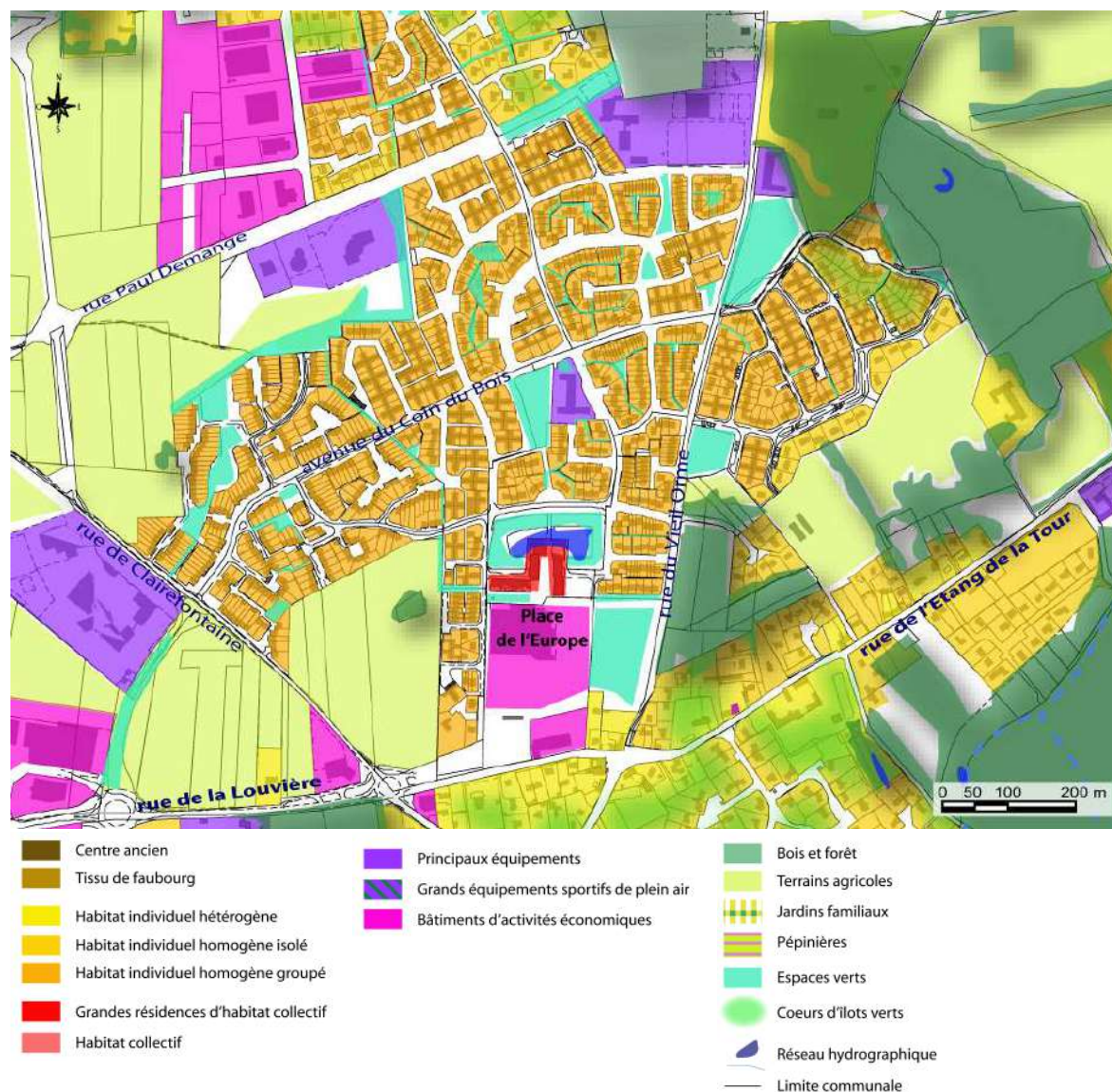
- Un hameau ancien traditionnel d'habitations individuelles implanté le long de la rue de l'Etang de la Tour (RD 906)
- L'émergence d'un petit pôle d'équipements de santé en entrée de ville dans un environnement forestier, avec la réalisation des Senioriales



## La Clairière - Château-Bazin

Ce vaste tissu d'habitat individuel groupé s'est constitué à partir des années 1970, en application des théories de l'urbaniste et industriel français Jacques Riboud. Au total, 900 pavillons et 64 logements collectifs ont été construits, ainsi que plusieurs équipements (écoles, gymnase, terrains sportifs), donnant naissance à un important quartier résidentiel éloigné et isolé du reste de la ville par une double coupure : la RN 10 mais aussi la présence d'espaces agricoles. L'urbanisation de la partie est de Rambouillet devrait se poursuivre prochainement avec la réalisation de la « 11<sup>e</sup> tranche » dans le cadre d'un programme destiné à accueillir du logement et des équipements publics.

Un projet de restructuration de l'Intermarché et de la place de l'Europe contribuera à faire de ce site un véritable pôle de quartier et redonnera de l'animation à ce secteur très résidentiel. Par ailleurs, le renforcement des liens de ce quartier avec le reste de la ville passe par une réflexion sur l'évolution du site de la Giroderie, un traitement qualitatif de la RD 906 et le devenir des espaces agricoles bordant la RN 10 (certains étant identifiés comme zones d'urbanisation future).





*L'Intermarché et la place de l'Europe : un espace peu convivial dévolu au stationnement*



*Tissu pavillonnaire rue Franz Schubert ; en arrière-plan, le site d'accueil de construction de logements « la 11<sup>e</sup> tranche »*

### *Enseignements*

- Un quartier résidentiel isolé du reste de la ville ; un travail de « couture » à réaliser en lien avec la réflexion sur le devenir du site de la Giroderie, de la RD 906 et des terrains agricoles
- Un enjeu fort : la création d'une véritable centralité de quartier, ce qui nécessite notamment un réaménagement de la place de l'Europe

## Le Pâtis

Autre hameau historique de l'Est ramboliteain avec La Villeneuve, Le Pâtis se compose d'un habitat individuel dont la densité bâtie est parfois très faible malgré le caractère récent des constructions, notamment à proximité du poney-club en lisière des espaces agricoles. Dans le prolongement de ce tissu résidentiel se trouve une petite zone industrielle puis des espaces agricoles jusqu'à la RN 10 et la voie ferrée.



*Rue du Vieil Orme : un tissu d'habitat individuel récent de faible densité*



*Quelques traces de bâti traditionnel rue de la Grange Colombe*



### Enseignements

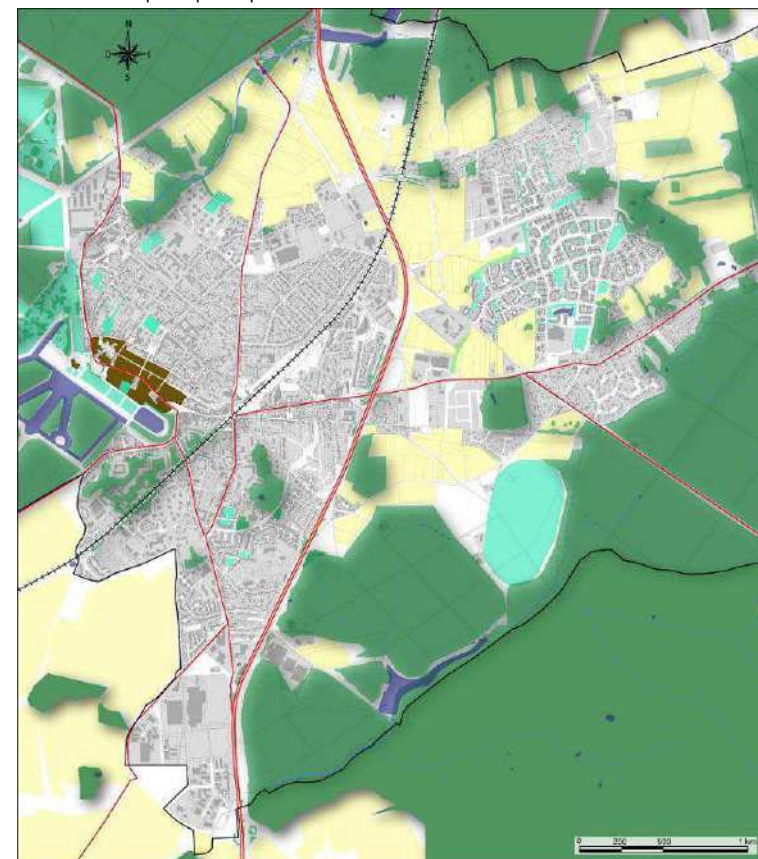
- Un quartier comportant une zone d'activités et un tissu d'habitations individuelles de différentes époques
- D'une manière générale, pour l'ensemble des quartiers Est de Rambouillet, une valorisation et une sécurisation des modes doux au niveau des grands axes de liaison (RD 906, rue Louis Leblanc, rue de Clairefontaine) contribueraient au renforcement des liens entre ces secteurs et le reste de la ville, par exemple pour les jeunes ramboliteains qui souhaitent accéder en vélo aux équipements sportifs et scolaires situés de l'autre côté de la voie ferrée

### 3 – Les tissus urbains

- **Centre ancien**

Ce tissu caractéristique du centre historique de la ville s'est constitué à l'origine au XVIII<sup>e</sup> siècle ; compris dans le périmètre de protection de la ZPPAUP, il s'organise principalement de part et d'autre de la rue du Général de Gaulle. Il se caractérise par une densité importante du bâti, des constructions implantées à l'alignement et sur les limites séparatives, une mixité importante des fonctions (habitat, commerces, équipements). Les hauteurs des bâtiments, variant entre R+1+C et R+2+C, sont relativement homogènes ; les nouvelles constructions -dont certaines très récentes- venues s'implanter au sein de ce tissu ancien ont respecté la cohérence de la forme urbaine, conservant ainsi la qualité du paysage urbain.

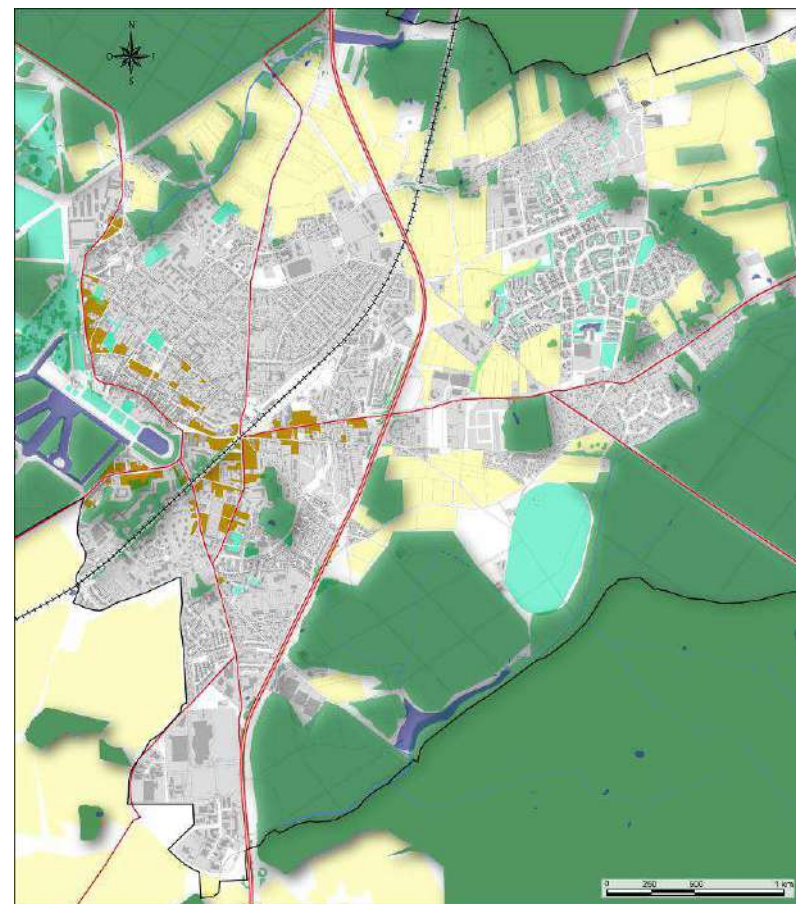
Certaines parcelles occupées par des constructions de petit gabarit et de faible qualité architecturale offrent quelques possibilités de renouvellement urbain.



- **Tissu de faubourg**

Moins denses que le tissu de centre-ville, les faubourgs se sont principalement développés dans la moitié du XIX<sup>e</sup> siècle jusqu'à l'entre-deux-guerres aux abords des principales voies de communication partant du noyau central : rue de la Louvière, avenue du Maréchal Leclerc, rue de la Motte, rue Raymond Patenôte. Le bâti est implanté à l'alignement et sur les limites séparatives ; il prend essentiellement la forme de maisons et petits immeubles avec jardins en arrière de parcelle, d'une hauteur de R+C à R+1+C, avec quelques commerces en rez-de-chaussée.

Ce tissu est pour partie concerné par la protection au titre de la ZPPAUP et comporte des architectures de qualités diverses, avec un potentiel de mutation assez important. Cela s'est traduit par la construction récente de plusieurs immeubles d'habitation, dont certains avec des hauteurs relativement importantes (allant jusqu'à R+4), modifiant ainsi la forme urbaine traditionnelle de ces secteurs, notamment rue Raymond Patenôte.

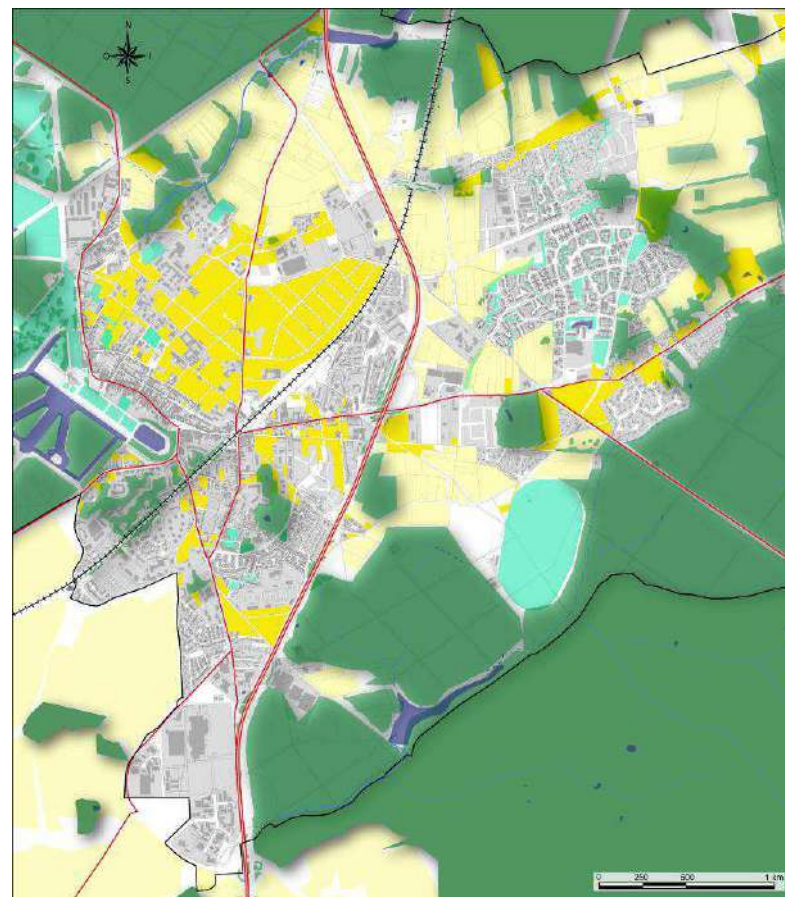


- **Habitat individuel hétérogène**

Cette dénomination rassemble à la fois les maisons qui se sont implantées au coup par coup, s'adaptant à la diversité du parcellaire, et d'autres variétés de tissus d'habitations individuelles : les maisons rurales d'anciens villages (Le Pâtis, La Louvière, Grenouvilliers, etc.) ; les villas bourgeoises de la fin XIXe –début du XXe siècle comportant de grands cœurs d'îlots verts (quartier Foch sur le plateau) et les grandes propriétés ; les habitations du quartier Beau Soleil, qui s'est densifié au fil des années et dans lequel seule la régularité du parcellaire rappelle qu'il s'agit à l'origine d'un lotissement des années 1920.

Ce tissu se caractérise par une grande diversité des architectures et des dates de construction ; de même, la densité du bâti varie d'un quartier à l'autre. L'implantation des maisons s'effectue généralement en retrait de la rue.

Il s'agit en majorité de quartiers à vocation résidentielle où les possibilités d'évolution sont limitées. On trouve néanmoins quelques « poches » d'habitat individuel, notamment à proximité immédiate du parvis de la gare, alors que la densité du bâti est traditionnellement plus forte dans un tel pôle urbain de centralité. De même, la présence de grands cœurs d'îlots non loin du centre-ville et de la gare impose néanmoins la définition d'une stratégie d'évolution de ces secteurs (stricte protection, densification limitée ou opération d'ensemble).

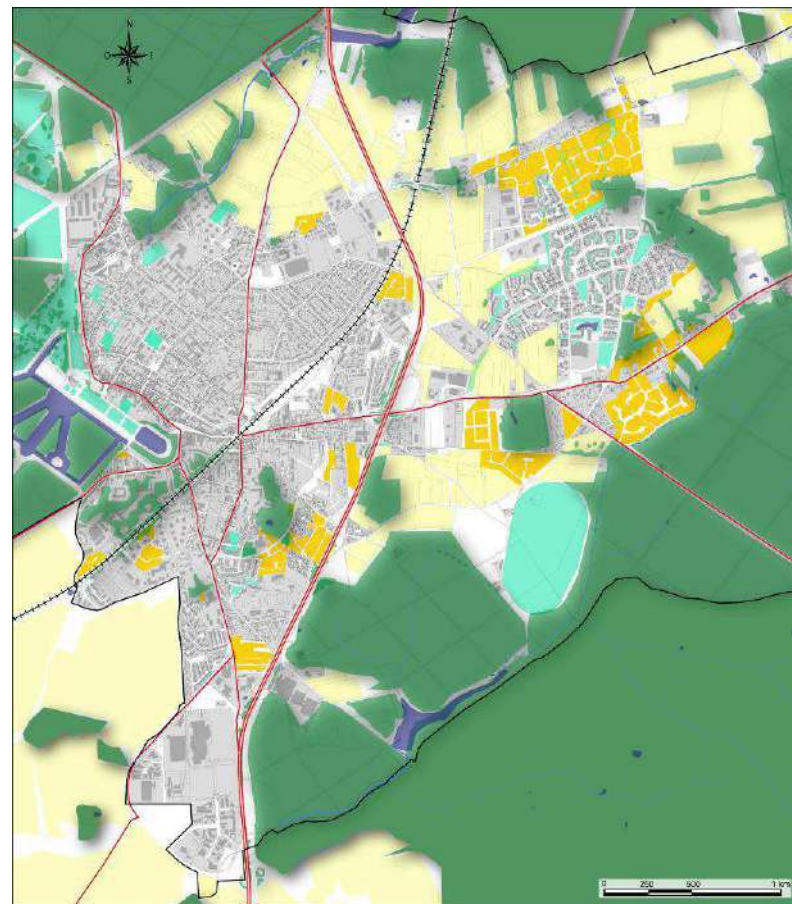


- **Habitat individuel homogène isolé**

Ces opérations d'ensemble ont été réalisées dans la seconde moitié du XXe siècle et au début des années 2000 pour certaines d'entre elles. Ces tissus, localisés pour la majorité d'entre eux dans la partie Est de Rambouillet, se caractérisent par l'homogénéité architecturale des habitations desservies en partie par des voies en impasse et implantées en milieu de parcelle. Les densités bâties sont assez variables mais généralement assez faibles.

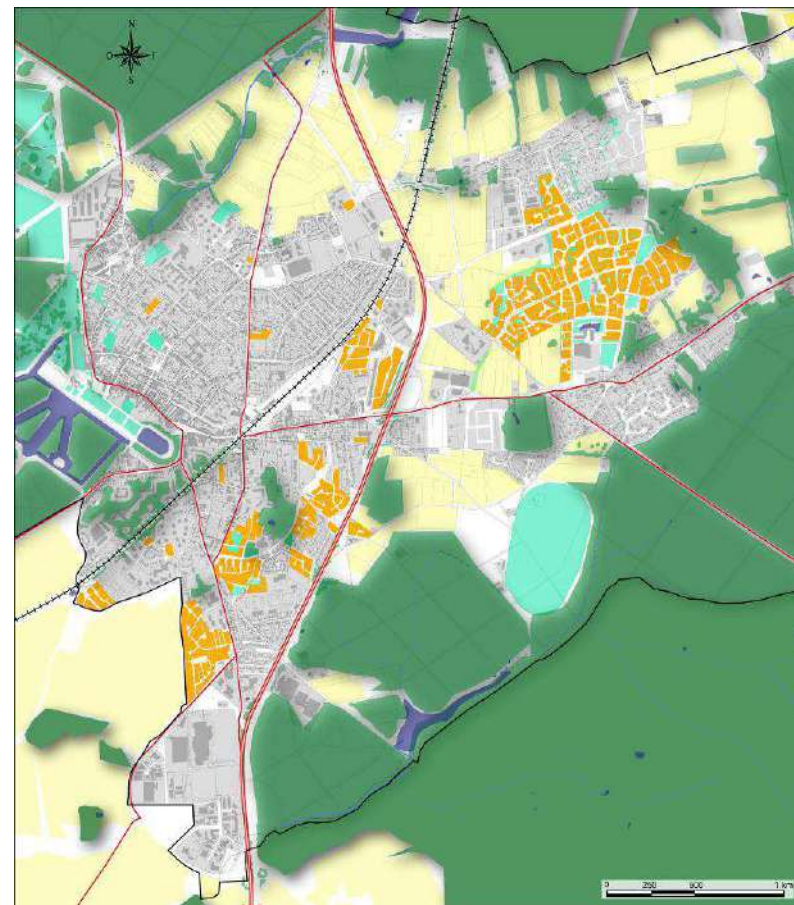
La présence végétale, variable d'un quartier à l'autre, est assurée par des essences essentiellement horticoles, malgré la proximité de la forêt.

Ces quartiers résidentiels n'offrent pas de possibilités d'évolutions autres que de petites extensions (annexes, vérandas, petits garages...).



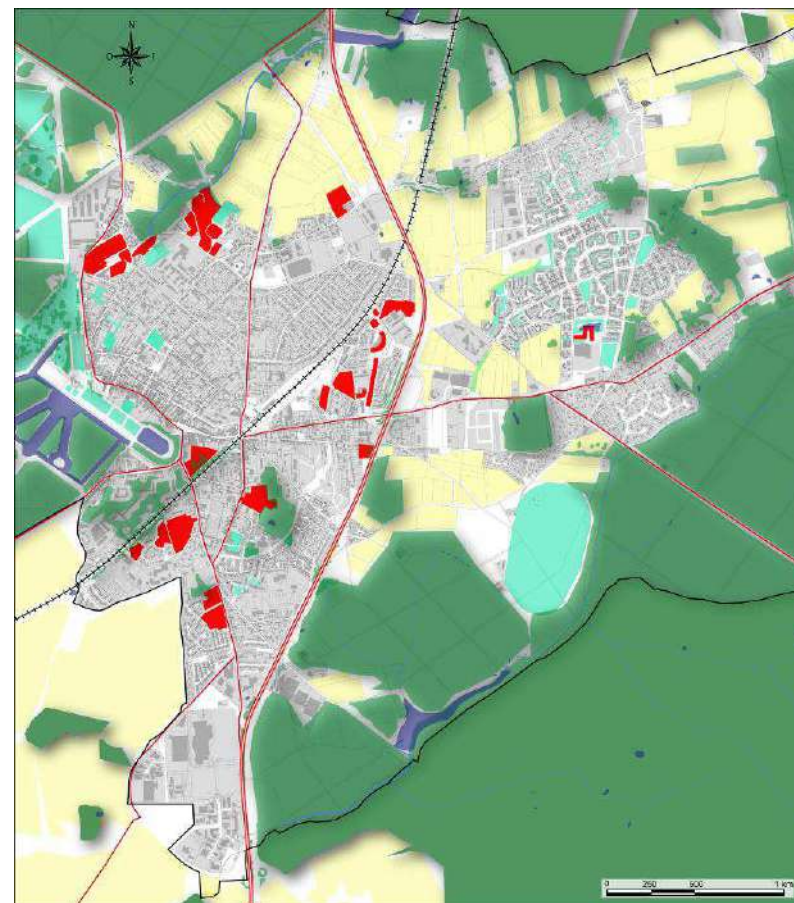
- **Habitat individuel homogène groupé**

Rambouillet comporte de nombreux ensembles résidentiels de ce type, notamment dans les secteurs de la Louvière, Bel-Air, Saint-Hubert, ainsi qu'à Château-Bazin et la Clairière à l'Est de Rambouillet où l'on ne rencontre que ce type de forme urbaine. Ils se sont constitués pendant la période de forte croissance urbaine qu'a connu Rambouillet au cours des années 60 et 70. Comme au sein de la catégorie précédente, on retrouve principalement des essences végétales horticoles.



- **Grandes résidences d'habitat collectif**

Construits pour la plupart au cours des années 1960 et 1970 parfois en lisière des espaces agricoles, ces grands ensembles d'immeubles collectifs marquent assez fortement l'image des quartiers où ils se trouvent, notamment à Groussay, à La Louvière et au Racinay. Ces constructions aux volumes importants et souvent sous formes de barres et de tours concentrent une part importante des logements sociaux de la ville.

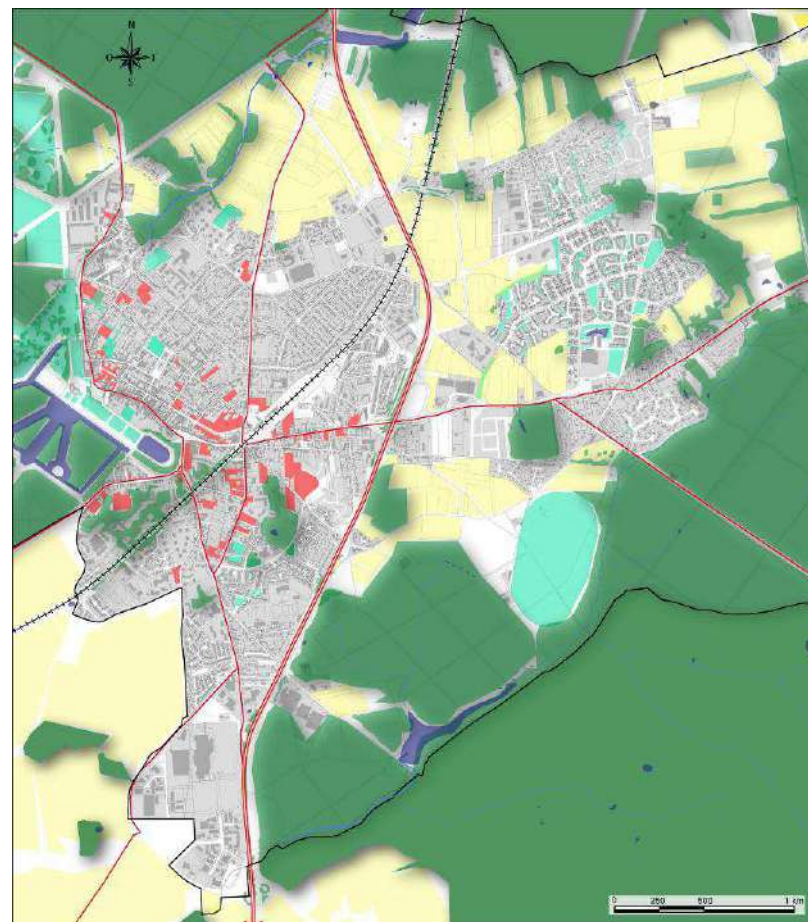


- **Habitat collectif**

Cette typologie rassemble les petites résidences d'habitat collectif et les immeubles, notamment dans les faubourgs et aux abords de la gare et du centre-ville ; elle n'inclut pas les grandes résidences d'habitat collectif qui sont étudiées précédemment.

Ce type de bâti se décline selon des hauteurs très variables, allant du petit collectif à du R+5 ou R+6 ; les dates de construction sont également diverses, mais beaucoup de ces immeubles ont été bâtis au cours des années 1990 et 2000.

Les habitations de la ZAC du Quadrilatère constituent un exemple de réussite d'intégration architecturale dans un tissu ancien présentant une forte qualité patrimoniale.

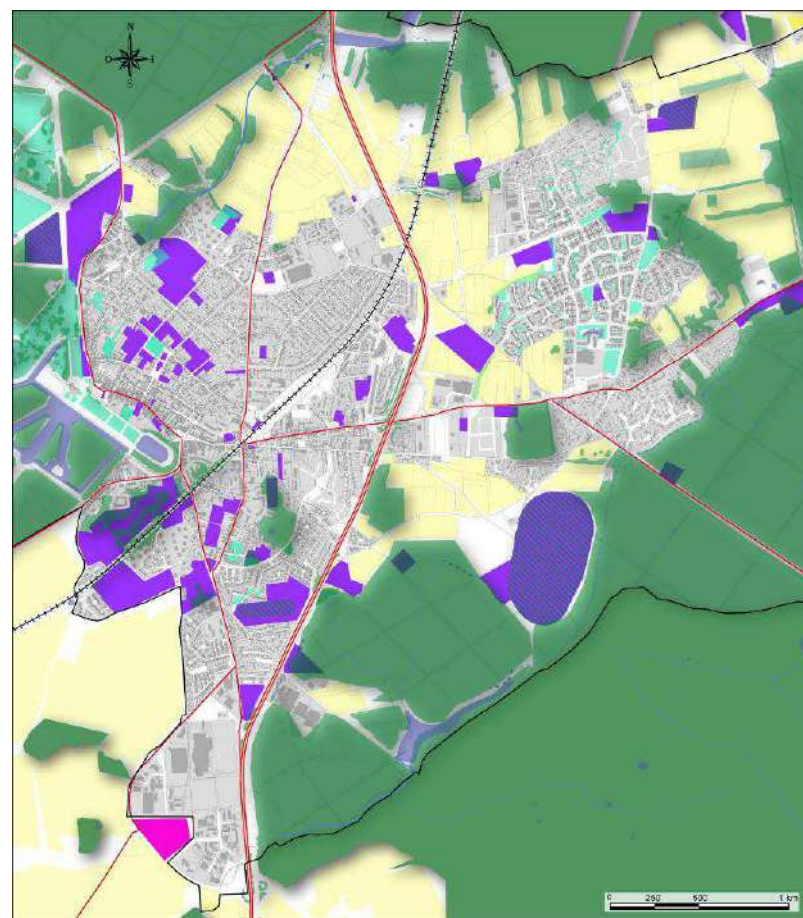


- **Principaux équipements**

Sur la carte ci-contre sont localisés les principaux équipements présents dans la commune, à la fois dans le domaine administratif, sanitaire, social, sportif, culturel, etc.

Certains équipements sont inscrits dans un tissu urbain constitué (une partie d'entre eux n'apparaissent donc pas sur cette carte), au sein de bâtiments ayant à l'origine une autre vocation, notamment dans le centre-ville, comme le Rambolitrain ou le Palais du Roi de Rome. Néanmoins, une grande part de ces équipements se distinguent du tissu urbain environnant et sont facilement identifiables, car leur nature et leur date de réalisation justifient la forme urbaine qui en découle : l'hôpital, les équipements scolaires, etc.

L'hippodrome, les stades du Vieux Moulin les poney-clubs ou encore les installations situées à proximité de la caserne et de la route de la Grille de Versailles constituent une sous-catégorie particulière dans la mesure où il ne s'agit pas de constructions mais plutôt de grands équipements sportifs de plein air avec une vocation spécifique.



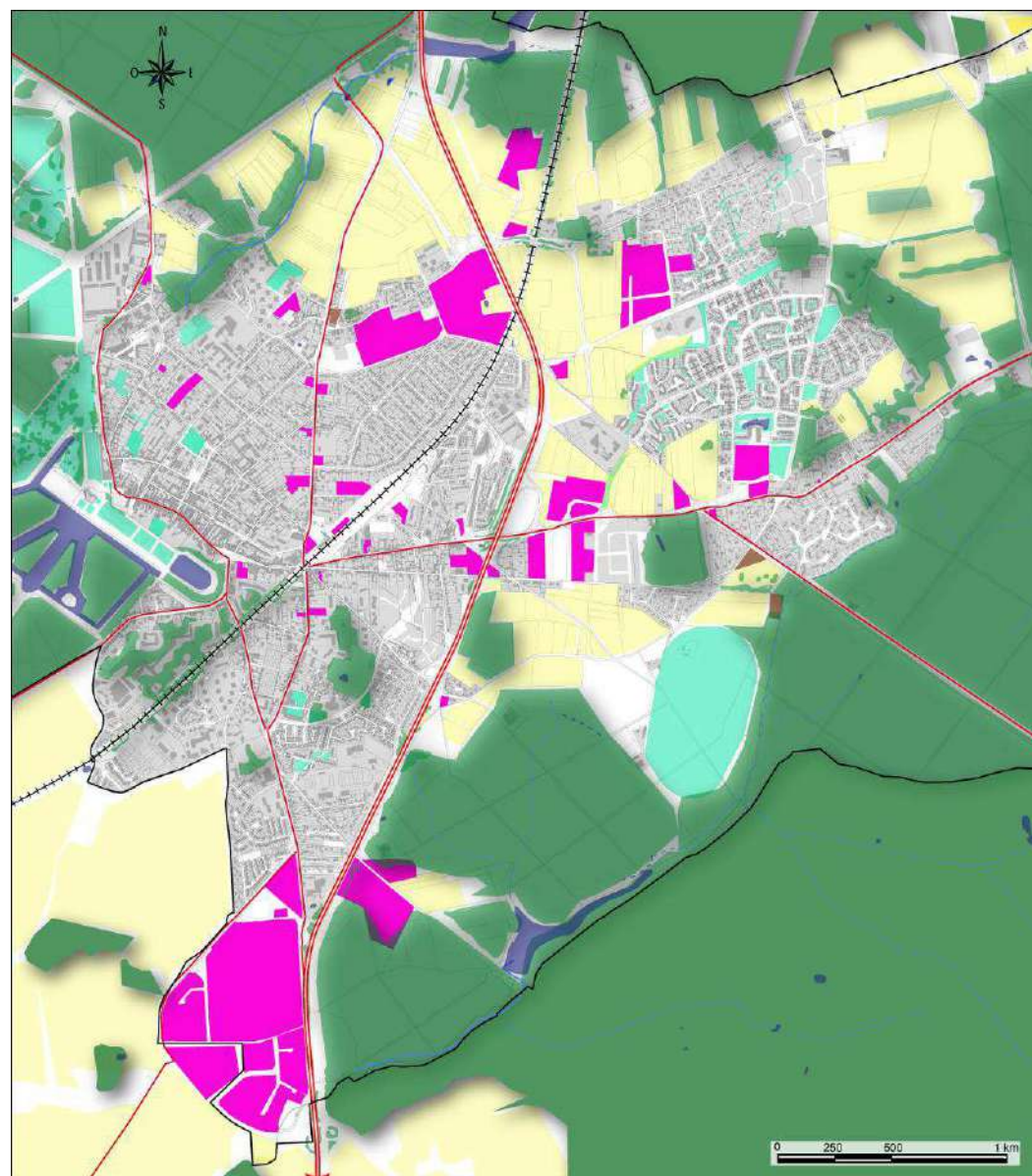
- **Bâtiments d'activités économiques**

A l'instar des équipements, cette carte ne localise que les constructions exclusivement affectées à des activités économiques, qu'il s'agisse d'activités commerciales, industrielles, artisanales ou de services. Les commerces du centre-ville et de proximité situés en rez-de-chaussée d'habitations n'apparaissent donc pas sur cette carte.

Le centre commercial et la zone d'activités Bel Air au Sud, la zone d'activités Jean Moulin et le site de Continental au Nord, la zone industrielle du Pâtis au Nord-Est constituent les grandes zones économiques de Rambouillet. De même, plusieurs bâtiments d'activités, notamment commerciales, sont implantés le long de la RD 906 au niveau de la Giroderie et plus à l'Est avec l'Intermarché.

Quelques bâtiments d'activités sont implantés au sein du tissu urbain, notamment aux abords des grands axes comme la station-service au niveau de la gare ou l'immeuble à l'angle des rues Mme de Maintenon et Sadi Carnot, aujourd'hui non occupé. Certains d'entre eux offrent des opportunités de renouvellement urbain en raison de la faible qualité architecturale du bâti et la proximité avec des habitations pouvant créer des problèmes de nuisances.

On note également la présence de quelques bâtiments de ferme qui sont situés en lisière des terres agricoles. Celles-ci occupent une part importante du territoire communal et forment une couronne paysagère avec le massif forestier.



## **4 – Analyse paysagère**

---

### **Une image de ville forestière et une réalité urbaine plus banale**

Rambouillet, installée dans une clairière forestière, ne tire pas pour autant parti des qualités boisées de son paysage. Un hiatus apparaît clairement entre l'image forestière du contexte et une réalité de terrain beaucoup plus éclectique, banale et indifférenciée. Pourtant, l'identité forestière constitue un outil de reconquête du territoire par la mise en valeur de ses spécificités et par l'extension de ses écosystèmes en ville, supports d'une urbanité plus durable.

4 thèmes peuvent illustrer la dichotomie ressentie entre la ville de Rambouillet et sa forêt :

- **L'eau**

La forêt s'apparente à un château d'eau et la ville à un puits séchant sans fond dans lequel son cycle complet ne se réalise pas.

- **La biodiversité**

La forêt et sa lisière constituent des habitats ressources riches, sur les plans faunistique et floristique, tandis que la ville plus fragmentée et minérale en appauvrit les milieux.

- **La consommation foncière**

La consommation foncière face à un massif forestier se justifie d'autant moins que l'effet compensatoire, entre compacité foncière et milieu naturel, doit pouvoir s'opérer dans ces liens de proximité.

- **L'identité urbaine**

Le voisinage forestier constitue en agglomération parisienne un luxe comparable à celui d'habiter en bord de mer à 30 minutes de Paris. Le privilège relève de la proximité avec un espace naturel, dépaysant et apaisant car il identifie aussi une fin à la ville exponentielle. Rambouillet doit en tirer parti dans son image urbaine.

## Des horizons boisés dépendants du relief

Le territoire est marqué par quelques éminences et dépressions dont certaines explicitent les implantations urbaines et/ou les qualifient :

- **Implantation et topographie :**

- Bassins et château en point bas de la vallée du Moulinet pour capter les eaux du ru.
- Voie SNCF à plat, en marge du château et des reliefs. Léger surplomb du parvis de la gare et quelques vues lointaines et cadrées sur les horizons boisés du Sud, rue Carnot et de l'Embarcadère.

- **Qualification des ambiances forestières par le relief :**

- Centre ville Foch : variété des ambiances, vues sur l'église St Lubin
- Racinay/Bel Air : variétés des ambiances et horizons boisés sur le bois des Cheminots, les cordons boisés de la voie SNCF et le parc du château.
- Secteur Villeneuve : la légère dépression cultivée ou en prairie offre des horizons lointains sur la forêt.

- **Pas de prise en compte du relief**

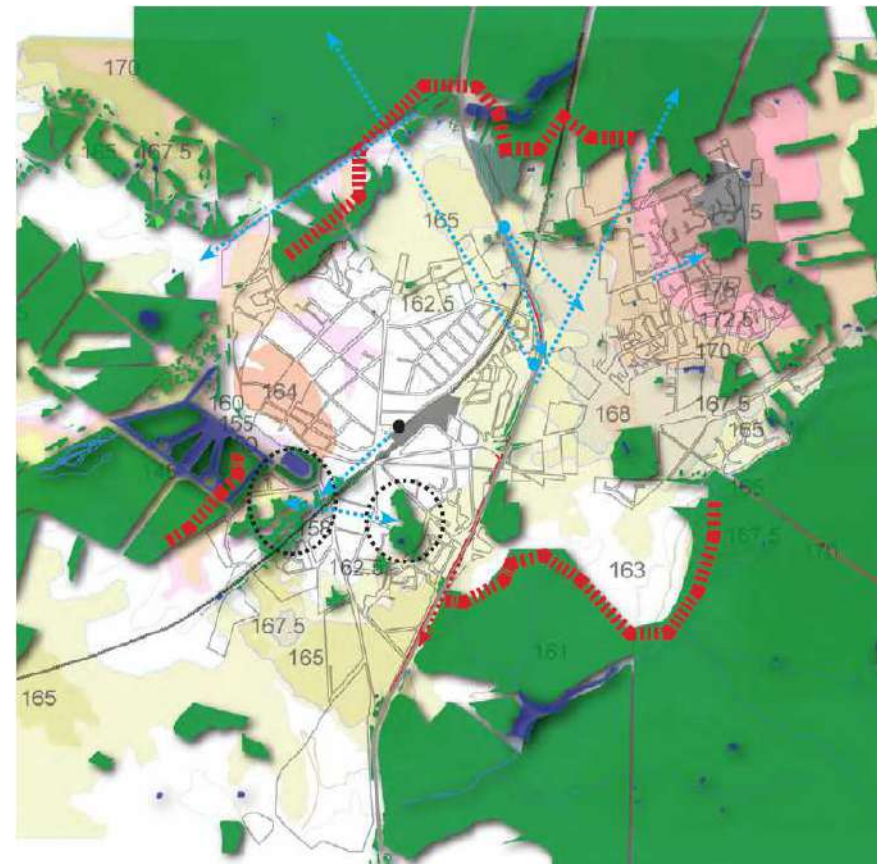
- Quartiers récents : les horizons sont très vite fermés par le bâti, peu de perspectives débouchent sur la forêt et la hauteur du bâti en dissimule la présence.

- **Autre**

- Les châteaux d'eau et le clocher Saint Lubin constituent des repères visuels permettant de se situer en ville

### *Pistes d'orientations*


- Des vues sur les horizons boisés à rechercher et valoriser, en jouant sur l'implantation du bâti, la mise en scène et la valorisation de cadrages visuels, etc.



**Vues sur la forêt**

Des cadrages serrés intéressants mais semblant émaner du hasard plutôt que de mises en scènes



 cadrages visuels fragiles



## Une faible perception forestière depuis la RN 10

Le linéaire de mur anti-bruit et les masses plantées le long de la nationale créent un couloir relativement étanche aux vues environnantes. Pour autant, la perception d'une ville forestière diffère selon le sens de circulation.

- Du Nord au Sud : l'ambiance boisée est fragmentée, plus horticole et le bâti banalisant plus visible.
- Du Sud au Nord : des perspectives boisées plus longues et plus amples, puisque les massifs se situent en point haut, et qualifient davantage les vues. Le bâti disqualifiant, situé sur la rive opposée à celui de la circulation est donc moins visible

Les éléments de paysage bâtis disqualifiants ne sont finalement pas très nombreux, ils contribuent néanmoins à banaliser l'image de Rambouillet. Les plantations d'accotement, nombreuses, ont un fort impact visuel ; leur caractère trop horticole nuit à la qualité du paysage traversé.

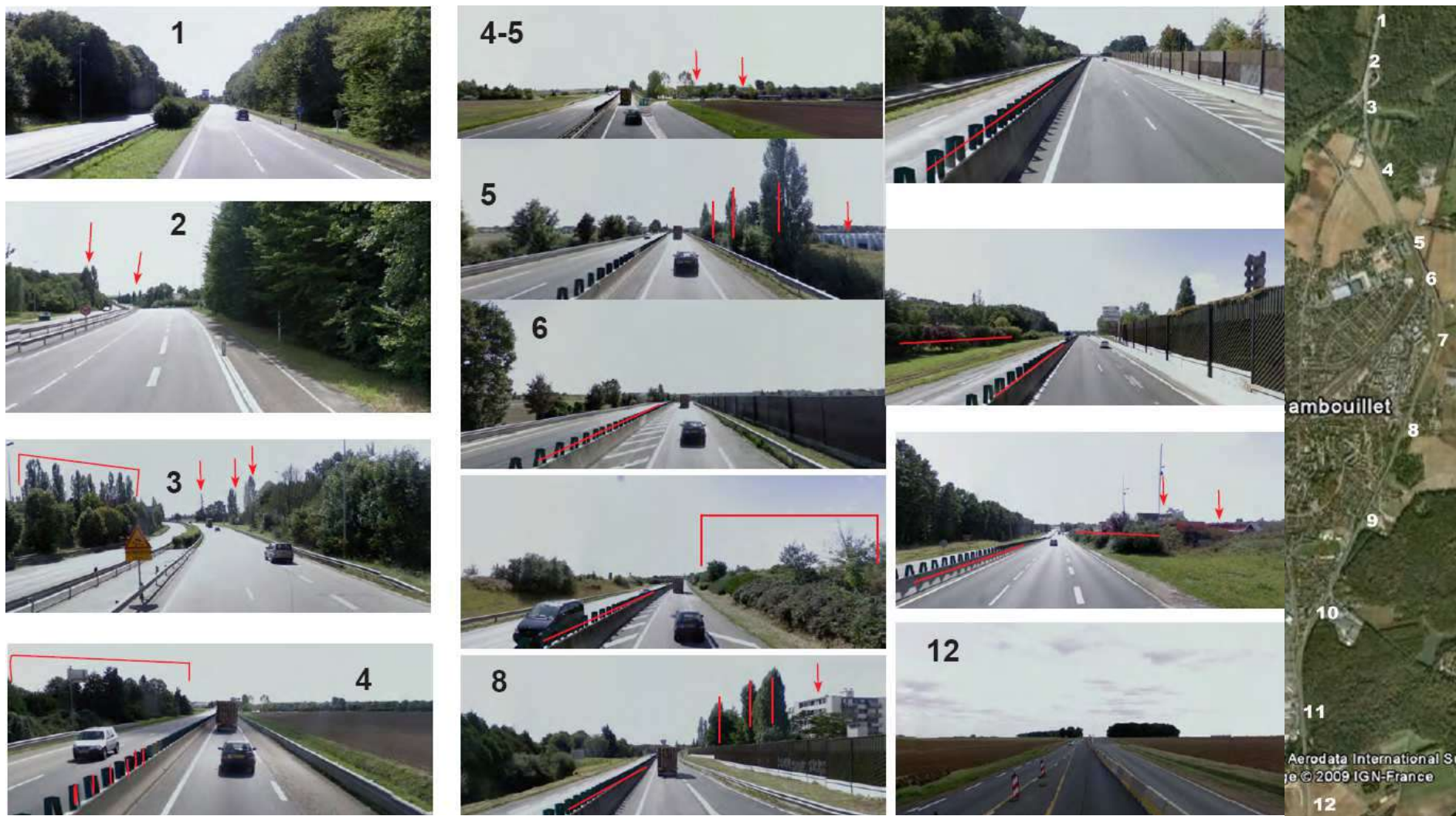


### *Pistes d'orientations*

- Une valorisation paysagère nécessaire, qui passe par exemple par des plantations à puiser dans le cortège floristique de la chênaie-charmaie de bois et de lisière
- Une fonction de corridor biologique entre massifs forestiers à valoriser

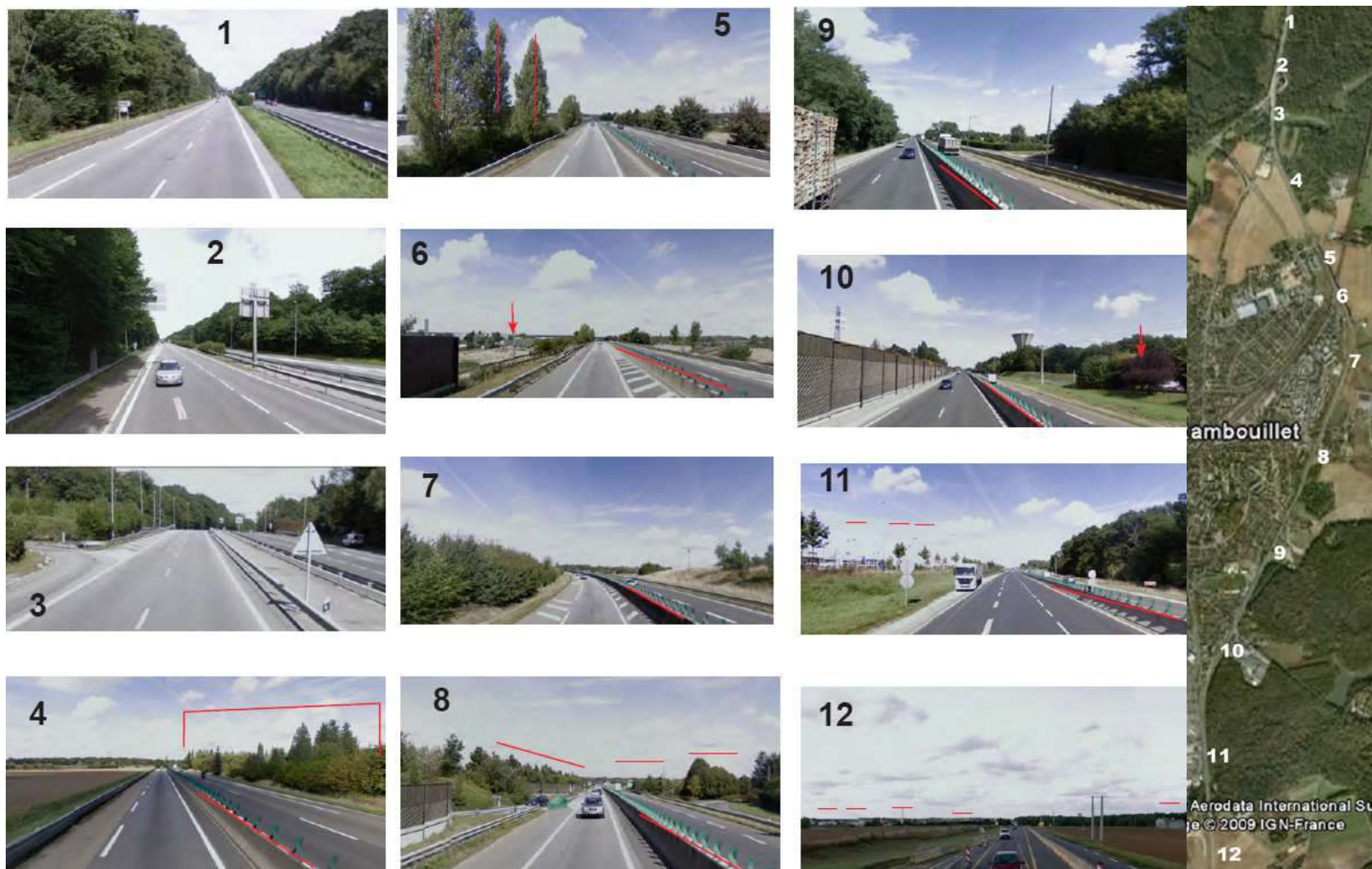
Vues depuis la RN 10 : trajet Nord - Sud

Éléments ponctuels de disqualification du paysage forestier



Vues depuis la RN 10 : trajet Sud-Nord

Éléments ponctuels de disqualification du paysage forestier



## Les tracés

Les villes d'inspiration forestière, telles que Le Vésinet ou Maisons-Laffitte instaurent un dialogue avec le milieu forestier grâce à l'identité des tracés classiques présents en forêt comme en ville : axialité, symétrie, focalisation radio-concentrique.

A Rambouillet, se jouxtent quatre époques de tracés différents

- les tracés classiques de chasse du parc.
- les tracés anciens orthogonaux.
- les tracés faubouriens et des cités modernes, entre voie ferrée et nationale, caractérisés par une orthogonalité chahutée.
- les tracés vernaculaires enclavant des tissus pavillonnaires récents, à l'Est de la RN 10.

Au fur et à mesure des époques, les tracés s'affranchissent davantage de la composition classique et forestière.

Trois coupures physiques (le mur d'enceinte du parc, la voie ferrée et la nationale) réduisent les points de liaisons et donc de continuité du réseau.

Dans ce contexte, certains fragments de tracés réintroduisent un vocabulaire forestier basé sur l'étoile ou l'axialité. Ils méritent d'adopter dans la hiérarchie du réseau viaire intra communal une place particulière du point de vue du paysage.

- a - Etoile D151 (secteur Moulinet) à ne pas changer
- b - La demie lune Paris /RD252 à identifier comme telle et non pas comme une étoile
- c - Etoile de la sortie des clairières, trop horticole
- d - Etoile du 23 août 1944, à traiter en ellipse forestière
- e - Place et étoile de la gare SNCF, une entrée de ville forestière à rendre majestueuse en s'appuyant notamment sur les vues et les emprises d'accotement ferroviaire
- f - L'axe de la Louvière et ses étoiles à mettre en connection avec les terrains mutables des abords
- g - Etoile de l'Alouette qui relègue la rue de Clairefontaine à un niveau hiérarchique inférieur avec par exemple une desserte de modes doux
- h - L'allée des Vignes et de la Giroderie : des tracés de chasse aboutissant à la forêt



Des carrefours supports potentiels d'étoiles ou de remises boisées



*Carrefour de l'Embarcadère*



*Giratoire RD 152/RN 10*



*Rond-point des 3 Seigneurs*



*Rond-Point de Clairefontaine*

#### *Pistes d'orientations*

- Un enjeu de valorisation paysagère, qui peut passer par un travail sur l'identité forestière de la ville : valorisation des carrefours, des tracés linéaires, des débouchés piétons sur la forêt en continuité de rues

## Paysage des voiries tertiaires

Le surdimensionnement des voiries, leur hiérarchisation privilégiant la voiture participent à la consommation foncière en ville, notamment dans les tissus récents. Leur mutabilité peut être envisagée dans le cadre du SLD (Schéma Local de Déplacement), associé à un repaysagement et une gestion différenciée des voiries. Ces actions peuvent être notamment menées lors de remise en état de chaussées arrivées en fin de vie ou lors de reprise de réseaux. Il s'agit entre autre de reconquérir de l'emprise minérale pour la revégétaliser ou la réaffecter à de l'emprise privée.

les voies concernées sont :

- les petits barreaux de voirie traversants, reliés à des voies secondaires qui pourraient passer à sens unique.
- les impasses qui desservent quelques maisons de 10 à 15 unités à futur usage partagé, voiture, piéton, vélo au profit des modes doux.
- les mails ou les voiries surdimensionnées dont une partie peut être affectée au vélo, au piéton et/ou à la prairie.

### *Pistes d'orientations*

- Une mutabilité des voiries à intégrer dans un schéma global de re-hiérarchisation du réseau, en faveur des voiries partagées et des modes de déplacements doux





## Les alignements d'arbres

En ville forestière, les alignements d'arbres soulignent, agrémentent et hiérarchisent les tracés urbains. Ils ne sont pas nécessairement nombreux mais sont à considérer en complémentarité des coeurs d'îlots plantés qui participent à la végétalisation des emprises publiques si la palette locale y est utilisée.

A Rambouillet, la systématique des alignements du parc ne se retrouve pas en ville. Ils sont les plus nombreux dans le tissu le plus récent soulignant ses méandres et sa faible hiérarchie.

Les tracés les plus structurants ne se distinguent pas par leurs plantations d'arbres, hormis pour

1 - L'allée des Vignes,

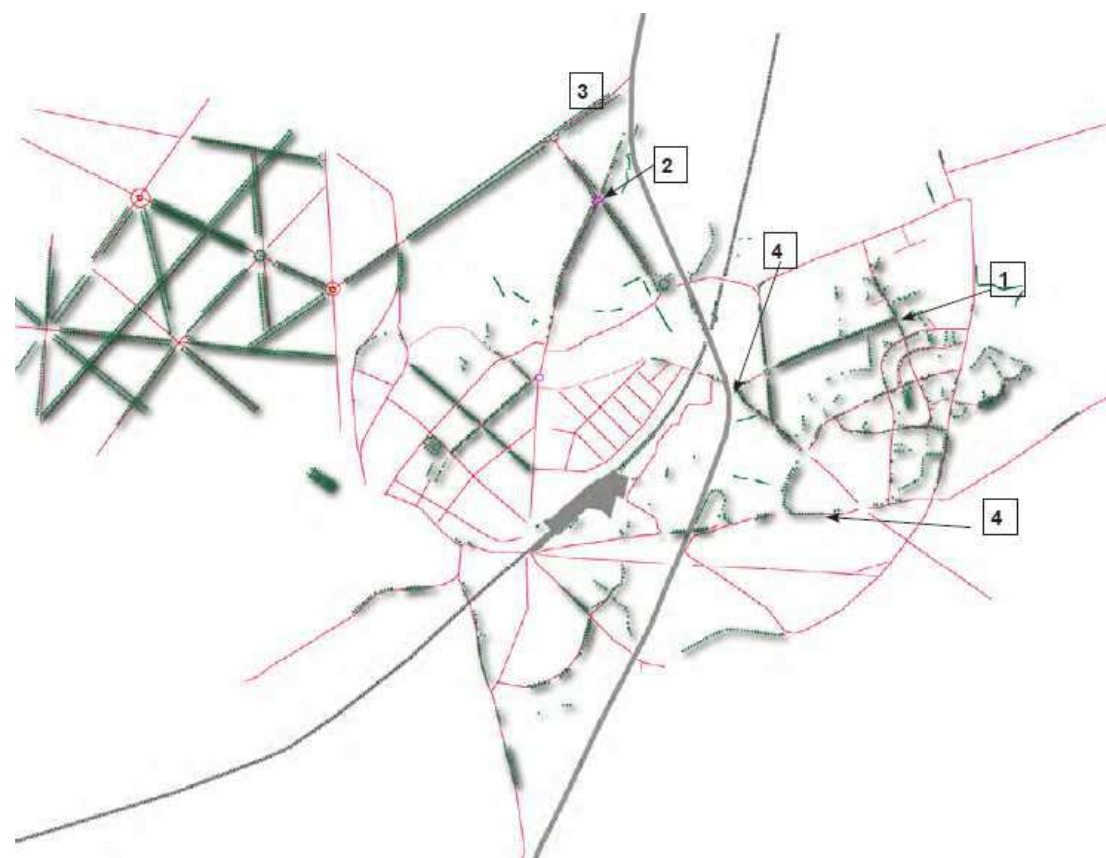
2 - L'avenue de Paris et la RD152

3 - La RD 937

4 - La rue de la Giroderie

Les giratoires de la rue de la Louvière, celui de la rue de l'Alouette, la place de la gare et l'allée de la Giroderie pourraient être davantage structurés par les arbres.

Le manque de place ou les contraintes de réseaux peuvent permettre d'envisager des accompagnements non nécessairement linéaires et continus mais uniquement ponctuels et régis par des règles de compositions classiques et forestières : la remise, le bosquet, l'alignement, le mail, la couronne d'arbre, l'arbre unique en port libre, etc.



### *Pistes d'orientations*

- Une réflexion à mener sur les possibilités de plantation d'arbres prenant en compte les contraintes de place, de réseaux et d'entretien

## Une image forestière dépendante d'une palette végétale inféodée au milieu forestier voisin et à la hiérarchie des espaces publics

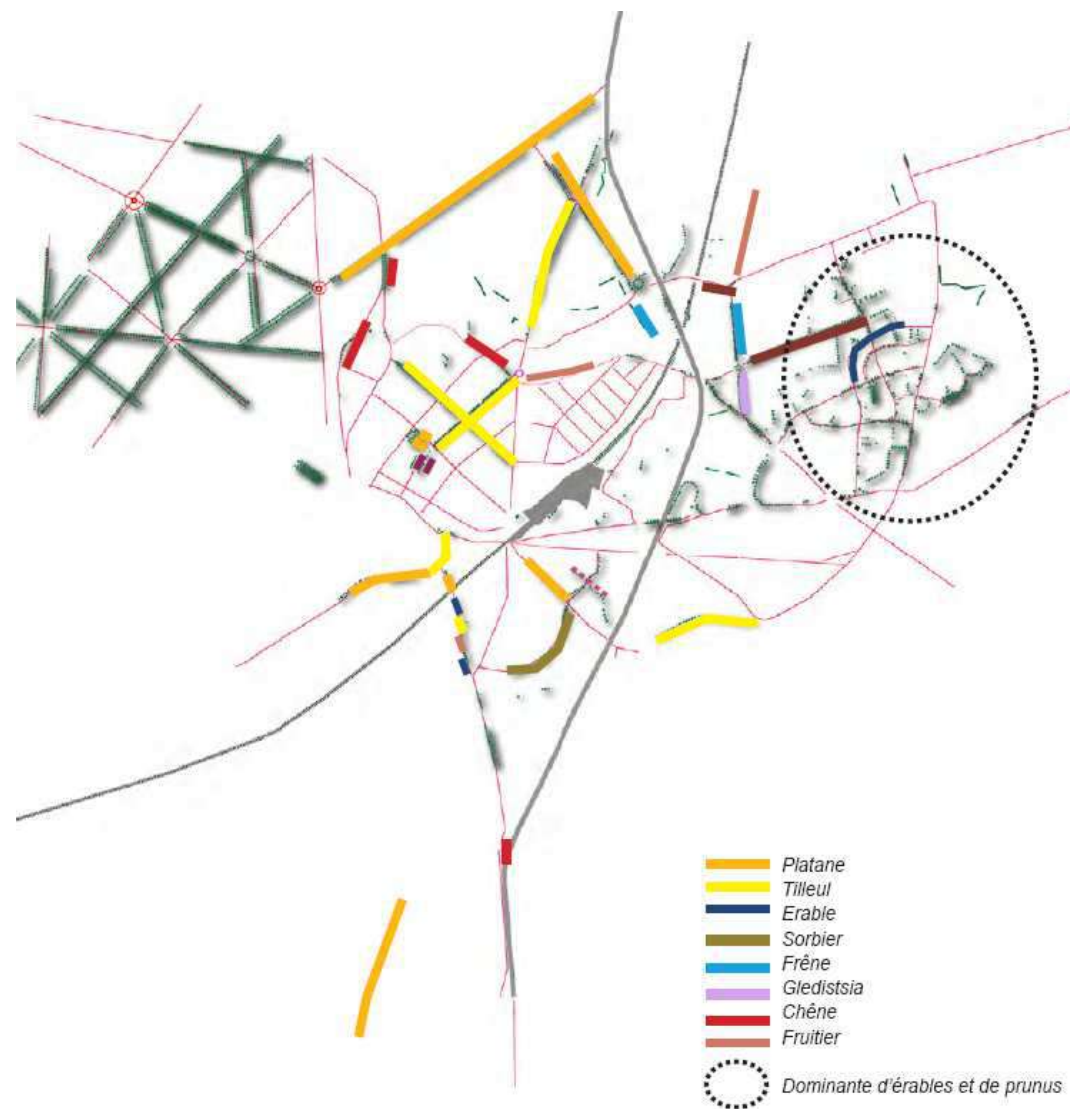
La continuité d'image forestière et biologique ne s'opère véritablement, entre la forêt et la ville, que si les essences utilisées en ville créent des milieux compatibles avec l'habitat boisé voisin. Visuellement, cela permet au paysage urbain d'évoluer au même rythme que la forêt selon des correspondances de fructification, de floraison, de coloration automnale, de chute de feuilles, etc. Cette palette doit aussi répondre à la hiérarchie du réseau viaire qu'elle accompagne, ainsi qu'aux milieux spécifiques qu'elle traite (milieu humide, ouvert, de lisière, très minéral, etc...)

A Rambouillet, la palette végétale n'est pas clairement inféodée au milieu forestier (beaucoup d'essences horticoles dans les tissus récents). Néanmoins, les plantations les plus récentes s'y sont rattachées dans le cadre d'un travail coordonné entre le CAUE et les services espaces verts de la ville : rue de Groussay, sortie Rambouillet Racinay, Frange du carrefour, rue Louis Gousson.

Il manque néanmoins à l'échelle de la ville un schéma directeur de plantations qui garantisse une plus grande cohérence d'ensemble.

### Pistes d'orientations

- Tendre vers une gestion raisonnée des plantations pour permettre de planifier et hiérarchiser les interventions, en faveur notamment d'un réseau arboré plus achevé en ville



## Palette locale contre palette exogène et horticole

Palette forestière à Rambouillet



Palette exogène et horticole à Rambouillet



## Entrées de ville forestières

Une entrée de ville forestière puise à priori dans l'entité naturelle qui la caractérise, la forêt. En ville, cette transposition peut prendre plusieurs formes : l'alignement, la bande boisée, le mail, la couronne d'arbres, etc. Il s'agit surtout de travailler avec une certaine envergure en écho à celle de la forêt et de marquer franchement le passage du bois à la ville .

A Rambouillet, certaines entrées de ville annoncent le caractère forestier de la commune, d'autres s'en affranchissent ou en fragilisent les codes forestiers.

Entrée de ville forestières réussies :

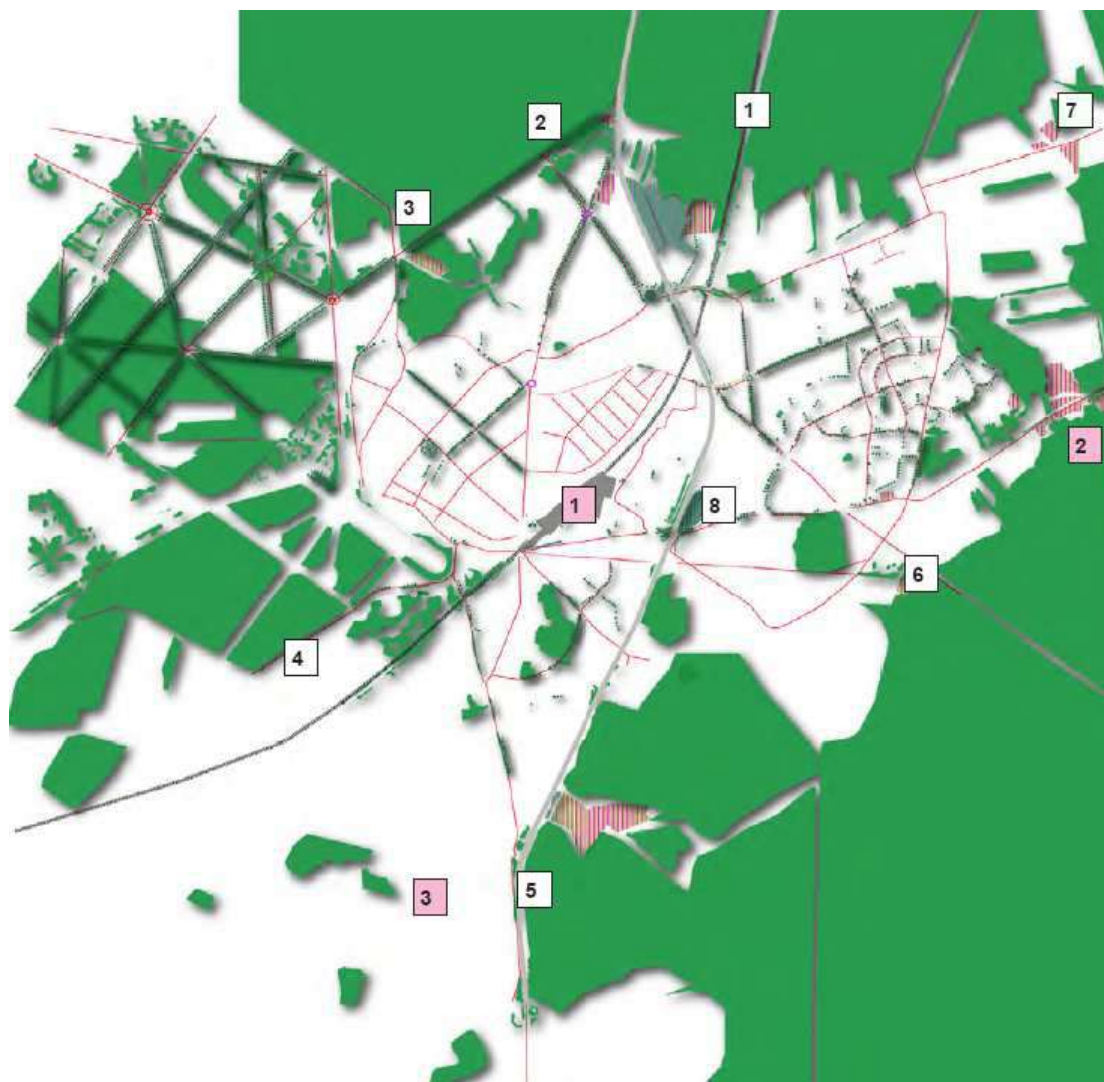
1

- 1- entre massif forestier
- 2 - combinaison majestueuse de la forêt, du mur d'enceinte, des alignements d'arbres, des bosquets symétriques en amorce de l'avenue de Paris
- 3- beau dialogue entre la ville et le parc grâce au prolongement des tracés et des vues
- 4 - contraste simple entre bois et champs
- 5 - cadrage forestier entre bois et bande boisée reconstituée au droit du carrefour
- 6 - ambiance forestière prolongée dans le tissu pavillonnaire
- 7 - la sobriété du bâti et des espaces extérieurs assurent un équilibre cohérent entre forêt et bâti.
- 8 - entrée en cours de développement, simple et presque forestière

Fragilisation du contexte forestier :

1

- 1 - L'esplanade de la gare, avec sa fontaine plantée, ses quelques arbres et son séquoia remarquable, ne restitue pas une ambiance généreuse de milieu forestier. Les contraintes de dalle du parvis et de densité du trafic rendent l'exercice compliqué. Pour autant, les larges emprises ferroviaires et leurs limites offrent des opportunités de qualification.



2 - Le mitage urbain visible malgré des bandes boisées appauvrit la qualité de l'entrée en laissant voir des fragments de bâti et des clôtures peu qualifiantes

3 - Le bâti d'activité domine cette entrée de plaine non associée au boisement de proximité pouvant pourtant illustrer la Remise.



## Agriculture : une intégrité foncière économique et paysagère à préserver

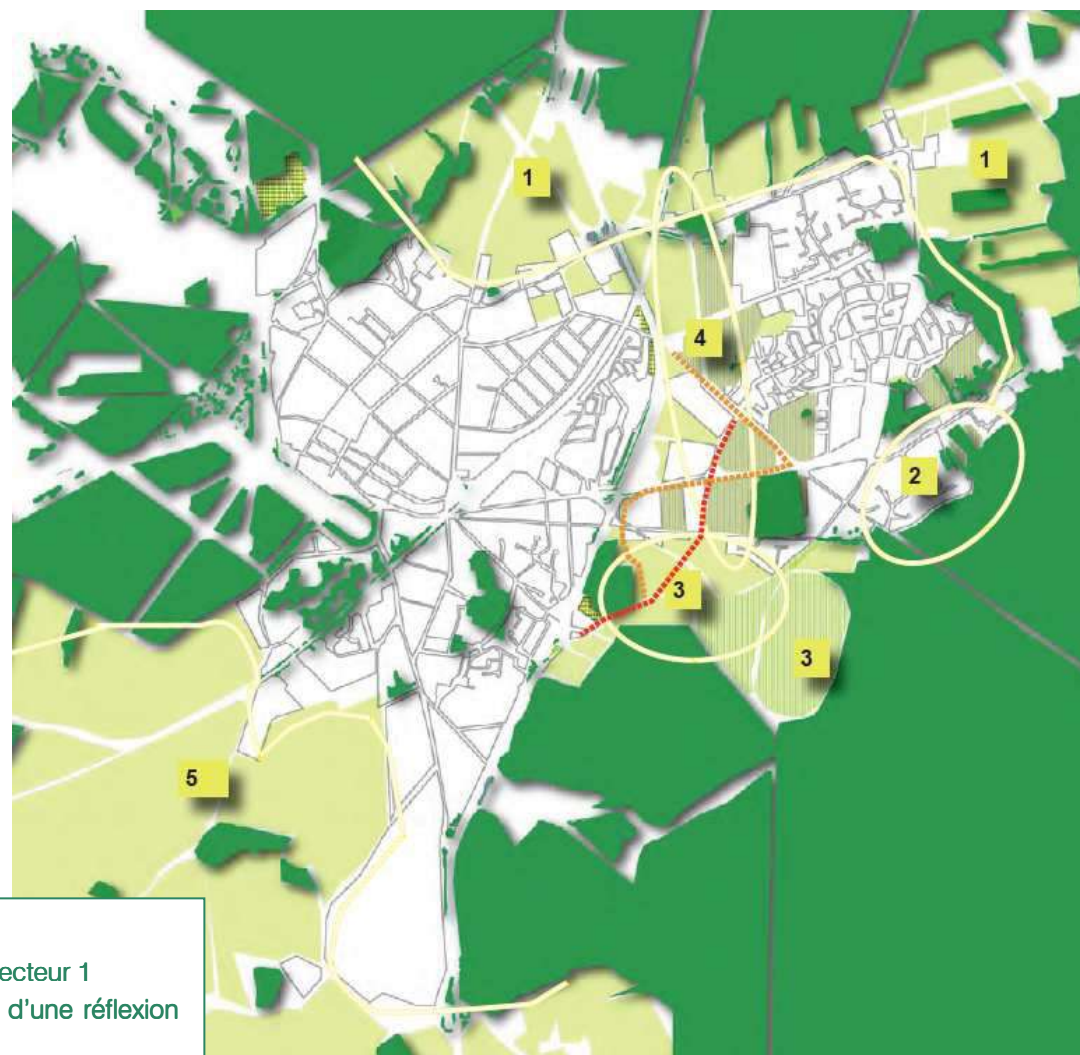
La pérennité de l'activité agricole et du paysage qu'elle génère relève en partie du maintien de l'unité des exploitations.

Deux pôles agricoles en 4 et en 3 sont davantage morcellés et fragilisés par les aménagements existants et projetés :

- 4 : zone d'urbanisation future / voiries / élargissement de la Nationale
- 5 : projet de voie de contournement / accès champs de course / salon de la chasse

Pistes d'orientations :

- Maintenir une ceinture agricole la plus continue possible en 1
- L'étendre au secteur 3 en réinterrogeant le projet de déviation de la RN10 qui pourrait :
  - Adopter un trajet plus proche de la RN 10 et ainsi moins morceller les terrains
  - solliciter l'ouverture d'un passage sous la RN 10 de la rue du Petit Parc qui deviendrait, depuis la gare, l'allée forestière de l'hippodrome.
  - revoir à cette occasion l'opportunité d'utiliser le centre du champs de course pour des manifestations occasionnelles comme cela s'opère notamment à Chartres.
  - requalifier le secteur du champs de course aujourd'hui peu attractif paysagèrement malgré le contexte
- Réglementer le secteur 2 en vue d'une protection exigeante de la lisière forestière.
- Utiliser le secteur 4 comme une zone de limite à l'urbanisation en raison des nuisances sonores et de pollution de la RN 10. Y pérenniser ou non l'agriculture selon des contraintes économiques



### *Pistes d'orientations*

- **Maintenir une ceinture agricole la plus continue possible dans le secteur 1**
- **Eviter un morcellement des terrains du secteur 3, dans le cadre d'une réflexion sur le tracé du projet de desserte des quartiers Est**
- **Assurer une protection de la lisière dans le secteur 2**
- **Réfléchir à la pérennité de l'activité agricole dans le secteur 4**

## 5 – Le patrimoine bâti et paysager

De nombreux sites et monuments, dont la plupart bénéficient d'une protection particulière, constituent de remarquables témoignages historiques et architecturaux de la commune, ou présentent un intérêt paysager spécifique.

Quelques grandes typologies de ces différents éléments peuvent être identifiées :

- les monuments : le Château, le Palais du Roi de Rome, la Bergerie Nationale
- les ensembles urbains : le centre ancien ; les faubourgs (Groussay, Pierrefitte, La Louvière, etc.) ; le secteur autour de l'église Saint-Lubin et la place A. Thome et J. Thome Patenôtre
- le bâti traditionnel des anciens hameaux (Grenonvilliers, Pâtis, Villeneuve)
- les grandes propriétés et leur parc paysager (Petit Parc, Grange Colombe, Clairbois)
- le domaine du Château, qui constitue un véritable parc urbain imbriqué dans la ville
- les maisons bourgeoises et pavillons de villégiature, construits dans la deuxième moitié du XIXe siècle et au début du XXe siècle



*Rue Gambetta*



*Domaine du Petit Parc*



*Rue du Petit Parc*



*Le château et son parc*

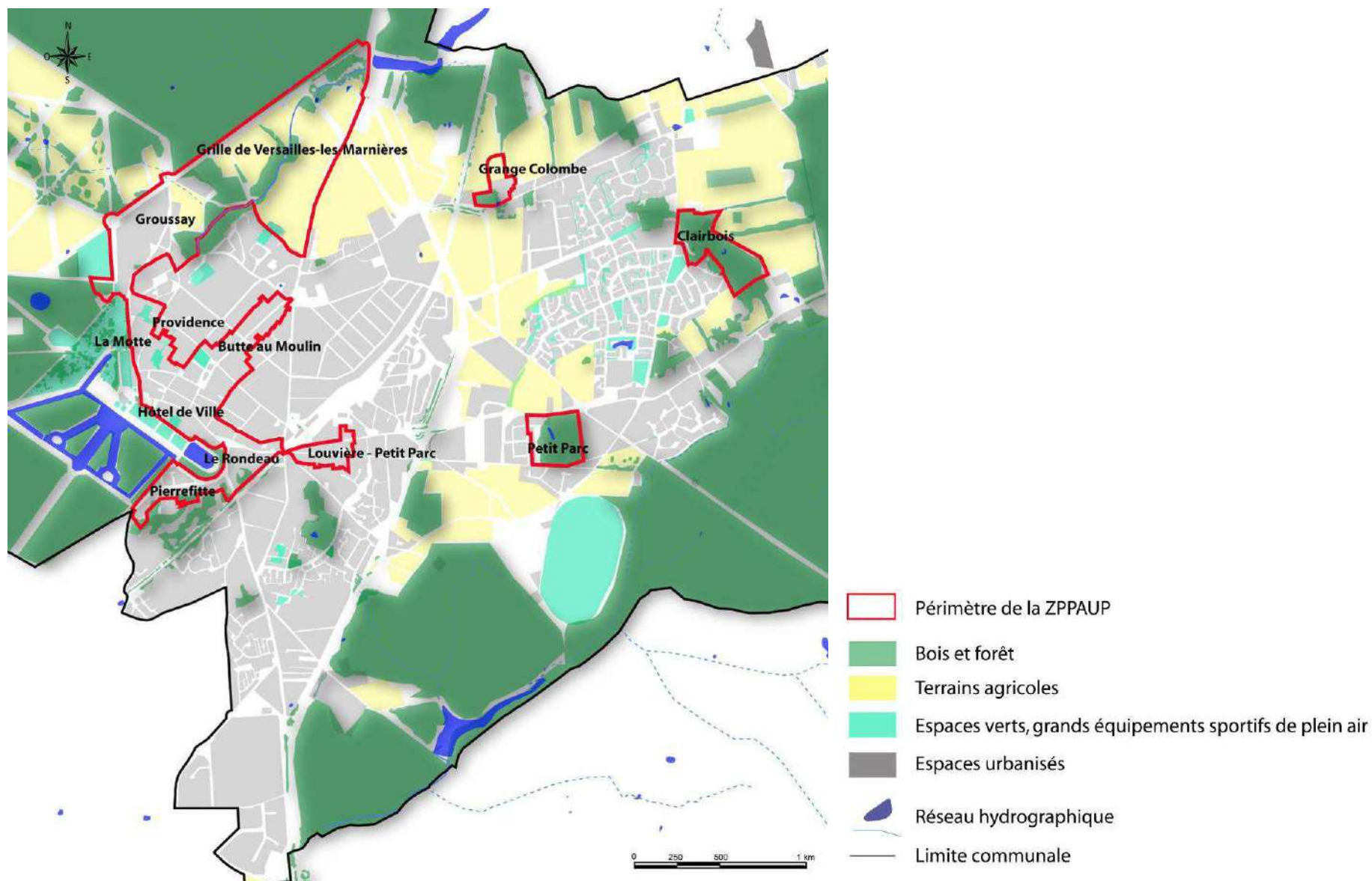


*Rue de l'Etang de la Tour*

Cette richesse patrimoniale a d'ailleurs motivé la mise en place d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager créée par arrêté préfectoral à la fin de l'année 1996. Outre le centre-ville, ce document a notamment identifié les anciens hameaux et faubourgs de la ville, ainsi que plusieurs grandes propriétés.

Dans le cadre de la révision de la ZPPAUP en cours, une étude patrimoniale est actuellement menée sur l'ensemble de la commune et va permettre d'identifier de manière assez exhaustive les différents éléments remarquables de la ville. Elle devrait notamment déboucher sur une modification des périmètres de protection de la ZPPAUP.

Au-delà de la protection réglementaire, la valorisation de ce patrimoine très riche a été largement engagée, à travers notamment des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat sur le centre ancien, mais également par la définition de nouvelles fonctions qui participent au développement de l'activité économique et touristique : centre agro-sylvo-culturel à la Bergerie Nationale, création à venir d'un centre de séminaires et de formation dans les bâtiments du Petit Parc, réflexion sur la création d'activités de loisirs au niveau du château et du parc, etc.





## LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

### 1 – Le réseau routier et le trafic

La municipalité a décidé de réaliser sur son territoire une réflexion sur tous les modes de déplacements et leur accessibilité en se dotant d'un document qu'elle a choisi de nommer « SLD : Schéma Local de Déplacement ».

L'étude SLD se déroule parallèlement à l'élaboration du PLU. L'ensemble des éléments pouvant être intégrés au PLU le seront.

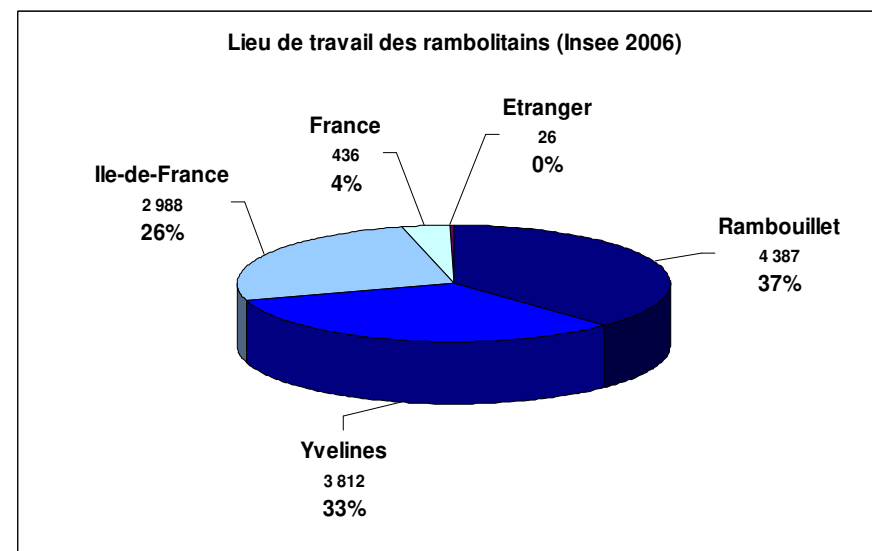
- **Analyse des flux : les déplacements domicile travail**

Les flux entrants sont plus faibles que ceux de la moyenne départementale. Ils représentent 59% des flux.

Les déplacements domicile travail montrent une utilisation prépondérante de la voiture pour la moitié des actifs, suivis par 22% d'utilisation des transports en commun. Plus de 60% des actifs travaillent dans une autre commune. Parmi ceux-ci, 53% travaillent dans les Yvelines, 22% à Paris et 19% dans les départements limitrophes.

- **La desserte routière**

La ville n'est pas directement desservie par le réseau autoroutier mais celui-ci est situé à proximité. L'A10 (Paris-Orléans-Bordeaux) et l'A11 (Paris-Rennes-Nantes) sont accessibles à 13 km au Sud de Rambouillet (Ablis) ou à 15 km au Sud-Est (Longvilliers).



La RN 12 (Paris-Dreux-Brest) est située au Nord à une vingtaine de kilomètres. Elle est reliée à la ville par la RD 936.

La Nationale 10 qui dessert Rambouillet agit comme une véritable colonne vertébrale routière. Cette voie rapide traverse la commune du Nord au Sud et assure aussi bien le trafic de transit que la desserte locale, grâce à l'existence de trois échangeurs complets (au Nord près de l'étang du Moulinet, au centre près du quartier de la Louvière, au Sud le long de la Zone Industrielle) ; et trois demis échangeurs (à Grenonvilliers, aux Eveuses et au centre commercial du Bel-Air). Le trafic supporté y est important, il arrive à saturation aux heures de pointe. Beaucoup d'habitants d'Eure-et-Loir arrivent à Rambouillet en voiture, en transitant par la RN 10 pour rejoindre l'agglomération parisienne.

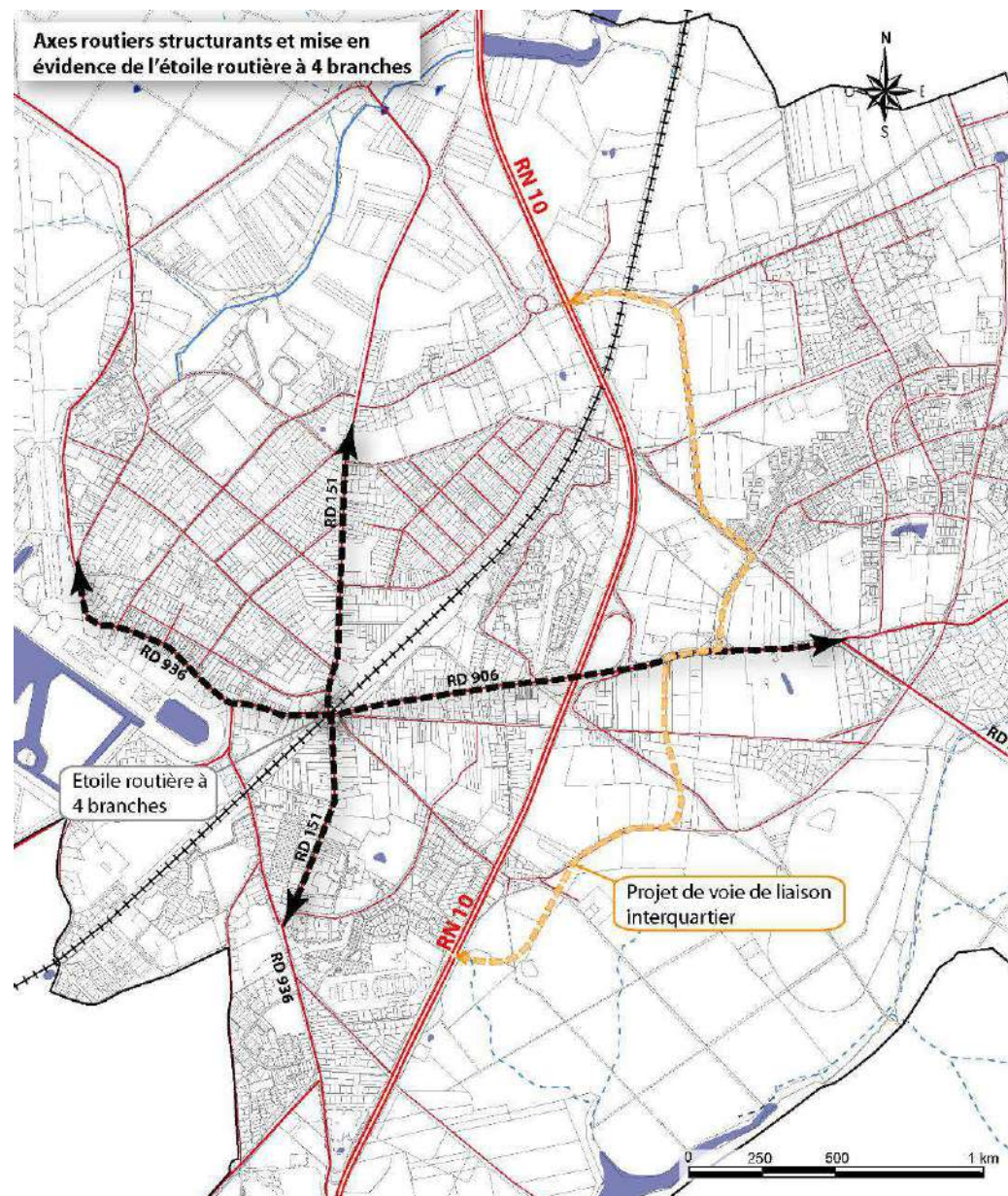
Bien que cette voie assure une excellente desserte routière, elle génère de fortes contraintes sur le territoire.

Les contraintes sonores tout d'abord : la Nationale 10 est répertoriée comme voie sonore de type I. A ce titre, elle a fait l'objet d'un programme de construction de murs anti-bruit afin de limiter la pollution sonore en milieu urbain.

C'est également une contrainte structurelle : elle constitue une véritable coupure urbaine qui a longtemps délimité un secteur Ouest historiquement urbanisé par rapport à un secteur est agricole. Malgré la présence de plusieurs passages Est-Ouest, le quartier de la Clairière, située à l'écart de l'urbanisation du centre ville et de ses quartiers de faubourg, est toujours vécu comme séparé de la ville de Rambouillet par la RN 10.

Dans le cadre de l'aménagement de la RN 10 est envisagé le passage en 2x2 voies tout au long de la traversée du territoire communal. Cela entraînera la fermeture de 2 échangeurs : les Eveuses et Grenonvilliers.

En contrepartie a été étudié un projet d'aménagement d'une voie latérale Est à la RN 10 permettant la desserte inter quartier. Une étude est menée par la ville au niveau de la zone de la Giroderie sur la faisabilité d'un raccordement de la voie de contournement de la RN.10 à la RD.906.



*Carte de la situation de Rambouillet vis-à-vis des principaux axes de circulation*

• **La desserte interne**

Le réseau routier urbain est structuré autour d'une étoile routière à 4 branches se rejoignant auprès de la gare. Ces axes prioritaires de circulation ont été définis dans le cadre du SLD. Il s'agit, d'Ouest en Est, de la rue du général de Gaulle (RD 936) qui se prolonge par la rue de la Louvière (RD 906) ; et du Nord au Sud de la rue Sadi-Carnot (RD 151) qui se prolonge par la rue Patenôte (RD 936). Cette étoile routière à 4 branches structure l'ensemble du trafic de desserte de la commune, en supportant un trafic important qui se traduit aux heures de pointe par des encombrements, en particulier au point de jonction de ces axes au droit de la gare où la paralysie devient symptomatique étant donné le rétrécissement de la chaussée sous le pont Hardy.

Aussi, une étude d'aménagement sur la zone Est de la Gare menée par le MEEDAT étudie une nouvelle traversée de la ligne SNCF par voie aérienne ou souterraine ainsi que l'élargissement des traversées existantes.

Le réseau routier secondaire offre un maillage qui répond bien à la demande. Le centre historique présente un maillage assez régulier, les rues se croisent à angle droit, à la différence du maillage de certains quartiers pavillonnaires ou collectifs (Racinay, la Clairière, etc...) qui se composent de rues parfois très larges et sinueuses. Le relief ne semble pas influencer la disposition des axes routiers. Des aménagements ont été réalisés en centre-ville consistant en l'élargissement des trottoirs et la création d'une zone 30.

• **Le stationnement**

Les parkings publics ainsi que le stationnement sur la chaussée constituent une offre importante en centre-ville mais ne répondent pas toujours suffisamment aux attentes de la population en centre-ville. Les parkings souterrains à proximité de la gare arrivent à saturation. Le stationnement sur la chaussée ou sur les trottoirs est saturé aux heures de pointe sur les axes de la rue du Général de Gaulle et sur la place de la Mairie.



*Les différents types de voies de desserte rencontrés dans le milieu urbain*



Plus du tiers du stationnement public du centre-ville se fait en souterrain dont environ 400 places pour le parc de stationnement souterrain de la gare (parking Séquoia), 148 places pour le parking « des Vignes » rue d'Angivillier et 126 places au parking souterrain « de l'Hôtel de Ville » rue de Penthièvre.

*Carte de synthèse des transports et déplacements de la commune de Rambouillet*



## 2 – Les transports en commun

### • Le transport ferroviaire

La voie ferrée Paris-Brest traverse la commune du Nord au Sud-Ouest. Cette voie supporte le trafic TER (Train Express Régional) de la ligne Paris-Le Mans et le trafic des Transiliens (ligne N) vers la gare de Paris Montparnasse. Ces deux trafics cumulés assurent une très bonne desserte vers la capitale, et des temps de parcours attractifs. Cette importante desserte se traduit par un usage développé de ce réseau. La gare conçue pour accueillir 3 500 passagers par jour, en accueille quotidiennement environ 10 000, ce qui provoque sa saturation aux heures de pointe.

Depuis décembre 2008, le Transilien est passé au cadencement, ce qui a permis de développer de façon homogène l'offre tout au long de la journée. Le cadencement a entraîné un accroissement du trafic important, de + 10% en moyenne, sur la ligne N du Transilien.

La nouvelle offre répond donc à des besoins de déplacement qui n'étaient satisfaits auparavant. La régularité entre les trains permet une mémorisation plus aisée de l'horaire de passage. L'offre a également été étendue aux heures creuses, en soirée, durant les vacances d'été où les horaires restent inchangées, mais aussi le week-end où l'offre a été revue à la hausse.

Aux heures de pointe, des trains semi-directs desservent Paris tous les quarts d'heure, pour un temps de parcours d'une demi-heure. En couplant le trafic TER et le trafic Transilien, la fréquence atteint un train toutes les 10 minutes. Pourtant, malgré cette offre importante, les TER sont saturés aux heures de pointe. De Rambouillet à Paris, les passagers voyagent souvent debout, ce qui ne va pas dans le sens de l'incitation à emprunter les transports en commun. A ce manque de confort s'ajoute également des problèmes de régularité des trains.

### • Les bus et autocars

Source : Véolia Transport

En matière de transport en commun, il existe un réseau inter urbain de bus exploité par VEOLIA avec 14 lignes desservant les principaux quartiers de la ville, la gare S.N.C.F, ainsi que de nombreuses communes environnantes comme Gazeran,



*La gare SNCF de Rambouillet*



*Les voies ferrées permettent le trafic des TER et des Transiliens*

Hermeray, La Boissière-Ecole, Mittainville, Orcemont, Orphin, le Perray-en-Yvelines, etc. Ce réseau montre à lui seul le rôle de ville centre de Rambouillet, comme le sont les villes de province à l'égard des communes environnantes qui gravitent autour d'elles.

Les fréquences varient d'une ligne à l'autre. On compte en moyenne une dizaine de dessertes quotidiennes dans chaque sens, ce qui est relativement important. Cependant, les temps de parcours sont relativement longs et l'offre plutôt faible le dimanche et durant les vacances scolaires contraignant les déplacements interurbains.

Une gare routière a été réalisée récemment rue d'Arbouville (en limite de Gazeran) permettant de desservir le lycée Louis Bascan dans de bonnes conditions.

Bien que l'offre en transport progresse depuis plusieurs années, elle demeure insuffisante, en particulier pour les personnes à mobilité réduite et les jeunes.

#### Le réseau urbain de bus

Il existe aussi à Rambouillet un réseau urbain composé de 4 lignes aux fréquences régulières : tous les quarts d'heure aux horaires de pointe et toutes les demi-heures en journée. Ces lignes desservent l'ensemble du territoire en parcourant les quartiers, avec des rabattements vers la gare et les établissements scolaires. Les bus sont équipés de planchers bas pour faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite.

Globalement, l'offre de transport public ne répond que partiellement aux besoins de déplacement des habitants et des personnes se rendant à Rambouillet pour les motifs travail, études, loisirs ou achats.

Il demeure un problème d'accessibilité en transport en commun, puisque l'on compte peu de bus le soir, ce qui est notamment problématique pour les jeunes

Malgré les efforts récents et les améliorations mises en place dernièrement, la part modale reste faible face à la voiture, avec notamment des temps de parcours en transports publics parfois dissuasifs.

L'absence de traitement des axes de voirie pour les transports publics ralentit le service et n'incite donc pas à son usage : peu de sites propres, pas d'aménagement pour donner la priorité aux bus (couloirs d'approche, priorités aux feux).



*Bus stationnés devant la gare*

### 3 – Les circulations douces

Rambouillet offre un cadre privilégié propice aux circulations douces : la forêt est toujours proche de la ville, la taille du territoire et le relief peu marqué sont propices aux déplacements à vélo. Ce mode de déplacement jouit actuellement d'un regain d'intérêt pour ses attraits écologiques, économiques et sa rapidité de déplacement.

Mode de déplacement doux, le vélo concerne aussi les loisirs, le sport, le tourisme, le bien-être et la santé. Le territoire comprend une soixantaine de kilomètres de pistes cyclables aménagées.

- **La circulation piétonne**

Il existe aussi un projet de coulée verte vers la rue du Vieil Orme, depuis l'allée des Vignes qui permettra aux cyclistes et piétons un trajet plus direct vers les équipements sportifs (tennis de la Clairière, etc).

Pour les circulations piétonnes, certains linéaires de trottoirs ont été élargis pour s'adapter aux piétons en centre-ville mais des efforts restent à faire. Ainsi, le stationnement automobile ne laisse guère de place aux piétons dans la rue de Gaulle.

- **Les itinéraires cyclables**

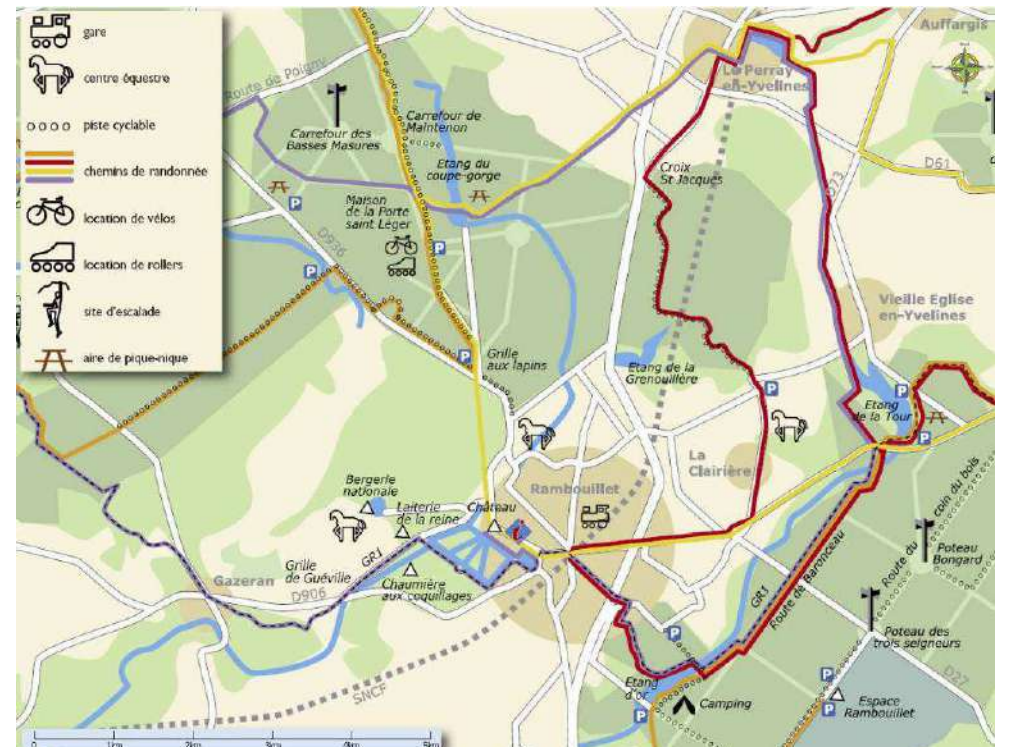
La forêt présente un réseau de nombreux cheminements doux ; des sites de pleine nature (Coupe-Gorge, hippodrome – étang d'Or, parc du Château, etc.) correspondant à des points de départ des pistes cyclables.

La ville offre une amorce de réseau d'espaces cyclables (pistes ou bandes), rue Patenôte, par exemple, grâce à des aménagements réalisés ces dernières années. Il conviendrait de développer ces aménagements afin d'encourager les habitants à utiliser le vélo comme moyen de transport à part entière, pour des déplacements en toute sécurité.



*Chemins cyclables au camping Hutopia*

*Pistes cyclables rue de la Louvière*



*Les itinéraires de circulation douce. Source : Office du tourisme de Rambouillet*

L'intermodalité vélo-train est un potentiel important à Rambouillet du fait de la position centrale de la gare.

Les espaces de stationnement réservés au vélo et la cinquantaine d'accroches vélo en forme de roue semblent être en nombre insuffisant. Dans le centre-ville où les commerces et équipements sont nombreux, les déplacements sont souvent de courte distance. Le vélo est très adapté à ce genre de déplacement et ne génère aucune nuisance. Il conviendrait de développer de petites aires de stationnement pour les vélos composées de quelques accroche-vélos sécuritaires.

Des projets ont été identifiés concernant l'atténuation des coupures urbaines : c'est le cas des passages piétons-cyclistes prévus de part et d'autre de la RN 10 (depuis l'esplanade Kennedy vers la rue de l'Etang d'Or avec un prolongement de cette circulation douce prévu sous la ligne à haute tension chemin de la Droue par une coulée verte...), ou bien encore sous la voie ferrée au droit de la zone d'urbanisation future située à l'Est de la gare S.N.C.F.



*Stationnement des vélos place de la gare*



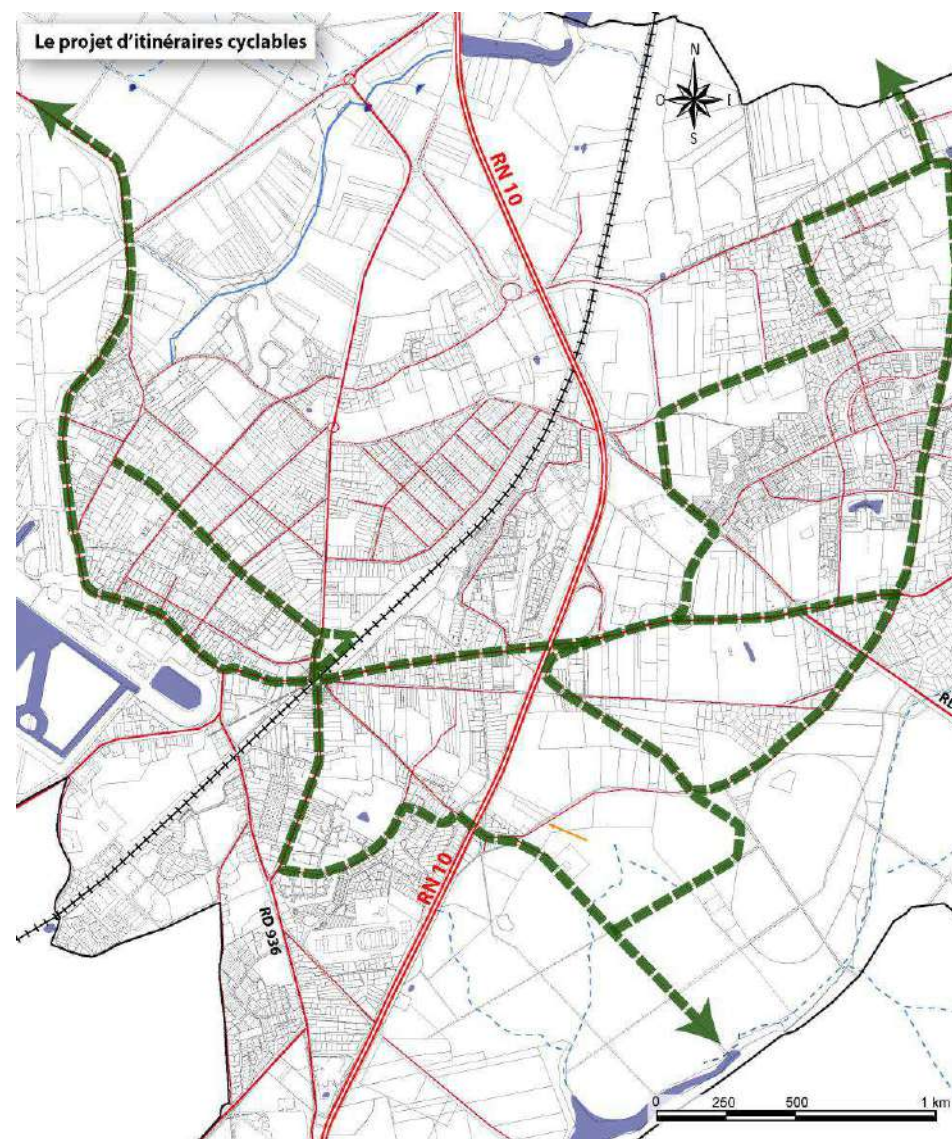
*Circulation piétonne délicate rue du Général de Gaulle*

• **Les itinéraires de randonnée pédestre**

Les chemins de randonnée sont présents aussi bien dans la ville que dans la forêt de Rambouillet et ses abords.

Le GR 1 tout d'abord est l'un des plus anciens sentiers de Grande Randonnée de France. Il part de la porte Maillot à Paris, traverse les forêts de l'Ouest parisien, puis décrit une vaste boucle permettant de découvrir toute la diversité de l'Île de France. Il traverse Rambouillet d'Est en Ouest en parcourant le parc du château avant de traverser la ville, longer l'Etang d'Or puis la route de Batonceau.

D'autres chemins balisés franchissent la commune. Ils permettent de découvrir les sites naturels (forêt et étangs) à partir des espaces urbains sans avoir recours à l'automobile. La majorité des chemins de randonnée se composent de boucles



permettant de réaliser des randonnées de plusieurs heures sans jamais revenir sur ses pas.

- **Les itinéraires de randonnée équestre**

Le Schéma départemental de randonnée équestre des Yvelines du 23 juin 2006 propose 6 boucles de randonnée dans le département.

Parmi ces circuits, les boucles 4, 5 et 6 se situent à proximité de Rambouillet et proposent des randonnées dans la forêt domaniale.



*Enseignements :*

- Un territoire bien relié à la capitale grâce à la RN 10 et à la voie ferrée (réseau de TER et Transilien)
- Des fréquences de trains importantes mais des TER saturés aux heures de pointe
- Des liaisons en autocar assurées avec la plupart des communes environnantes, mais néanmoins peu empruntées et insuffisantes pour assurer une alternative à l'automobile
- La Route Nationale 10 : « colonne vertébrale » routière fréquemment embouteillée aux heures de pointe
- Une étoile routière à 4 branches supporte l'essentiel de la desserte interne
- Une offre en stationnement entre la gare et le centre-ville.
- Le problème de la faible largeur des voies existantes laisse envisager des préemptions de parcelles pour créer de nouveaux parkings
- Un territoire dont la taille est propice aux circulations douces, notamment les déplacements à vélo, mais qui reste à développer. Des actions sont à poursuivre afin de compléter un vrai maillage de liaisons douces, une continuité à la fois entre les différents pôles d'attractivité de la ville (gare, équipements) et entre la ville et la forêt
- Envisager une coulée verte entre la Clairière et la gare, et vers le centre-ville

## LES EQUIPEMENTS

### • **Méthodologie**

L'objectif du présent diagnostic est d'évaluer le niveau d'équipements de la commune au regard des besoins des habitants, aussi bien sur le plan qualitatif que quantitatif, en tenant compte des caractéristiques de la population.

De part sa taille et son statut de sous-préfecture des Yvelines, la commune de Rambouillet est une commune structurante en matière d'équipement.

Evoquer Rambouillet, c'est d'abord penser à ses équipements culturels autour du château et de son parc au sein duquel se trouve la Bergerie Nationale entourée d'un des plus importants massifs forestiers franciliens.

Le nombre et la nature des équipements sont globalement satisfaisants. L'objectif est plutôt à l'amélioration qualitative des équipements qu'à de nouvelles créations, ce qui n'empêche pas quelques importants projets, tel que le pôle spectacles. La répartition est assez homogène sur le territoire mais quelques déséquilibres apparaissent : le centre-ville présente une forte concentration d'équipements ; a contrario, les quartiers Beau Soleil, Grenonvilliers ou encore La Villeneuve en sont quasiment dépourvus.

Ces dernières années, plusieurs équipements ont été réalisés comme la médiathèque municipale Florian, le Collège Catherine de Vivonne, ou le nouvel hôtel de Police. Plus récemment, des crèches ont été créées rue des Fontaines et rue Dreyfus ainsi que l'école maternelle du Bel Air ; le Conservatoire de la Motte a été entièrement réhabilité, un club-house est à la disposition des associations dans le complexe sportif du Racinay, les vestiaires du Vieux Moulin ont été réhabilités et une salle de répétition de musique amplifiée a été créée à la Maison des Jeunes et de la Culture.

Certains bâtiment publics ont été rénovés, tel que la piscine des Fontaines et de nombreuses écoles maternelles et primaires, le Lycée Louis Bascan, les Collèges du Rondeau et du Racinay mais aussi l'école d'infirmières.

## 1 – Les équipements touristiques et culturels

---

Des objectifs pour les années à venir:

- maintien à niveau des équipements existants
- favoriser l'accessibilité aux PMR (tous les équipements ne comportant que des escaliers, à l'exception de la médiathèque Florian et le théâtre le Nickel)
- favoriser l'accès en transport en commun.

Dans le centre-ville, la médiathèque Florian est un équipement vieillissant,  
Le musée du Jeu de l'Oie est également dans un bâtiment vétuste.

Plusieurs événements importants participent à l'animation et à l'image de la ville :

- Festival de Rambouillet : festival pluridisciplinaire, en moyenne 600 places durant 6 soirées
- Chanso'Tone : jeune chanson française, sur 15 jours
- Saint-Lubin : sorte de comice agricole moderne
- Le Salon de la Chasse (lié à l'histoire et au territoire) ; a lieu le dernier week-end de mars, accueille 40 000 personnes sur 3 jours

### Projets

Le cinéma : projet de réalisation de 4 salles et d'un restaurant.

Projet de création d'un Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine (CIAP) dans le cadre du label Ville d'Art et d'Histoire

L'extension du Rambolitrain : projet compliqué,

Un équipement de quartier, « la Maison de l'Europe » Equipement culturel associatif

Sur le site de la Bergerie Nationale : un projet de développement en centre agro-sylvo-culture.

- **Le Château et le parc de Rambouillet**

Acquis par Louis XVI en 1783, le château fort du XIV<sup>e</sup> siècle avec son contour bastionné et son donjon, est progressivement transformé en une splendide résidence d'agrément.

Le parc du château se compose d'un jardin à la française et d'un jardin à l'anglaise agrémenté de la Chaumière des coquillages (1779) et d'une grotte. Louis XVI fait édifier la Laiterie de la Reine (1785-1787) pour Marie-Antoinette.

Le château de Rambouillet a vu mourir François I<sup>er</sup> et a reçu les plus grands du royaume. Napoléon I<sup>er</sup> y passe une dernière nuit avant de quitter définitivement la France. Charles X y signe son abdication en 1830.

L'ancien domaine royal est devenu un domaine présidentiel à partir de 1883 et accueille périodiquement les chefs d'Etat invités en France. Il possède de très beaux décors intérieurs de style rococo qui n'autorisent que les visites accompagnées, comme ceux de la salle des marbres, les superbes boiseries en chêne du XVIII<sup>e</sup> siècle ou des décors de style néo-pompéien du 1<sup>er</sup> Empire. Il est encadré d'un jardin à la française, de canaux et de six îles.

Le château et son parc constituent un havre de paix aux portes de la ville, atout participant à la qualité de vie des rambolitains.

- **La Bergerie Nationale**

La Bergerie Nationale de Rambouillet a été créée en 1784 par Louis XVI. Elle est depuis 1926 une école de bergers puis, en 1939, le siège de l'école nationale d'élevage ovin. Elle est située dans le parc du château de Rambouillet. Elle comprend également une ferme expérimentale assurant le rôle d'un conservatoire génétique pour le mérinos de Rambouillet.

Un circuit de visite permet d'approcher tous les animaux de la ferme. Des manifestations sont organisées tout au long de l'année. Plus de 30 000 scolaires viennent chaque année suivre des thématiques sur le lait, la laine, l'oeuf, l'eau, le jardin, les cinq sens, etc.



La Bergerie Nationale est aussi un lieu de réflexion sur l'agriculture et l'alimentation durables. La ferme a mis en place de nombreuses démonstrations sur ces thèmes. L'établissement comporte également un petit "musée du mouton".

La Bergerie Nationale organise chaque année le Festival des Arts de la Laine

- **Le pôle de spectacles et de conférences**

Un pôle de spectacles et de conférences est actuellement à l'étude afin de développer l'organisation de rencontres thématiques qui renforceront la ville de Rambouillet en tant que ville de culture et d'échanges rayonnant sur tout le Sud Yvelines. Sa livraison est prévue à la fin 2014. Sa situation centrale à proximité de l'église Saint Lubin renforcera davantage les équipements culturels en centre-ville.

Le Pôle spectacle offrira des spectacles vivants. Il permettra entre autre de mutualiser les équipements culturels tout en offrant un équipement très structurant renforçant l'identité communale.

- **Les musées**

Il existe deux musées aux riches collections et aux expositions renommées du monde culturel.

- **Le musée Rambolitrain**

Ouvert en 1984, ce musée compte 4 000 pièces de collection et 400 mètres de voies. Il est unique en France, puisque ses collections offrent un vaste panorama des productions de trains-jouets de 1880 à 1960. Il reconstitue l'histoire du chemin de fer à travers des maquettes.

- **Le musée du jeu de l'oie**

Installé dans l'aile Ouest du Palais du roi de Rome, le Musée du jeu de l'oie a ouvert ses portes en 2001. Il présente une toute nouvelle collection publique après achat en 2008 de l'extraordinaire collection de Pierre Dietsch composée de 2 400 jeux de l'oie. La présentation consiste en un survol de l'histoire et de la typologie du jeu de l'oie, à la fois objet ludique et pédagogique, véritable témoin des préoccupations d'une époque et dans l'Europe entière.



- **La médiathèque Florian et la bibliothèque relais**

La médiathèque municipale, est composée de plus de 80 000 volumes, ainsi que des ouvrages sonores. Il existe également la bibliothèque relais « La Sarigue » située dans le quartier de Château-Bazin.

- **Le cinéma**

L'actuel cinéma VOX de la rue du Général de Gaulle fait l'objet d'un projet à l'étude afin de faire passer sa capacité de 2 à 4 salles associées à un espace de restauration.



- **Le conservatoire communautaire de musique, théâtre et danse**

- **Le théâtre du Nickel**

Un théâtre riche d'une programmation variée et adaptée, allant du théâtre à l'opérette en passant par la musique actuelle et la danse.



- **L'Espace Rambouillet**

Il s'agit d'un espace de 250 ha de forêts domaniales situé dans la commune voisine de Sonchamp et dans lequel l'ONF a aménagé des équipements destinés à la découverte de la forêt. Ils ont à la fois un rôle pédagogique et un objectif de divertissement.

L'espace Rambouillet contient 4 sites particuliers :

- L'Odyssée Verte est ouvert au public depuis 2007. Le parcours de l'Odyssée Verte est un chemin de passerelles et de plateformes long de 300 mètres installé au coeur des arbres, à une hauteur variant entre 3 et 7 mètres du sol. Il s'agit d'un sentier de découverte sensorielle et éducative de la nature.
- La Forêt Sauvage est un espace forestier sauvage de 180 ha présentant quelques sentiers permettant de découvrir la faune et la flore.
- La Forêt des Cerfs est un sentier d'observation et de découverte de 1800 m de long où ont été érigés des postes d'observation, des panneaux informatifs.
- La Forêt des Aigles est une structure adaptée qui reçoit et accueille le public afin de lui proposer des démonstrations mettant en œuvre des oiseaux.



Comportant 120 rapaces de 30 espèces différentes, ce site assure également la conservation de quelques espaces menacés.

- **Le camping Huttopia**

Ouvert en 2007, Huttopia n'est pas un camping traditionnel. Situé dans la commune voisine de Sonchamp mais en bordure de l'Étang d'Or et des limites communales avec Rambouillet, il s'agit d'un équipement d'hébergement innovant soucieux de l'environnement puisque tout est conçu pour minimiser l'impact sur l'environnement : hébergements en bois sur pilotis, piscine naturelle : entièrement équilibrée et filtrée par les plantes, etc.

De nombreuses manifestations autour du patrimoine culturel et naturel et des grands équipements de la ville sont organisées chaque année à Rambouillet. Salon de la chasse, Saint-Lubin, courses de trot, etc.



## 2 – Les équipements administratifs

En tant que sous-préfecture des Yvelines, Rambouillet regroupe un certain nombre d'équipements importants à l'échelle de la ville. Les équipements administratifs sont assez regroupés en centre-ville.

- **La Mairie**

Située rue du Général de Gaulle, en plein cœur du centre-ville, à proximité du château, elle est l'un des lieux emblématiques de la commune.

Elle est relayée par des mairies annexes place de l'Europe (la Clairière) et rue du Village (la Louvière) qui permettent d'apporter ses services au sein des quartiers.

- **Les services techniques**

Le long de la ligne de chemin de fer, les services techniques sont dans un état vétuste. Un projet est en cours pour les déplacer sur une partie du site du commissariat de l'armée de terre.

- **Les bureaux de Poste**

Il existe un bureau de poste principal et deux bureaux de poste secondaires. Le principal se trouve devant l'église Saint-Lubin en centre-ville dans un bâtiment art moderne des années 1930. Un autre bureau de poste est situé dans le quartier de la Clairière. Un centre de distribution est en fonction dans la ZA Bel-Air.

- **La Chambre du Commerce et d'Industrie de métiers et de l'artisanat, d'agriculture**

Installé depuis peu rue Chasles, la chambre du commerce et d'industrie de Versailles Val d'Oise est une antenne de la CCI de Versailles. Cet équipement se complète par la Chambre de métiers antenne Sud Yvelines.

- **Le centre d'expertise du soutien du combattant et des forces**

Anciennement intendance militaire, il s'agit d'un service de l'armée de terre française.



- **Le Conseil Général des Yvelines (subdivision Sud)**

Dépendant du Conseil Général des Yvelines situé à Versailles, il s'agit de la subdivision Sud-Yvelines située chemin de la Gommerie, avec un projet de déménagement dans la ZA de Bel Air la Forêt.

- **Le siège de la communauté de commune Plaine et Forêts d'Yveline**

Situé dans la Z.A. de Bel-Air

- **Le Commissariat de police**

Rue Pasteur

- **La Gendarmerie**

Rue Pasteur

- **La Police Municipale**

Elle se situe dans le quartier de la Louvière dans un bâtiment très récent.

- **L'Office National des Forêts (ONF)**

La division de Rambouillet de l'Office National des Forêts est située rue Groussay.

- **Le Palais de Justice**

Réunissant le tribunal d'instance et le conseil des prud'hommes, le Palais de Justice est localisé rue Gambetta

- **La sous-préfecture**

La sous-préfecture est installée dans un hôtel particulier du XVIIIème siècle qui a vu la création de l'arrondissement en 1811. Une aile moderne a été rajoutée en 1966 et accueille aujourd'hui la majeure partie des services administratifs.



- **La sécurité sociale**

La caisse primaire d'assurance maladie (CPAM) se situe rue d'Angiviller.

- **La maison de l'emploi**

Situé dans le bas de la rue des Eveuses.

- **Le centre des Impôts**

Situé rue Pasteur, il regroupe le centre des Impôts fonciers et le cadastre

- **Le trésor public**

Rue Pasteur

- **L'office du Tourisme**

Bien placé à deux pas du château dans une aile de l'Hôtel de Ville, il permet d'orienter les visiteurs.

### **3 – Les équipements scolaires et de la formation supérieure**

La commune compte environ 10 000 jeunes scolarisés pour 26 000 habitants, ce qui est proportionnellement très important.

Le territoire communal présente une bonne répartition des équipements scolaires. La priorité est donnée aux opérations de réhabilitation sur les équipements scolaires. Plusieurs bâtiments ont déjà été rénovés et d'autres sont programmés dans les années à venir.

Les collèges et lycées sont à saturation. Les écoles primaires sont aptes à accueillir environ 300 élèves supplémentaires

L'offre en enseignement supérieur est importante proportionnellement à la taille de la commune et s'est développée avec l'ouverture d'un second département d'enseignement technique à l'Institut Universitaire de Technologie (I.U.T.). L'extension des B.T.S. au Lycée est souhaitée.

Un projet de développement universitaire avec le diplôme de master de la Bergerie Nationale qui souhaite passer de 20 à 80 étudiants d'ici à 2011 et un projet ambitieux de développement de l'IUT qui doit passer de 530 à environ 1 000 étudiants d'ici à 2011 avec comme objectif une autonomie de l'IUT de Rambouillet pour la rentrée 2011.

La municipalité souhaite que les écoles aient chacune leur Centre de Loisir Associé à l'Ecole (CLAE). Par ailleurs, un Contrat Educatif Local (CEL) a été mis en place.

#### **▪ L'enseignement public**

##### **▪ Les écoles maternelles**

- Arbouville
- Bel-Air
- Clairbois
- Dreyfus
- la Gommerie
- les Jardins de Rambouillet



- la Ruche
- du centre

- **Les écoles élémentaires**

- Arbouville
- Clairbois
- Foch
- Gambetta
- la Louvière
- la Prairie
- Saint-Hubert
- Vieil Orme

- **Les établissements secondaires**

- Le lycée Louis Bascan, l'un des plus importants établissements d'Ile-de-France compte 3000 élèves.
- Collège le Racinay
- Collège du Rondeau
- Collège Catherine de Vivonne

- **Les établissements professionnels**

- Le lycée d'enseignement professionnel de Rambouillet
- C.E.Z. de Rambouillet (Bergerie Nationale)
- Le Centre de Formation des Apprentis (CFA)

- **L'enseignement supérieur**

- Centre d'Enseignement Zootechnique (CEZ) de Rambouillet sur le site de la Bergerie Nationale
- Institut de formation en soins infirmiers du Centre hospitalier
- Institut Universitaire de Technologie. L'IUT comprenant deux départements de formation (gestion administrative et commerciale des entreprises et technique commerciale) qui rassemble : environ 500 étudiants. Un troisième département est en projet
  
- Le lycée Louis Bascan (Sections B.T.S.)

- **L'enseignement privé**

- **Maternel et primaire**

- Institut Sainte-Thérèse de l'Enfant Jésus
- Jacinthe et François

- **Secondaire**
  - Collège Sainte-Thérèse
  - Lycée Sainte-Thérèse
  
- **Supérieur**
  - Centre de Formation par alternance " Escale "
  - Institut International de Rambouillet

La construction de logements étudiants apparaît comme une nécessité face aux besoins actuels, qui se renforceront dans l'avenir avec le CFA de Rambouillet qui accueillera prochainement 1500 élèves supplémentaires.

## 4 – Les structures de petite enfance

---

Une réponse aux besoins dans l'ensemble satisfaisante, avec beaucoup d'améliorations au cours de ces dernières années.

Aujourd'hui, 62 % des demandes sont satisfaites par les crèches alors que seules 16% étaient assurées en 2001.

Un projet de Maison de l'enfance est à l'étude.

**La ville de Rambouillet propose trois possibilités d'accueil :**

- **La crèche familiale** « La Farandole » regroupe l'ensemble des assistantes maternelles agréées qu'emploie et rémunère la municipalité.

- **Les crèches collectives**

Ce sont des établissements conçus spécialement pour recevoir des enfants entre 0 et 3 ans. Une équipe de professionnels y accueillent les petits enfants.

-La crèche « Les Lutins » accueille au quotidien 60 enfants, prioritairement ceux dont les parents travaillent à temps plein.

-La crèche multi-accueil « Les Fontaines » encadre 30 enfants au quotidien.

La création d'une micro-crèche à la Louvière est prévue au début de l'année 2010 (environ 6 berceaux).

**La halte-garderie**

D'une capacité de 20 places, « Ribambelle » fonctionne selon le principe de la réservation à l'année (choix du jour et de la durée d'accueil prédéfini pour une année). Elle concerne plus volontiers la garde des enfants dont un parent ne travaille pas. Elle bénéficie également d'un personnel qualifié au même titre que les crèches collectives.

**La crèche d'entreprise Lulu Pistache**

La crèche « Lulu Pistache » conventionnée avec la CAF et la ville compte des berceaux privés et des berceaux publics. La municipalité y a retenu 16 berceaux, la préfecture 5 berceaux et l'hôpital en a réservé 12.

La municipalité a déjà élargi ses capacités d'accueil du petit enfant et a le projet de poursuivre dans ce sens à travers la mise en place de micro-crèches. D'autres systèmes de garde d'enfant existent à Rambouillet à travers le réseau d'assistantes maternelles libérales entre autre.

## 5 – Les équipements sportifs

Les structures sportives de la commune se répartissent autour de 5 gymnases et 9 terrains pour le foot et le rugby, 16 courts de tennis, 1 terrain de pétanque, 2 salles d'arts martiaux, 1 salle de musculation, 1 salle de gymnastique, 1 salle de danse, 1 salle pour le tennis de table, etc. Bien que l'offre soit assez bien répartie dans l'ensemble de la commune, les quartiers du Racinay, de l'Etang d'Or et de la Clairière sont les mieux pourvus en équipements sportifs

La municipalité porte une attention particulière aux équipements sportifs dont certains ont récemment fait l'objet de réhabilitations.

- **Le pôle sportif du Vieux Moulin**

Un grand pôle sportif existe dans le quartier de l'Etang d'Or, structuré autour du stade municipal du Vieux Moulin, il se compose de deux stades un synthétique pour le football et un en herbe pour le rugby qui est également équipé d'une piste d'athlétisme et de tribunes. Au Nord se trouvent la piscine des fontaines et un vaste parking d'environ 200 places. A l'Est, 8 courts de tennis (3 extérieurs et 5 couverts) accueillent le tennis club de Rambouillet, et à l'Ouest, le Gymnase du Vieux Moulin accueille de nombreuses manifestations sportives.

- **La piscine des Fontaines**

La piscine communautaire se compose de 2 bassins intérieurs, 2 bassins extérieurs, une pataugeoire et un toboggan de 50 m. L'équipement offre également un espace forme et sauna, et un jardin aquatique. Un bar/restauration rapide complète cet équipement.

- **Le site sportif du Racinay**

Avec ses deux gymnases, ses deux terrains de football stabilisés et un terrain en herbe pour le rugby, le site du Racinay, rue d'Arbouville apparaît comme le deuxième site sportif de la ville.



*Le quartier de l'Etang d'Or offre un grand pôle sportif (stade, gymnase, piscine, tennis)*



*Le quartier du Racinay propose trois stades et deux gymnases*

• **L'hippodrome de la Villeneuve**

Situé route du Petit Grill, l'hippodrome est un peu à l'écart de la ville, à l'Ouest. Il est entouré de forêts. Il s'y organise de grandes courses et des concours hippiques, d'avril à octobre.

Un practice de golf de 9 trous animait l'hippodrome en dehors des jours de courses mais il est fermé depuis quelques mois.

Un projet est à l'étude afin de développer les activités équestres, y compris en liaison avec l'hippodrome.

• **Les autres équipements sportifs**

- Gymnase de la Louvière, rue du Muguet ; gymnase Catherine de Vivonne, rue de Clairefontaine,
- Tennis club de la Clairière et ses 8 courts de tennis (5 courts extérieurs et 3 courts couverts) rue du Vieil Orme,
- Terrain stabilisé pour le football et terrain en herbe pour le football et le rugby à la Clairière,
- Poney club de Rambouillet, rue de Groussay ; Poney club du Vieil Orme, rue du Vieil Orme ; et Poney club de la Bergerie Nationale,
- Le Bowling dans la ZA du Bel-Air,
- Des terrains de pétanque à Vernes, rue Dubuc et le long de la sente du Bel-Air,
- Une salle spécifique de tennis de table située avenue Foch,
- Une salle d'arts martiaux à Dreyfus réservée aux arts martiaux et à la gymnastique, volontaire ; une salle au Vieux Moulin également réservée aux arts martiaux,
- Une salle de musculation au Vieux Moulin,
- Une terrain multisports à la Louvière,
- Une salle de danse à la Louvière,
- Une salle multisports à la Ruche Odéon,
- Un skate parc rue Dubuc.

• **Les jardins familiaux**

Plusieurs sites de la ville sont composés de jardins familiaux : grille de Versailles, rues de Clairefontaine, du Clos Picard et la Louvière, représentant 180 lopins.



## 6 – Les équipements sociaux et de santé

---

- **Le Centre Hospitalier de Rambouillet**

En constante modernisation, le Centre Hospitalier de Rambouillet, est l'un des établissements publics de référence du Sud Yvelines reconnu sur le plan régional.

Le Centre Hospitalier de Rambouillet, rue Pierre et Marie Curie offre aux citoyens une étendue de pôles d'activités médicales performantes et variées :

- pôle Cardiologie Pneumologie
- pôle Chirurgie
- pôle Femme-Enfant
- pôle Gériatrie
- pôle Médecine
- pôle Médico-technique
- pôle Urgences-Réanimation



- **Le Centre de Rééducation et de Réadaptation Sud Yvelines (CERRSY)**

En partenariat avec les hôpitaux de Rambouillet et de Dourdan, cette structure assure la prise en charge des personnes (soins, réadaptation et réinsertion) en situation de handicap, de perte d'autonomie ou de rééducation.

Implanté à l'est de la commune, le site bénéficie de la proximité de la forêt. Un nouveau bâtiment récemment construit en bordure de la RD 906 vient marquer de façon qualitative cette entrée de ville, qui constituera à court terme un petit pôle de santé avec la réalisation du projet de résidences pour retraités « Les Senioriales ».



### *Enseignements*

- Prendre en compte les perspectives démographiques
  - o La croissance de la population
  - o les évolutions des classes d'âge, tendance au vieillissement, apparition de nouveaux besoins
- Animation, culture, loisirs : développer les activités et animations autour de la nature et de l'environnement, accueil de sorties scolaires
- Développer les équipements en lien avec le tourisme : le Parc du Château : développement des activités de loisirs
- Accompagner le développement économique (zone de Gazeran Bel-Air : 2 000 emplois) par la création de nouveaux équipements
- Réflexion à entreprendre sur l'équilibre scolaire maternelle, la logique de localisation entre l'école et son centre de loisirs



# DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE



## LES HABITANTS

### Avertissement

Depuis janvier 2004, le recensement de la population résidant en France est annuel. Une nouvelle méthode de recensement remplace le comptage traditionnel organisé tous les huit ou neuf ans. Le recensement général de la population de 1999 a été le dernier recensement concernant toute la population en même temps. Le présent chapitre s'appuie sur le recensement 2006. Les résultats du recensement millésimé 2006 sont obtenus à partir du cumul des informations collectées lors des cinq enquêtes de recensement de 2004 à 2008. Les données de 1999 servent de comparaison.

## 1 - L'évolution de la population

### *Une augmentation régulière et modérée de la population*

La commune de Rambouillet compte environ 26 600 habitants (26 652 habitants population totale en 2011 selon l'INSEE. La population totale comprend la population municipale et la population comptée à part.)

La population municipale est de 25 661 habitants.

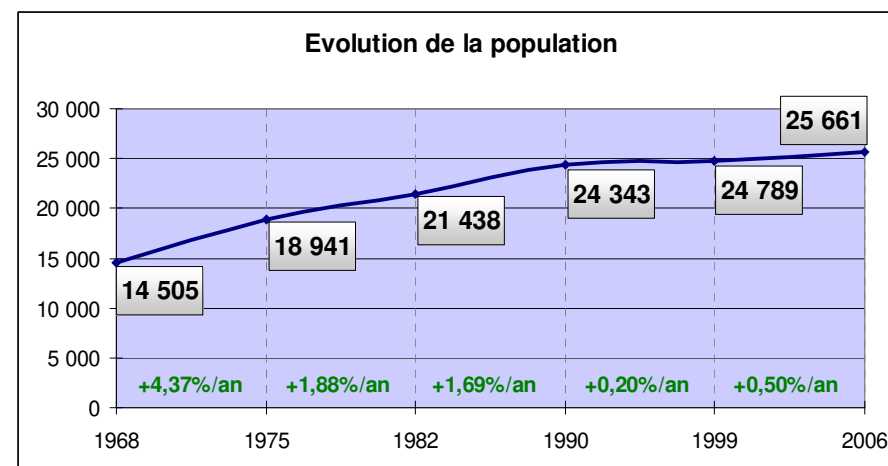
La population municipale comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires, les personnes sans-abri et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensées sur le territoire. La population municipale sert de population de référence.

### **Après une période de forte augmentation de la population dans les années 1970/1980), la population connaît aujourd'hui un rythme de croissance modéré**

Au cours des années 1970/1980, Rambouillet a connu une période de très forte croissance démographique (+ 30 %).

Au cours des années suivantes, la population a continué à augmenter mais plus faiblement (autour de 13% entre 1975 et 1982 et entre 1982 et 1990).

Depuis 1990, la croissance de la population s'est nettement ralentie, la progression a été de + 1,6% entre 1990 et 1999 et de + 3,5% depuis 1999. Au cours des dernières années, elle serait d'environ +0,58% par



Source : INSEE recensement général de la population 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2006

an (données INSEE), soit un rythme de croissance modéré, entre 1990 et 2006 la population a augmenté d'environ 1300 habitants.

## Les facteurs d'évolution de la population

### La croissance de la population repose sur le solde naturel

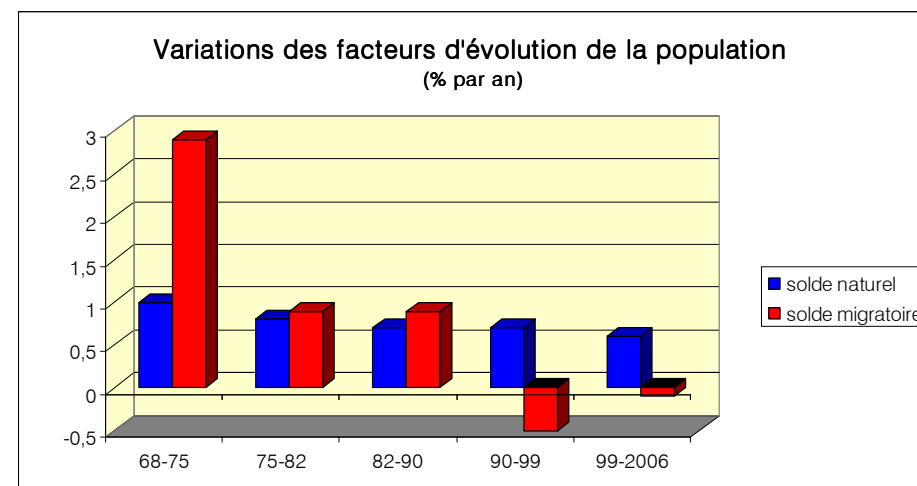
L'augmentation de la population peut être liée à deux facteurs : le solde naturel (différence entre le nombre de naissances et de décès) et le solde migratoire (différence entre le nombre d'arrivée et le nombre de départ du territoire communal).

Après avoir été fortement positif dans les années 1970, le solde migratoire est devenu négatif depuis 1990, ce qui signifie qu'il y a eu plus de personnes qui quittent le territoire que de personnes qui viennent s'y installer. Cela tient essentiellement au rythme de construction de logements. En effet, cette période a été marquée par une baisse importante du nombre de personnes par logement directement liée au phénomène de décohabitation : départ des enfants du foyer familial, allongement de la durée de vie, augmentation du nombre de familles monoparentales. A l'échelle de la commune cela se traduit par une tendance marquée au départ.

Les arrivées sur la commune sont essentiellement liées au rythme de constructions nouvelles. Lorsque celui ci est important, les arrivées compensent les départs et le solde migratoire est positif, si le rythme de constructions n'est plus suffisant pour que les arrivées compensent les départs, le solde migratoire devient négatif, c'est ce qui est arrivé à partir des années 1990.

Toutefois il faut signaler que sur la toute dernière période, du fait d'un redressement du rythme de construction, il s'est quasiment rééquilibré

Par contre le solde naturel est resté positif, et cela de manière suffisante pour compenser le solde migratoire négatif. Il a légèrement diminué à partir des années 80 pour se stabiliser depuis aux environs de + 0,5 %, ce qui signifie que la population de Rambouillet reste une population relativement jeune avec un taux de natalité élevé.



Source : INSEE recensement général de la population 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2006

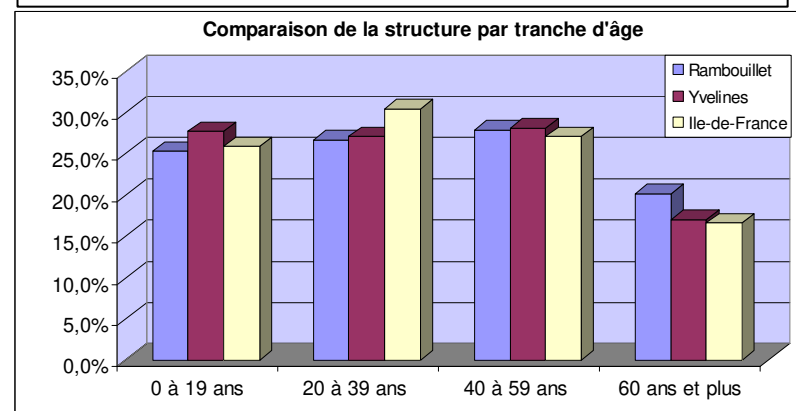
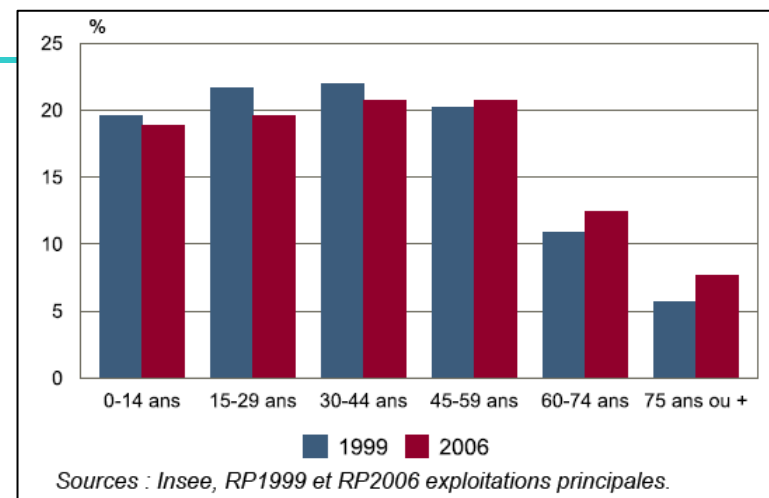
## 2 – La structure par âge de la population

Une population qui reste jeune malgré une tendance au vieillissement

La population de Rambouillet est une population relativement jeune. Les moins de 20 ans représentent 25,31% de la population et cette proportion est à peu près stable.

La tranche d'âge des 20-60 ans est importante, elle représente 61 % de la population rambolitaine, ce qui montre une part significative de la population active.

La commune compte déjà actuellement une part importante de personnes âgées de plus de 60 ans, part supérieure à celle des Yvelines ou de la Région. De plus, on constate une tendance au vieillissement de la population avec une augmentation des plus de 60 ans et une diminution des 20-39 ans.



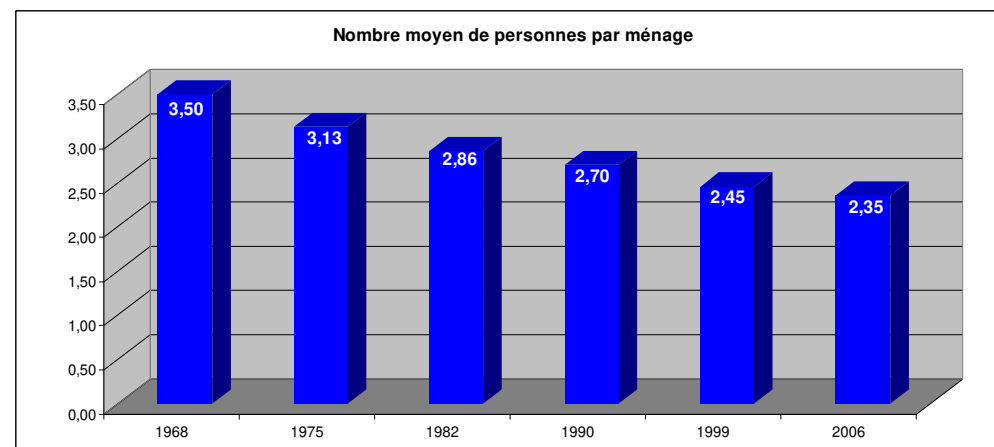
Source : INSEE recensement général de la population 2006

**Une augmentation sensible des ménages de petite taille et une diminution du nombre moyen de personnes par famille**

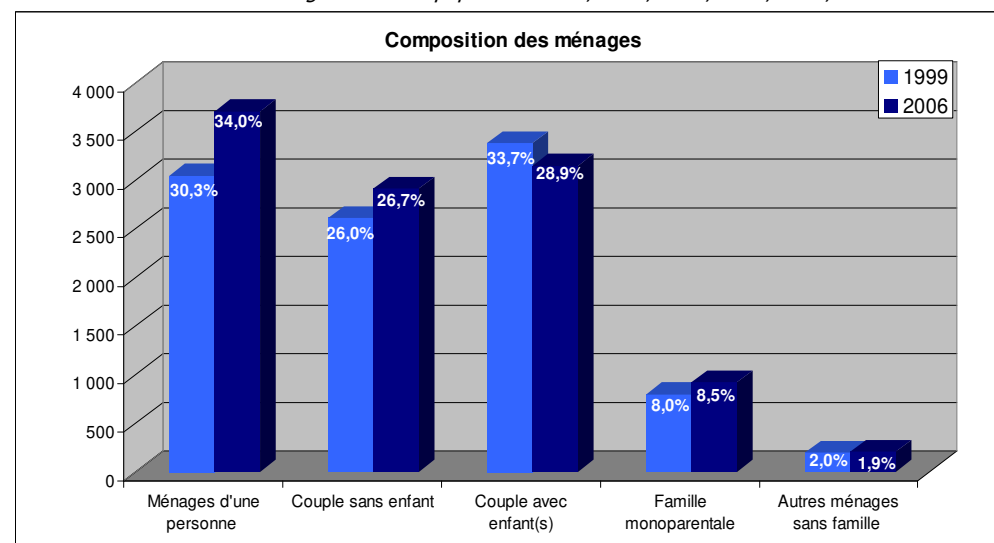
Le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,35. Depuis les années 70 il a connu une diminution constante et régulière puisqu'il était de 3,50 en 1968. Cette baisse du nombre moyen d'occupants des logements n'est pas propre à Rambouillet, elle s'inscrit dans une tendance nationale plus particulièrement marquée en Ile-de-France.

A Rambouillet, les ménages d'une seule personne ont sensiblement augmenté, ce qui est notamment lié à l'augmentation du nombre de personnes âgées et au phénomène de décohabitation. Les familles monoparentales ainsi que les ménages sans enfants ont légèrement augmenté. La proportion de couples avec enfants a sensiblement diminué, mais elle représente toujours une part importante de la population.

Toutefois on constate que dans certains quartiers où l'on n'a pratiquement pas construit au cours des dernières années, les effectifs scolaires ne diminuent pas, cela signifie qu'il y a un renouvellement de générations qui s'opère. C'est le cas du quartier de Château Bazin



Source : INSEE recensement général de la population 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2006



Source : INSEE recensement général de la population 1999, 2006

### 3 - Les caractéristiques socio-économiques de la population

Source : INSEE

#### Le taux d'activité

##### Une forte représentation de la population active

A Rambouillet, la population active représente une part importante de la population totale. Le taux d'activité est de 74,4% (part de la population active par rapport à la population totale). Il est en voie d'augmentation (En 1999, le taux d'activité était de 73,1%).

Le nombre d'actifs est d'environ 12 600.

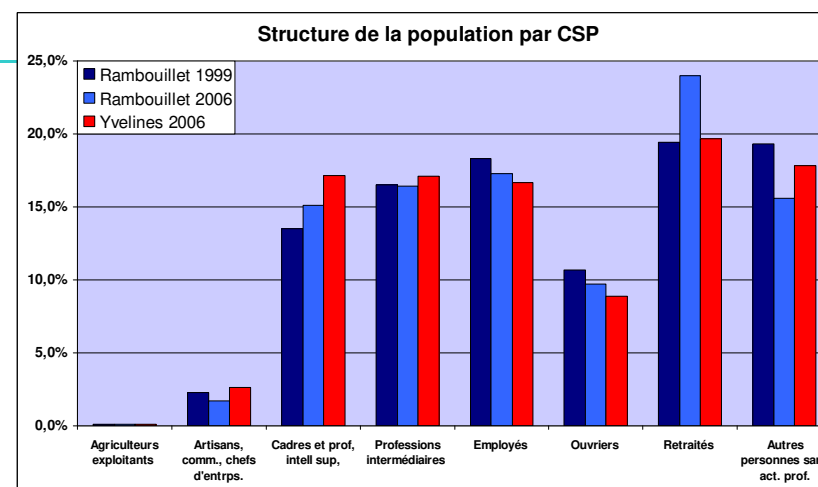
*Les catégories socio professionnelles les plus représentées sont les employés et les professions intermédiaires. Viennent ensuite les cadres et professions intellectuelles supérieures puis les ouvriers. A noter la part importante des retraités et des personnes sans activité professionnelle.*

*La tendance observée sur la période 1999/2006 montre que les catégories socio professionnelles en augmentation sont les cadres et les professions supérieures ainsi que les retraités. La part des employés et des ouvriers a faiblement diminué. La part des professions intermédiaires reste constante.*

#### Les catégories socioprofessionnelles (CSP)

Le nombre de demandeurs d'emploi est d'environ 580 personnes dont 120 de longue durée. (données au 31 décembre 2008).

Parmi ceux-ci, les 15-24 ans et les plus de 50 ans sont les plus touchés puisque chacune de ces tranches d'âges concentrent environ 16% des demandeurs d'emploi.



Source : INSEE recensement général de la population 1999, 2006

## La population active

### Une part importante d'actifs résidents

Pour une commune d'Ile-de-France, Rambouillet comprend une proportion importante d'actifs résidents travaillant sur le territoire : ils représentent 37,7% des actifs. Bien que ce taux soit important, il signifie que 62,3% des actifs doivent exécuter un déplacement pour se rendre à leur travail.

Pour ces actifs résidents travaillant à l'extérieur, les déplacements domicile/travail se font principalement dans les Yvelines (33 %), vraisemblablement sur Saint-Quentin-en-Yvelines et le pôle Versailles Vélizy. Paris et le département des Hauts-de-Seine représentent 22 % des destinations.

L'évolution 1999/2006 montre que les actifs résidents travaillent de moins en moins à Rambouillet et de plus en plus dans les Yvelines.

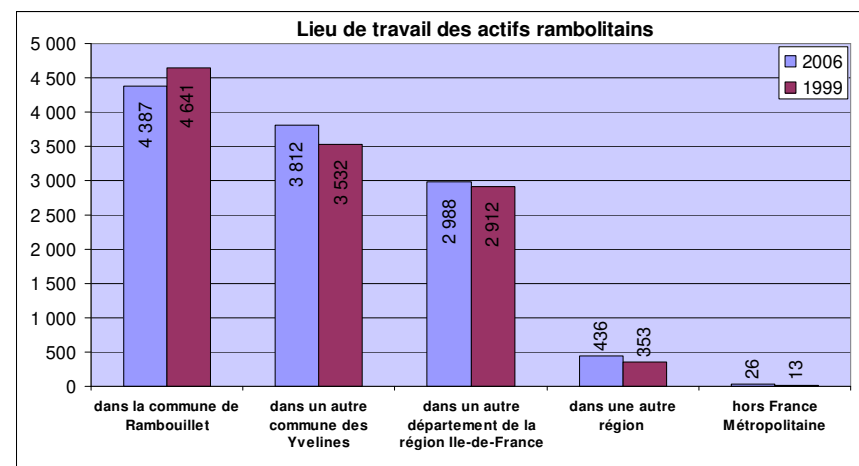
Ces données traduisent bien le fait que Rambouillet n'est pas une ville « dortoir ». Elle a le caractère d'une ville où l'on peut habiter et travailler soit sur le territoire communal soit à proximité.

Par ailleurs, 50 % des emplois de Rambouillet sont occupés par des entrants, c'est-à-dire des personnes qui n'habitent pas la commune.

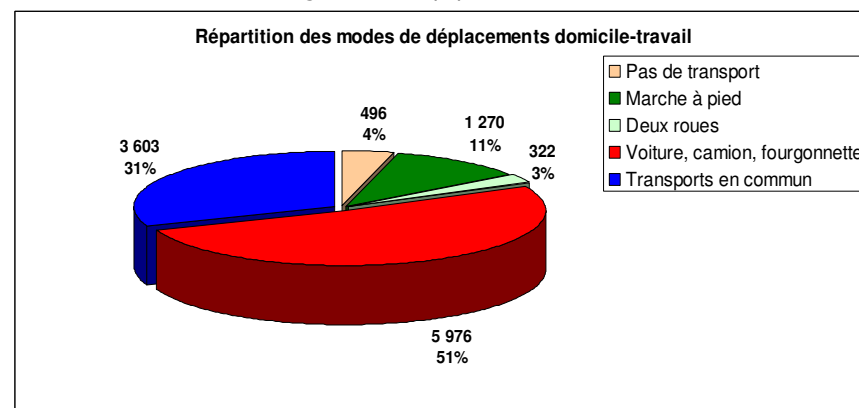
### Les modes de déplacement domicile travail

La voiture est le mode de transport domicile/travail prédominant. Cela peut s'expliquer notamment par l'importance du nombre d'actifs travaillant à Rambouillet ou dans les Yvelines notamment sur le pôle Saint-Quentin, Versailles, Vélizy. En effet pour ces déplacements, la voiture est vraisemblablement le mode de transport privilégié :

- soit parce qu'il s'agit de déplacements de proximité où la voiture particulière reste souvent le mode privilégié.
- soit parce que les déplacements domicile/travail en transports en commun restent difficiles et peu attractifs par rapport à la voiture



Source : INSEE recensement général de la population 1999,

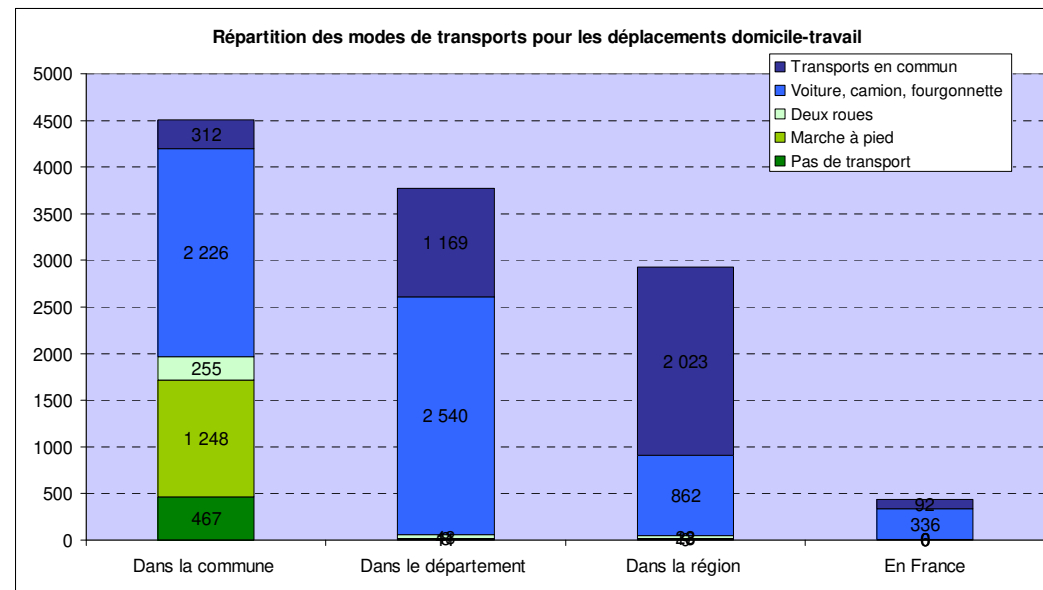


Source : INSEE recensement général de la population 2006

Les transports en commun représentent près d'un tiers des modes de déplacement, il s'agit essentiellement des liaisons ferroviaires depuis Rambouillet vers Paris et la Petite couronne (notamment La Défense).

A noter l'importance de la marche à pied pour les liaisons à l'intérieur même du territoire et la faiblesse de la part des deux roues.

La commune cherche par ailleurs à développer la part modale des transports doux.



Source : INSEE recensement général de la population 2006



## LES LOGEMENTS

### *Une augmentation régulière du nombre de logements, peu de logements vacants*

Le nombre de logements est d'environ 11 800.

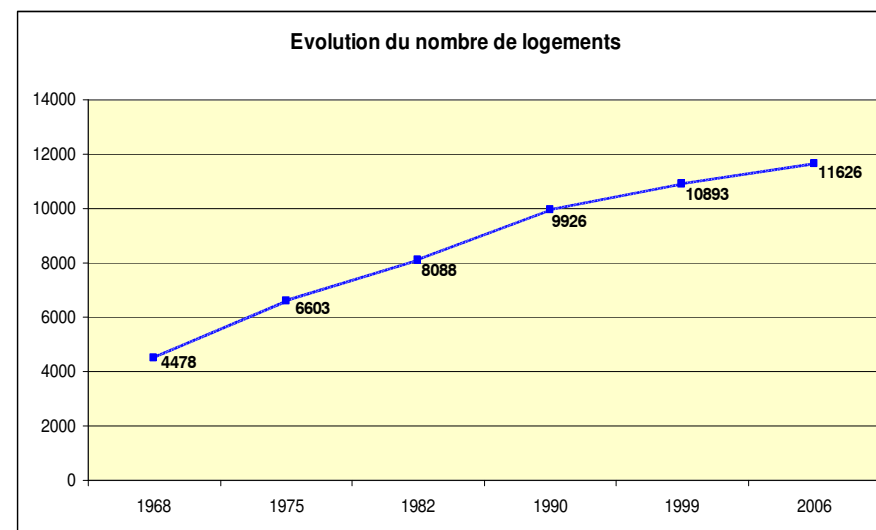
En 2006 selon les chiffres INSEE, le nombre de logements était de 11 626 dont 10 900 résidences principales, 178 logements secondaires et occasionnels et 547 logements vacants.

Le taux de logements secondaires et occasionnels est très faible, 1,5%.

Le taux de logements, de 4,7 %, est aussi faible, ne laissant que peu de perspectives de remise sur le marché de ces logements.

Les données FILOCOM 2007 font état quant à elles d'un taux de logements vacants de 7,5% (6,4% pour le département : soit une tension peu marquée du marché ou un manque d'attractivité).

Depuis les années 1970, le parc de logements a quasiment doublé, le rythme de constructions a été plus soutenu dans les années 1970/1990 puisqu'il était de 200 à 300 logements en moyenne par an, il a ensuite nettement baissé à partir de 1990 pour se stabiliser autour de 100 à 120 logements construits en moyenne par an.



Source : INSEE recensement général de la population 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2006

## 1- La taille des logements

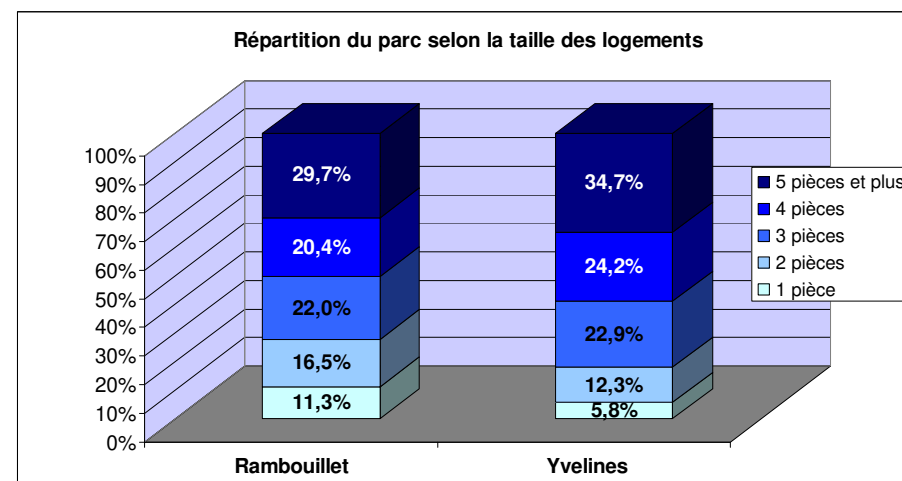
### Une proportion importante de grands logements

Le parc est composé en majorité de grands logements : 29,7 % de 5 pièces et plus et 20,4% de 4 pièces. Les logements de 1 pièce représentent seulement 11,3% du parc et les 2 pièces 16,5%. Les trois pièces représentent 22% du parc. Le nombre moyen de pièces par maison est de 5,2 et de 2,9 pour les appartements.

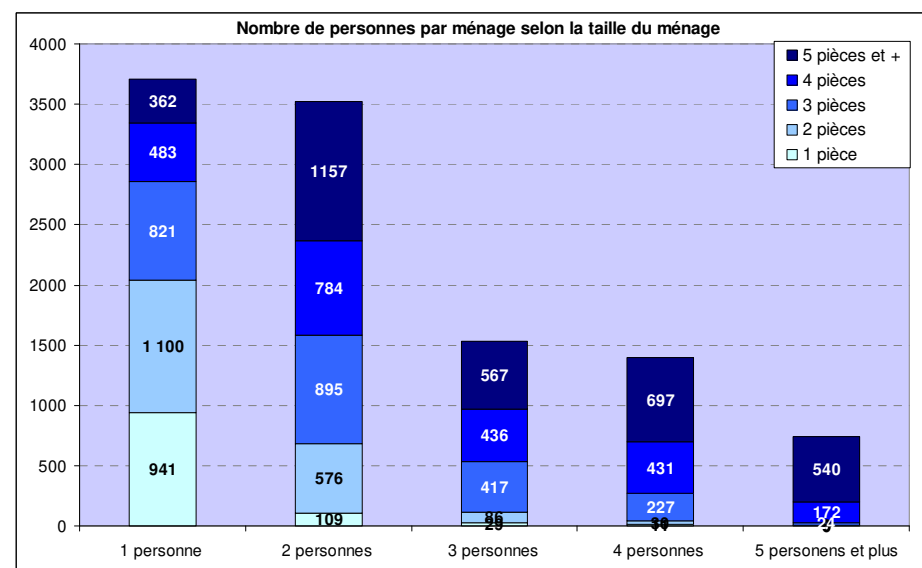
La proportion de logements d'1 pièce n'a pas évolué entre 1999 et 2006. A contrario, la proportion de logements de 5 pièces et plus ainsi que ceux de 4 pièces ont augmenté.

Un manque de petits logements de 1 et 2 pièces, soit pour des ménages jeunes et des jeunes actifs, soit pour des personnes âgées qui souhaitent quitter leur logement devenu trop grand et se rapprocher du centre ville.

Ces chiffres ne traduisent pas un phénomène de sur-occupation des logements. Même si ce type de situation est constaté ponctuellement, cela reste exceptionnel, la tendance montre plutôt une occupation du parc équilibrée.



Source : INSEE recensement général de la population 2006



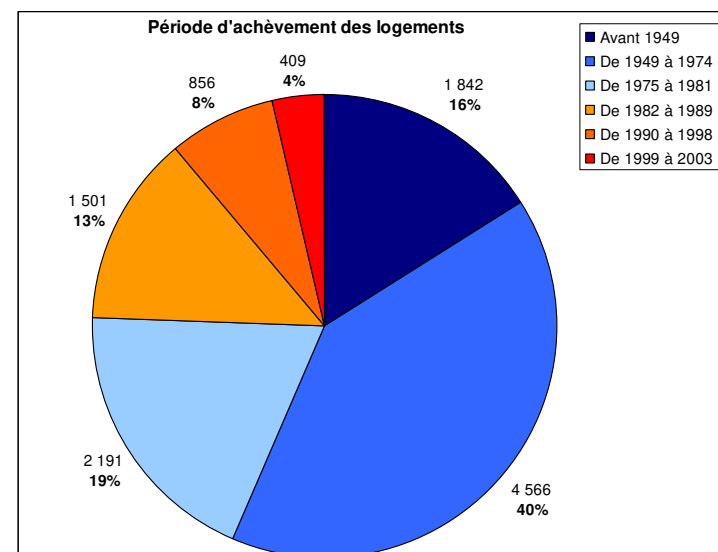
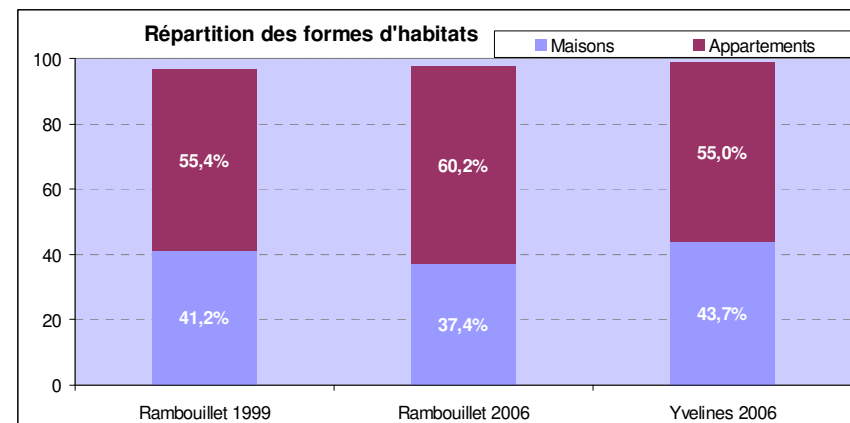
Source : INSEE recensement général de la population 2006

## 2- La typologie des logements

Un parc de logement équilibré qui constitue une offre assez large et diversifiée

Le parc se compose de 37,4% de logements individuels et 59,8% de logements collectifs. La part des logements collectifs est sensiblement plus importante que dans le reste du département des Yvelines.

Le parc de logements est relativement ancien, 40% des logements ont été construits entre 1949 et 1974. 32% ont été construits entre 1975 et 1989 et 12% depuis 1990.



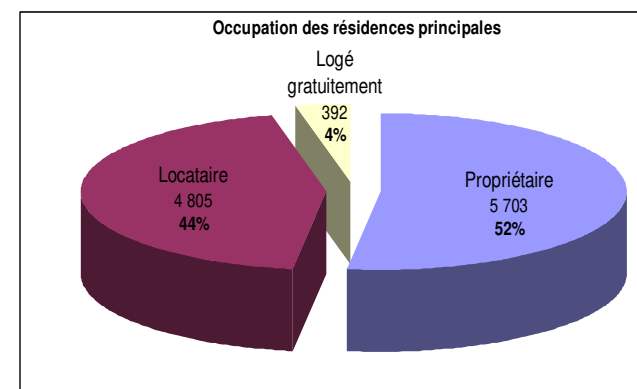
Source : INSEE 2003

### 3- Le statut d'occupation des résidences principales

La part des propriétaires est légèrement plus importante que celle des locataires. On compte 52% de propriétaires. 89% des personnes vivant dans les maisons individuelles sont propriétaires de leur logement contre 31% de propriétaires de logements collectifs. Ces chiffres montrent que les ménages rambolitains aspirent à devenir propriétaire d'un logement individuel plutôt qu'un logement collectif.

Le nombre moyen d'occupants par résidence principale a régulièrement baissé, il est passé de 3,3 personnes dans les années 1970 à environ 2,3 aujourd'hui. Cette baisse a été plus sensible dans les années 80/90, elle tend à s'atténuer au cours des dernières années.

Le taux actuel est relativement bas (2,3) et il est peu probable qu'il continue à diminuer de manière sensible, d'autant plus qu'avec le renouvellement des générations, des personnes âgées sont peu à peu remplacées par des ménages de plusieurs personnes. Au cours des 15 prochaines années, le nombre moyen de personnes par logements devrait se stabiliser à environ 2,35.



Source : INSEE recensement général de la population 2006

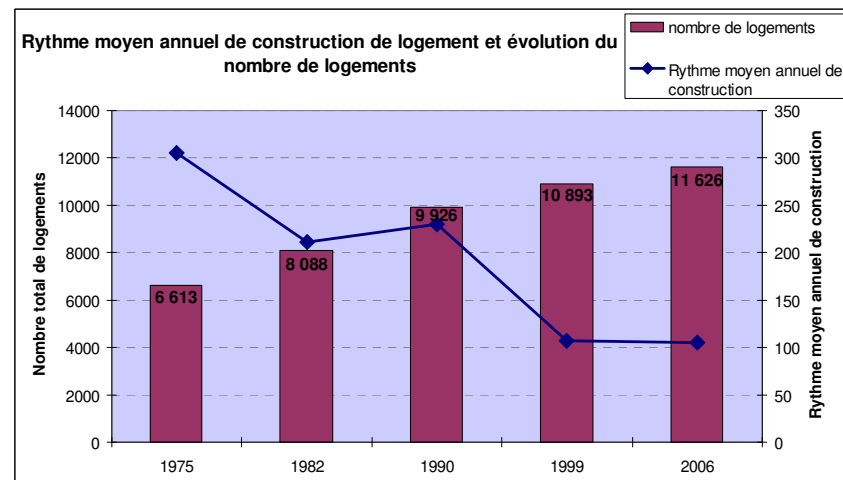
## 4 - La construction récente de logements

Un rythme de construction relativement soutenu dans les années 1980/1990 qui s'est ralenti depuis une vingtaine d'années

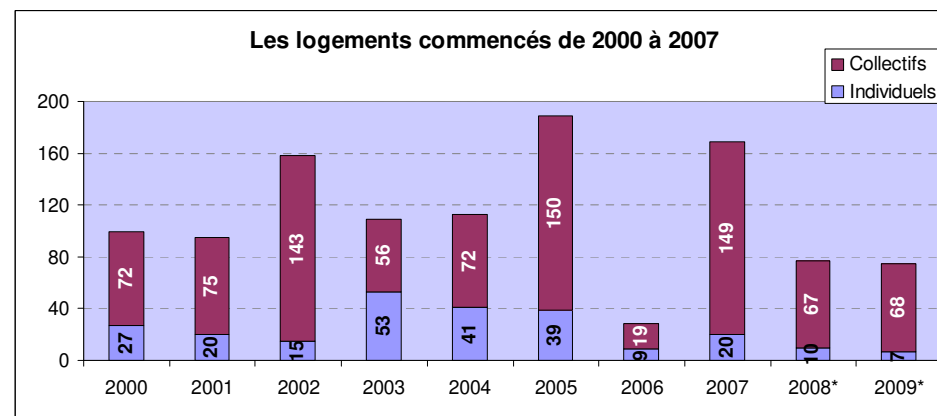
Au cours des dernières années, il faut noter la très faible part de la construction de logements individuels, et le fait que l'essentiel de la construction vient du logement collectif.

On peut en déduire que la construction individuelle en secteur diffus (permis de construire individuels pour des maisons réalisées par des particuliers) est devenue très faible à Rambouillet, notamment du fait de la rareté de l'offre foncière disponible. L'essentiel de la construction est donc le résultat d'opérations réalisées par des constructeurs professionnels, soit dans le cadre d'opérations d'initiatives privées, soit dans le cadre d'opérations initiées par la collectivité.

D'une manière générale, cette évolution traduit l'importance de la participation de la ville de Rambouillet à l'effort de construction en Ile-de-France. Cette augmentation significative du parc de logements, dans un contexte de croissance économique soutenue a permis à un grand nombre de ménages et notamment de jeunes actifs de venir s'installer dans une ville où ils bénéficient d'un environnement agréable, d'un haut niveau de service, souvent à proximité de leur lieu de travail. Cette augmentation de population, généralement jeune et active a par contre provoqué une forte augmentation des besoins en équipements et en services auxquels la commune a du faire face, ce qui représente un effort important notamment en matière d'équipements et de service dans les domaines scolaire, sportif, petite enfance, social, culturel.



Source : INSEE recensement général de la population 1975, 1982, 1990, 1999, 2006



## 5 – Le logement social

---

Le logement social représente entre 22 et 27 % du parc de logement, selon les critères pris en compte (22,52 % pour l'Etat, 27 % pour la commune). En tout état de cause la commune se situe donc au-dessus des 20% imposés par la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) de 2000.

L'ensemble de ces données montre que le parc de logements couvre un éventail assez large. Il comprend du logement d'un certain standing, que ce soit des maisons individuelles sur grandes parcelles dans des quartiers résidentiels ou des logements dans les résidences de qualité proche du centre ville. Il comprend par ailleurs un parc significatif de logements sociaux mais aussi de nombreux logements intermédiaires : maisons individuelles isolées ou groupées sur des parcelles de taille petite ou moyenne, logements locatifs privés ou en accession.

Grace à cet éventail assez large et malgré la hausse importante des valeurs foncières et immobilières enregistrée dans les années 1980/ 2000, on peut considérer que l'offre résidentielle est quasiment complète, même s'il existe certains segments dans lesquels la demande reste importante : logements pour les jeunes, logements étudiants, logements sociaux, familles en difficulté... Plusieurs programmes à venir vont apporter en partie une réponse à ces besoins : résidence étudiante rue Patenôtre et hébergement d'urgence (maison relais rue de la Prairie).

### Un parc de logements sociaux assez diversifié mais mal réparti sur l'ensemble du territoire

L'offre en logements sociaux est diversifiée :

- le logement étudiant et d'insertion : 80 chambres dans la résidence Pierre Raynaud ; 12 chambres rue Moutié gérées par la Semir ; 50 chambres chez l'habitant gérées par le service habitat de la mairie ;  
Pour les jeunes en insertion, 18 logements « passerelles » rue Lachaux avec un bail de 23 mois, pour les moins de 25 ans qui ont un revenu mensuel inférieur à 1 000 euros.
- le logement social classique : plus de 2 500 logements gérés par les quatre bailleurs sociaux de la ville :
  - o la Semir, société d'économie mixte immobilière de Rambouillet : 921 logements à la Louvière, Kennedy, la Providence, le Racinay
  - o l'OPIEVOY, office public de l'habitat interdépartemental de l'Essonne, Val d'Oise Yvelines : 740 logements à Grenonvilliers, Groussay, square Coty et aux Evreuses.
  - o Le foyer pour tous : 520 logements à Curie-Pasteur et Arbouville
  - o Sogemac habitat : 324 logements au Bel-Air, la résidence des Yvelines à côté de la gare, la Mustière rue Lachaux, et le Charlemagne aux Evreuses.
- les personnes âgées : 115 logements répartis en résidence pour personnes âgées (RPA), « le bon vieux temps » rue d'Angivilliers et rue Paul Doumer.
- Les gens du voyage : une aire d'accueil de 40 places.

| Type / bailleurs                 | Nombre de logements | Quartiers   |
|----------------------------------|---------------------|---|
| Chambres étudiant et d'insertion | 160                 | Résidence Pierre Raynaud..., chez l'habitant...       |
| SEMIR                            | 921                 | La Louvière, Kenedy, La Providence, Le Racinay        |
| OPIEVOY                          | 740                 | Grenonvillers, Groussay, square Coty, Evreuses        |
| FOYER POUR TOUS                  | 520                 | Curie-Pasteur, Arbouville                             |
| SOGEMAC                          | 324                 | Bel-Air, Mustière, Lachaux, résidence Yvelines (gare) |
| Personnes âgées                  | 115                 | RPA rue d'Angiviller et rue Paul Doumer               |
| Gens du voyage                   | 40                  | Gommerie  |

Le parc de logements sociaux est, dans l'ensemble assez ancien, il a été construit principalement dans les années 60 et 70 ; un certain nombre de logements souffrent de problème d'étanchéité, d'isolation thermique et sonore.

Par ailleurs, il est assez mal réparti sur l'ensemble du territoire, certains quartiers connaissent une forte concentration de logements sociaux ce qui peut générer un certain effet « ghetto » qui ne favorise pas l'insertion sociale et culturelle des nouveaux arrivants, alors que certains quartiers n'ont aucun logement social.

La demande reste importante, 944 demandes actives sur Rambouillet (demande de logement Rambouillet en 1<sup>er</sup> choix) L'objectif communal est de maintenir un rythme régulier de construction de logements sociaux, pour 100 logements construits, 20 le sont en social et 10 en intermédiaire.

Des projets sont actuellement en cours :

- à la Sablière, à la place des actuels services techniques, réalisation de logements regroupant du privé et du social (20% sont gérés par la Semir)
- Une maison relais d'ici fin 2012, pour accueillir les personnes en grande difficulté. Elle sera composée de 19 logements et de 4 chambres d'urgence construits par la Sogemac et gérés par la commune.

L'objectif est aussi d'arriver à plus ou moins long terme à une meilleure répartition du logement social sur l'ensemble du territoire en multipliant la réalisation de petites opérations sur les différents sites de projets.



## LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Une structure économique solide, qui repose en grande partie sur l'industrie et les services.

Le nombre d'emplois installés sur la commune est estimé à un peu plus de 13 000 (13 095 emplois en 2006 (11 991 en 1999))

Un développement économique sensible au cours des vingt dernières années

|  | 1999   | 2006          |
|--|--------|---------------|
| Nombre d'emplois dans la zone                | 11 991 | <b>13 095</b> |
| Actifs ayant un emploi résidant dans la zone | 11 452 | <b>11 652</b> |
| Indicateur de concentration d'emploi         | 104,7  | <b>112,4</b>  |

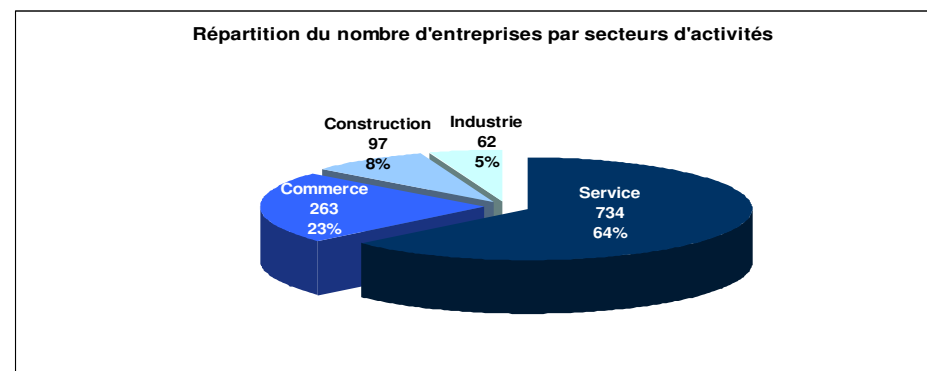
Le nombre d'actifs ayant un emploi résidant sur le territoire étant d'environ 11 600 cela signifie que le taux d'emploi est positif, il est de 1,12 (Soit 1,12 emplois pour un actif).

Ce taux a progressé au cours des vingt dernières années il était de 1,05 en 1999. Cela est la conséquence d'un développement significatif du nombre d'emplois au cours des dix dernières années

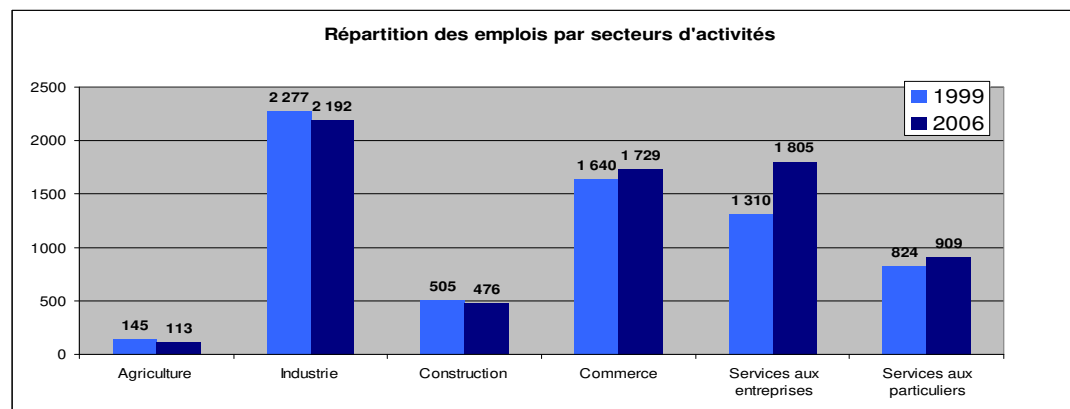
### 1 – Les secteurs d'activité

Au 1<sup>er</sup> janvier 2007, on recensait 1 157 entreprises sur le territoire.

- 63,4% sont des entreprises de service
- 22,7% des commerces
- 8,4% des entreprises de construction
- 5,35% des industries



Plus de 40 % des entreprises sont implantées sur le territoire depuis 10 ans ou plus. L'activité est donc assez stable ;



En nombre d'emplois, apparaît l'importance de l'industrie, mais avec un nombre d'emplois en diminution au cours des 10 dernières années, ce qui peut révéler un facteur de fragilité de l'emploi local notamment par rapport à des secteurs industriels fragiles.

Viennent ensuite, en nombre d'emplois, les secteurs des services aux entreprises, du commerce, et des services aux particuliers, puis la construction et enfin l'agriculture.

Les secteurs les plus créateurs d'emplois au cours des dix dernières années ont été les services aux entreprises, le commerce et les services aux particuliers. Le bâtiment est resté stable. L'agriculture n'occupe plus qu'une part négligeable.

Parmi les points marquants de la structure économique locale, il faut noter :

- La présence de l'industrie : l'activité industrielle représente le plus fort pourcentage d'emplois : 37,5 % - avec les secteurs de la cosmétologie et de l'électronique qui tiennent une place privilégiée.
- L'importance des services publics avec notamment :
  - le Centre Hospitalier Général (C.H.G.) premier employeur du service public avec 700 personnes,
  - la commune en y incluant le Centre Communal d'Action Sociale (C.C.A.S.) et ses différentes missions à caractère social d'insertion ou de solidarité (près de 500 personnes),
  - Le pôle de l'enseignement (lycées, collèges, etc. . .) et son accompagnement périscolaire.
- La présence du centre d'études zootechniques (Bergerie Nationale) qui joue, outre un rôle économique, une fonction sociale (gestion du paysage, maintien du lien des populations urbaines à la terre, éducation à l'environnement, facteur identitaire des productions locales...) et environnementale (espace de gestion des risques naturels, corridors biologiques, biodiversité, biomasse...)

## **2 – Le tissu commercial et artisanal**

---

### *Un pôle commercial et artisanal dynamique*

Rambouillet est un pôle de centralité dans le Sud Yvelines qui bénéficie d'une forte attractivité commerciale.

On recense environ 300 commerces à Rambouillet dont 200 en centre-ville, qui fonctionnent dans l'ensemble assez bien. Parmi les entreprises inscrites à la CCI, le commerce vient en tête avec environ 330 enseignes.

Ces chiffres traduisent bien le rôle important de Rambouillet comme pôle de commerce et de services (services publics et privés) rayonnant sur un périmètre territorial assez large.

### **Les commerces de centre ville et le commerce de proximité**

De nombreux commerces sont présents en centre-ville. Le nombre de commerces est important et l'offre est complète. L'offre est concentrée sur le centre ancien (rue du Général de Gaulle, place Félix Faure, rue Chasles) ; l'aménagement des espaces publics a permis de donner plus de convivialité à cette zone commerciale.

Le commerce de proximité se développe également sur le haut des rues Raymond Patenôtre, Lenôtre et de la Louvière, cette tendance s'est renforcée au cours des dix dernières années.

Les autres noyaux de proximité sont Groussay et La Louvière.

La Clairière qui regroupe près d'un tiers des habitants de Rambouillet est équipé d'un seul pôle commercial ; autour de la place de l'Europe est programmée la restructuration de l'ensemble de l'espace, en tenant compte de l'évolution d'Intermarché.

### **Le commerce de grande surface**

Le centre commercial du Bel Air se situe à proximité de la RN 10. Il est composé d'un hypermarché Carrefour et de nombreuses (42) boutiques de mode, beauté, sports, chaussures, bijoux, téléphonie, etc.

La diversification commerciale est assez marquée (alimentaire, équipement de la personne).

Ce centre fonctionne bien ; il y existe une association, la chambre de commerce y a réalisé une charte qualité.

Des surfaces de vente de moyenne importance se sont aussi installées à la Giroderie entre le centre ville et la Clairière.

## **Marchés**

Les marchés ont lieu tous les mercredis la place de la Libération et les samedis place Félix Faure et de la Libération.

## **Un pôle artisanal majeur du Sud-Yvelines**

Avec la présence d'environ 200 artisans, l'artisanat représente une activité conséquente à Rambouillet.

Ces artisans sont dispersés dans l'ensemble des quartiers de la ville, d'où un manque de visibilité.

# **3 – Les activités touristiques**

---

## **Un pôle de développement touristique**

Rambouillet constitue un pôle touristique pour une clientèle composée à 80% de franciliens (jusqu'à 15% d'étrangers) et un public surtout familial. Les touristes restent généralement une journée ou une demi-journée ; beaucoup viennent en train ce qui pose le problème de qualité de la liaison entre la gare et les sites touristiques. La sortie de la gare manque de signalisation et de convivialité.

L'hébergement hôtelier est satisfaisant au niveau qualitatif et quantitatif grâce notamment au Relays du Château inauguré en 2006. En revanche, il n'y a pour l'instant qu'une seule chambre d'hôtes.

Le Camping Huttopia situé sur la commune voisine de Sonchamp, à côté de l'Etang d'Or dans un environnement très boisé, est fondé sur un concept de proximité avec la nature.

Rambouillet dispose de nombreux atouts pour conforter et développer l'activité touristique

- Un patrimoine naturel et historique riche (le château, la forêt, etc.) Ville d'Art et d'Histoire depuis octobre 2005. Le Château est le support d'un projet d'activités para-touristiques avec le Centre des Monuments Nationaux (organisme qui a la gestion). La Bergerie Nationale constitue le support d'un projet de développement de centre agro-sylvo-culturel.
- L'espace forestier qui constitue un point fort du territoire, avec des randonnées, activités pédagogiques sur la Bergerie qui attirent du monde (dressage de chiens de bergers, mise à bas et tonte des agneaux, ce qui attire beaucoup de petits parisiens).
- Des manifestations autour du patrimoine culturel et naturel : salon de la chasse, Saint-Lubin, courses de trot, etc.

- L'hippodrome : un site support possible pour des manifestations culturelles ou sportives.
- Le Balladobus qui dessert les sites touristiques (y compris le château de Breteuil) les dimanches et jours fériés de début mai à fin octobre ; mise en place récente par l'office du tourisme, avec la baladio'guide.

Existent aussi plusieurs sites dont la vocation d'espaces de loisirs peut être développée : le « Petit Parc » et le « Grand Parc » du château, l'hippodrome, la forêt, etc.

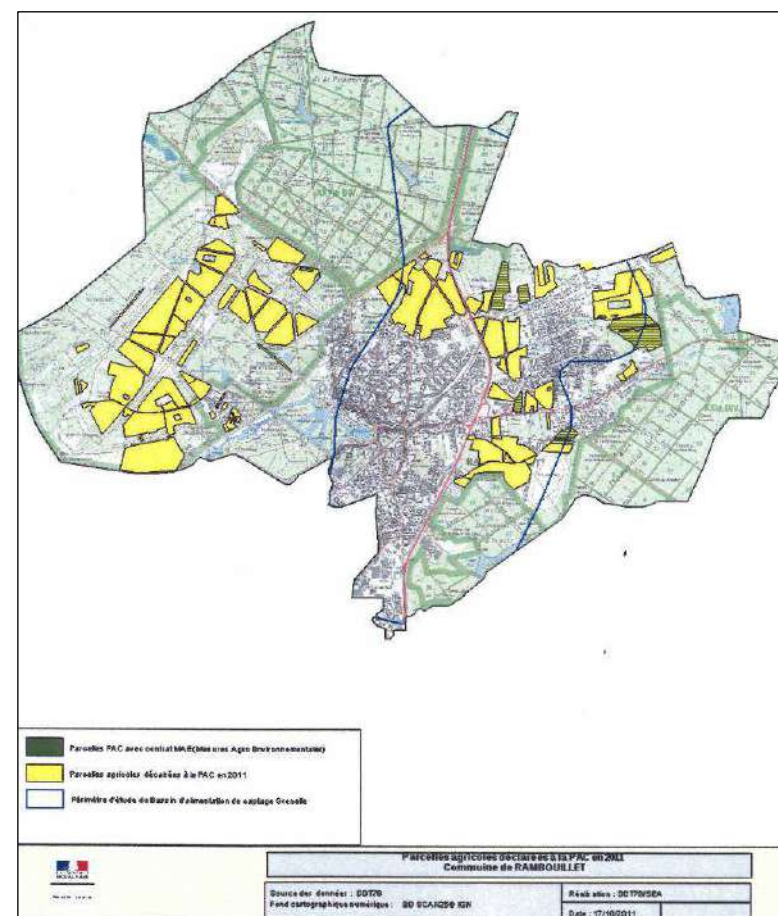
## 4 – L'agriculture

### 457 ha de terres agricoles cultivées

En 2011, 3 exploitations agricoles ont leur siège d'exploitation sur la commune et 5 exploitants déclarent des îlots à la PAC (voir localisation des parcelles sur la carte ci-contre). Ces terres agricoles cultivées représentent une surface de 457 ha, soit 8,5% de la superficie communale. Les cultures principales sont l'Orge, le Blé et le colza (cf. tableau ci-dessous) :

| Cultures principales             | Surfaces (ha) |
|----------------------------------|---------------|
| Céréales                         | 147           |
| Oléagineux_Colza                 | 25            |
| Prairies et surfaces fourragères | 247           |
| Gel                              | 25            |
| Autres utilisations              | 13            |
| TOTAL                            | 457           |

La fonction première de l'agriculture est de fournir l'alimentation humaine mais elle permet également aux citoyens de bénéficier d'avantages non négligeables en ce qui concerne l'entretien des paysages. Pour les exploitants, la proximité d'un bassin de consommateurs offre des possibilités en terme de diversification et de développement de circuits courts de commercialisation. Cette zone agricole devra donc être préservée et l'effet de « mitage » proscrit.



### Enseignements

- Avec le projet de développement de la zone de Bel Air la Forêt, 2 000 emplois directs et 400 indirects supplémentaires sont attendus d'ici à 6 ans dans la nouvelle zone d'activités intercommunale. Il s'agirait d'une zone d'emploi tertiaire.
- L'adhésion de la ville à la Cosmetic Valley, porteuse du pôle de compétitivité « Sciences de la Beauté et du Bien-être » est aussi un atout pour le développement futur.
- En termes de développement économique, les orientations ou les perspectives définies pour l'avenir sont les suivantes :
  - Le confortement de l'économie résidentielle et développement du tourisme et des loisirs du Sud-Yvelines (pôle équin, tourisme naturel, culturel et d'affaires)
  - La volonté d'assurer le maintien de l'activité agricole : valoriser l'agriculture périurbaine et le faire-valoir direct ; avec un autre modèle agricole possible : le maraîchage
  - Commerce : miser sur un potentiel de densification en s'appuyant sur les artères stratégiques importantes, linéaire commercial à développer et prolonger depuis la gare, ou sous forme de petits pôles : rue Patenôte notamment
  - Artisanat : envisager la création d'une vitrine en centre-ville : Rambouillet dispose d'un potentiel suffisant pour constituer un pôle d'art (artisanat, restauration), dans une zone piétonne passante
  - Miser sur le développement culturel : - en s'appuyant sur :
    - o les activités et animations autour de la nature et de l'environnement, pédagogie, accueil de sorties scolaires ; tourisme, actions de valorisation et de promotion relatives à la connaissance des patrimoines culturels et naturels et aux diverses manifestations sur ce thème
    - o le développement des chambres d'hôtes
    - o le développement de l'éco-tourisme : depuis la gare, proposer liaisons en vélo, locations de vélo, calèche, cheval

# ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



## CADRE PHYSIQUE

### 1 – Le climat

Source : [www.infoclimat.fr](http://www.infoclimat.fr) ; [www.meteofrance.fr](http://www.meteofrance.fr)

La commune de Rambouillet n'ayant pas une station météorologique sur son propre territoire, il est d'usage d'utiliser les stations météorologiques les plus proches (Trappes et Villacoublay) observées sur la période 1961-1990 afin de recouper les données pour caractériser le climat. Un travail complémentaire d'analyse plus fine permet de définir les particularités locales du climat.

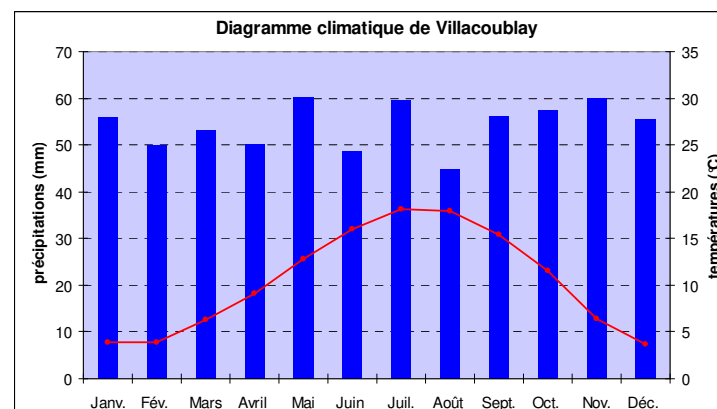
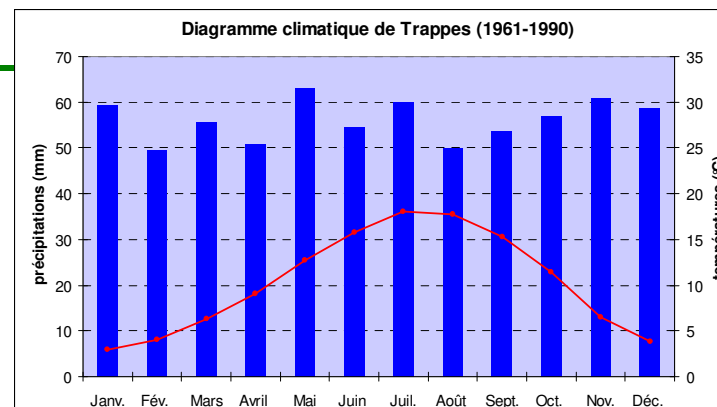
- **Le climat du Sud-Yvelines**

Le climat du Sud-Yvelines présente des particularités par rapport au climat moyen rencontré en Ile-de-France : la pluviométrie y est légèrement supérieure à la moyenne francilienne en raison de relèvement local de l'altitude, de la topographie mouvementée, de l'alternance des vallées et des buttes qui favorisent les ascendances locales. Les températures sont légèrement inférieures à la moyenne régionale.

- **Les caractéristiques locales**

Rambouillet se caractérise par un climat océanique à légère tendance continentale. Les précipitations sont régulières suivant les mois de l'année, variant à des moyennes de 45 à 63 mm suivant les mois les plus secs ou les plus arrosés.

Il est important de noter qu'il existe un microclimat forestier à Rambouillet qui se caractérise par des températures plus basses et des jours de gelées débutant plus tôt et durant plus longtemps ainsi qu'un nombre de jours de chutes de neige plus important. La forêt coupe le vent ce qui induit une humidité plus importante amplifiée par l'évapotranspiration de la biomasse, les sols imperméables et les nombreux plans d'eau.



| (1961-1990)                   | Trappes | Villacoublay |
|-------------------------------|---------|--------------|
| Température moyenne (°C)      | 10,3    | 10,3         |
| Précipitations (mm)           | 673     | 652          |
| Nombre de jours de gel annuel | 54      | 51           |

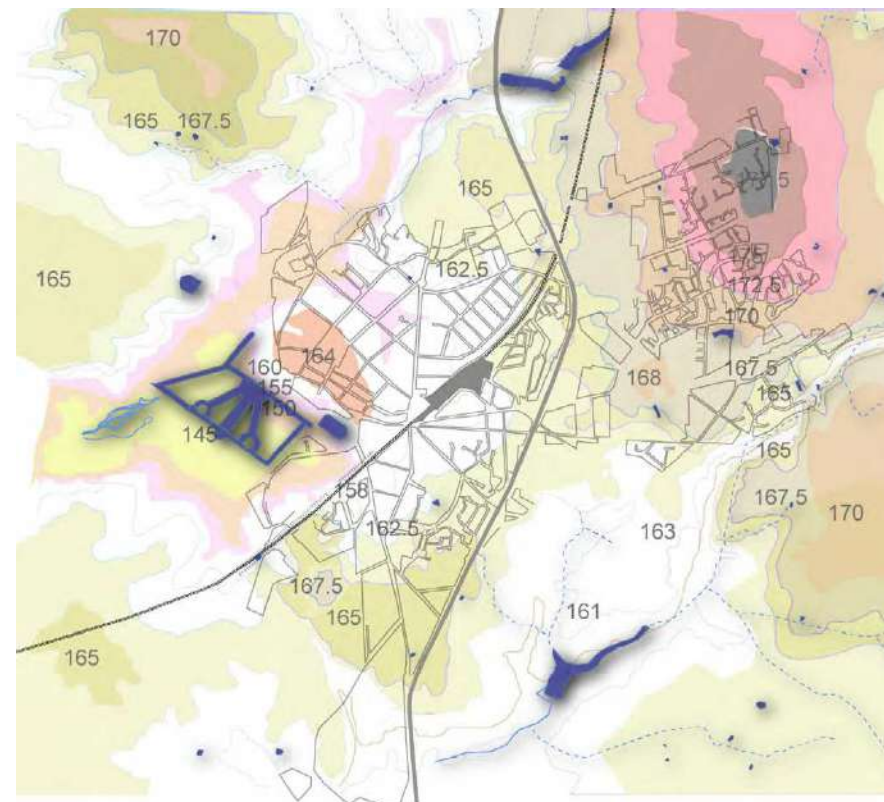
## 2 – La topographie

Le territoire est situé à une altitude moyenne d'environ 170 m NGF sur un espace relativement plat qui constitue la bordure Nord-Ouest du plateau beauceron. L'altitude varie entre un minimum de 142 m près de la station d'épuration de Gazeran et un maximum de 177 m dans la quartier du Pâtis, soit un dénivelé de 35 m, ce qui est assez faible compte tenu de la taille de la commune. Le massif forestier tout comme les espaces agricoles évoluent majoritairement à une altitude comprise entre 165 à 170 m. La présence de plusieurs vallées est remarquable. Les ruisseaux ont incisé le plateau et circulent aujourd'hui à des altitudes comprises entre 145 et 165 m :

- la Gueville (Sud Ouest du territoire) circule à environ 143 m d'altitude.
- le ruisseau de la Drouette (au Sud) a un fond de vallée compris entre 150 et 160 m NGF,
- la Guesle (Marais du Cerisaie) évolue à environ 150 m d'altitude.
- le ru du Moulinet, qui prend sa source à l'étang du Moulinet évolue de 165 à 145 m d'altitude.

A la différence du quartier de la Clairière situé sur le plateau à une altitude moyenne de 170 m, le centre-ville est situé dans une cuvette à une altitude moyenne de 150 m NGF.

Les pentes sont généralement douces, mais certaines sont plus marquées, c'est le cas de la rue de la République qui marque le rebord du plateau. A noter également qu'une partie du parc du château a vu son relief modelé par la main de l'homme, certaines pentes régulières telles que le « tapis vert » sont donc d'origine anthropique.



Carte topographique de Rambouillet

### 3 – La géologie

Source : [www.brgm.fr](http://www.brgm.fr)

Le territoire se situe dans la partie centrale du bassin de Paris qui est constitué d'un vaste empilement de formations sédimentaires, disposées en auréoles concentriques (« disposition en piles d'assiettes ») Cette couverture sédimentaire d'âge secondaire ou tertiaire, d'une épaisseur de 2 500 à 3 000 mètres, repose sur un socle hercynien.

D'origine marine, lagunaire, lacustre ou continentale, elles résultent de multiples transgressions et régressions des mers. La série stratigraphique a ainsi variée avec des alternances de roches résistantes (calcaire, meulières, grès) et de roches meubles (sables, marnes, argiles, etc.)

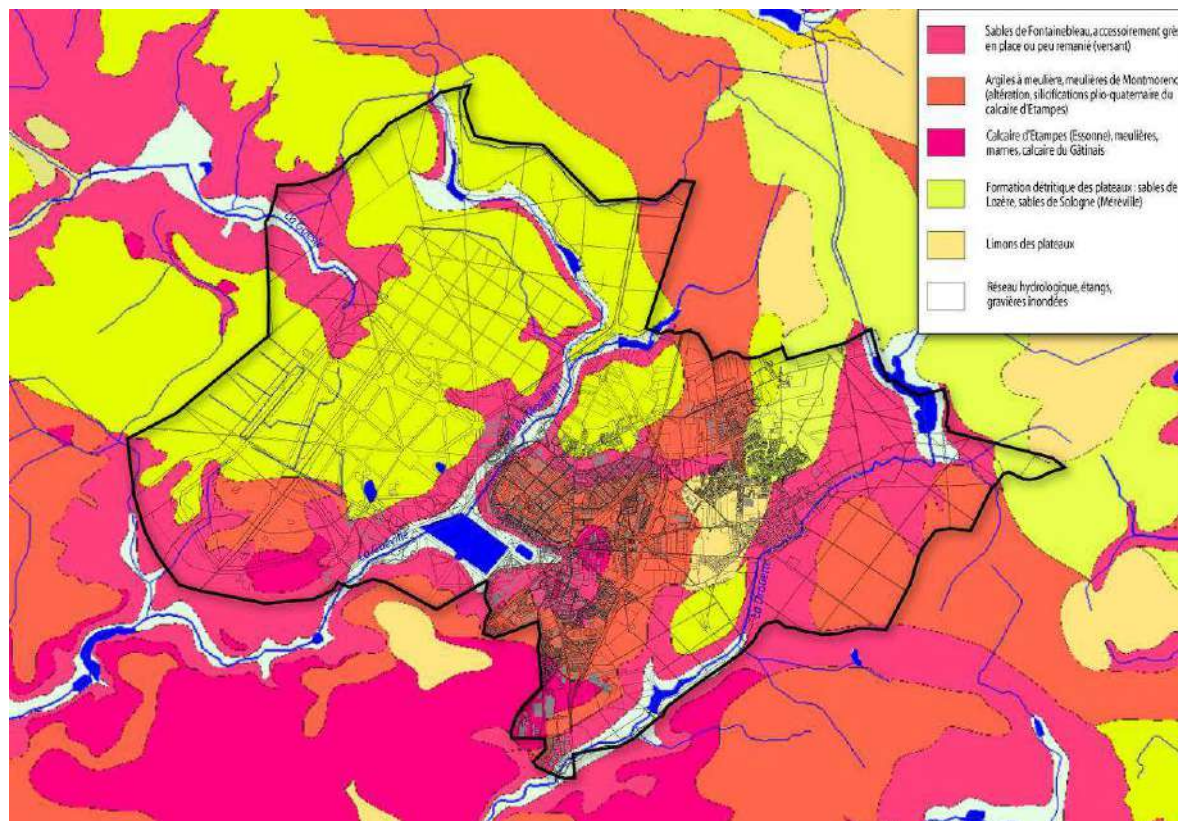
Au niveau de Rambouillet, la principale formation sédimentaire rencontrée est celle des sables de Fontainebleau (Oligocène) qui repose généralement en discordance sur la craie du Crétacé. Les sables sont partiellement surmontés par les calcaires d'Etampes.

La commune se situe entre l'anticlinal de Beynes et le synclinal de l'Eure. Cette structure profonde n'est pas visible dans la topographie et peu marquée dans le paysage.

Le socle du territoire communal est situé au centre d'un vaste plateau calcaire, dans une dépression de direction principale Nord-Est/Sud-Est, occupée par les deux vallées contiguës du ru du Moulinet et du ru de Guéville. Ces ruisseaux ainsi que de multiples rus qui entaillent les corniches sont issues d'étangs retenus dans la couche argileuse du plateau.

Les plissements géologiques ont creusé des failles et accusé des buttes dont la butte de Misère au Nord et la butte de Busserol au Sud qui ferment les vallées entre elles. La ville des XVIIe et XVIIIe siècles s'est adossée sur la butte du Moulin, sorte d'îlot ou de motte calcaire recouverte de limons.

Le sous-sol de Rambouillet se caractérise essentiellement par un substratum d'argiles à meulières de Montmorency recouvert de sables de Fontainebleau soufflés



à l'Ouest de la voie ferrée ainsi que de sables et de grès de Fontainebleau et de limons à l'Est.

Localement au Nord-Est de la rue du Vieil-Orme, on trouve aussi la présence de sable de Lozère en substrat couvert par des limons.

L'origine des meulière semble due à la transformation des calcaires. Cette formation est très acide. Très imperméable, elle donne lieu à des sols hydro morphes acides, peu fertiles, et explique l'opportunité historique de la création du réseau d'étangs et de rigoles. Elle n'est épaisse que de quelques mètres et même pratiquement nulle dans la cuvette des étangs.

Ces argiles recouvrent une puissante couche de sables siliceux très purs, les sables de Fontainebleau, épais de 60 à 70 mètres. Sur les argiles se sont déposés des placages de sables de Lozère, sables argileux grossiers, formation détritique provenant sans doute du démantèlement de granites, apportée depuis le massif central par un ancien fleuve, ancêtre de la Loire ou de la Seine. Ils alimentent des colluvions.

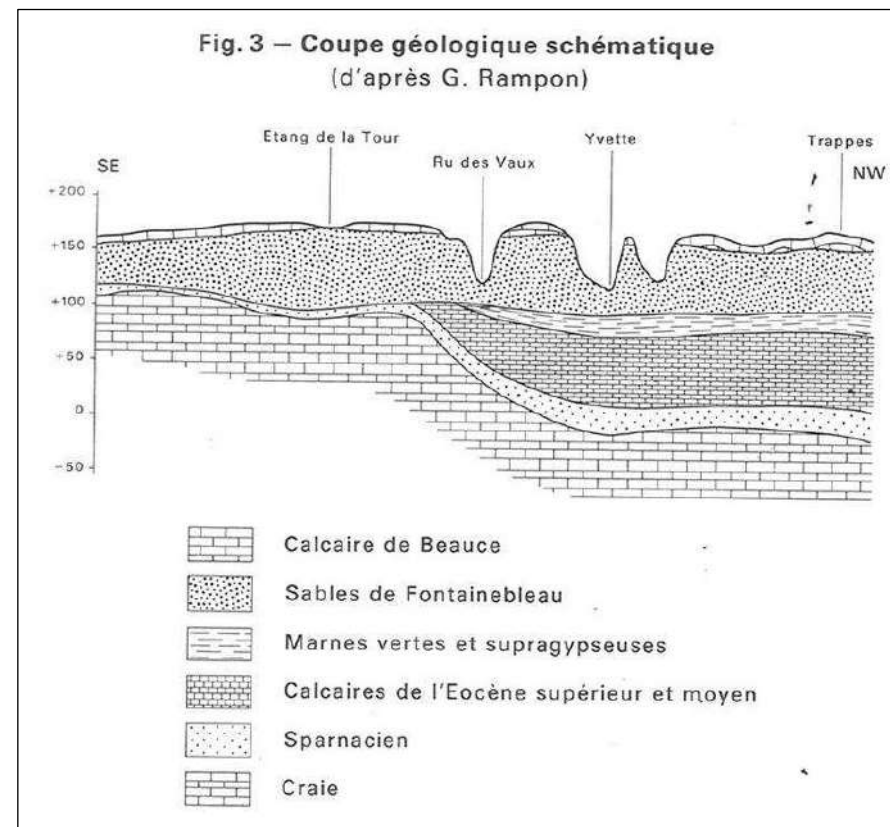
Les limons des plateaux, déposés au quaternaire, recouvrent presque toute la surface des plateaux. Toutefois, leur épaisseur décroît à l'approche des versants de vallée. Leur épaisseur varie de quelques dizaines de centimètres à plus d'un mètre. Ils sont alors fortement influencés par les phénomènes pédologiques. On n'y observe jamais de calcaire, à la différence des limons épais qui sont le siège d'une agriculture beaucoup plus riche, vouée à la céréaliculture, tels que ceux du plateau de Gazeran en périphérie du massif de Rambouillet.

Des sables de Fontainebleau soufflés recouvrent parfois les argiles à meulière et se mélangent avec les limons des plateaux, sur des pentes faibles. Leur dépôt est d'origine éolienne.

Toutes ces formations présentes ont pour effet de fortement marquer l'environnement chimique des sols sur lesquels prend place la végétation et les étangs.

Globalement, les sols superficiels sont très imperméables, l'existence d'étangs, marais et rigoles sur la commune en est d'ailleurs la démonstration.

Selon la carte géologique de Rambouillet au 1/50 000<sup>e</sup>, on peut retrouver 9 formations dominantes, respectivement des remblais, limons, formations de pente ou colluvions, alluvions, sables de Lozère, argiles à meulière de Montmorency, calcaires d'Etampes, sables et grès de Fontainebleau.



Les formations superficielles :

- Les remblais sont des matériaux d'épaisseur significative, hétérogènes et de répartition mal connue. Ils ont souvent été déversés sur les terrains naturels lors de la constitution des plates-formes destinées aux bâtiments. Ils ont également été utilisés en sous-couche des axes routiers et ferroviaires.
- Les limons sont des dépôts fins d'origine éolienne, meubles, argilo-sableux de couleur ocre à brun-rougeâtre, contenant des débris de grès et de meulière. Ils constituent l'interface entre la terre végétale et le substratum dans les zones de plateau où ils peuvent atteindre plusieurs mètres d'épaisseur. On retrouve principalement cette formation dans les quartiers de la Villeneuve et de Château-Bazin.
- Les formations de pentes et colluvions constituent la tranche superficielle des terrains au droit des versants. Sous l'effet des phénomènes de solifluxion, par fluage et glissement successifs, ces colluvions se sont étalées progressivement sur des pentes constituées d'un substratum de Sables de Fontainebleau. Les matériaux proviennent pour l'essentiel des plateaux : argiles à meulières, calcaire marneux, sables de Lozère, limons. Ils apparaissent sous forme de placages et d'amas très hétérogènes, d'épaisseur et d'extension latérales variables. Du fait de leur origine, on retrouve dans une matrice à dominante des éléments rocheux (grès et calcaires silicifiés) de dimensions variables. L'épaisseur de ces matériaux est susceptible de varier de 0 à 10 mètres. Ils recouvrent la quasi-totalité du territoire communal.

Les formations plus profondes :

- Les alluvions sont des matériaux déposés par les cours d'eau encadrant le territoire communal. Elles sont constituées par des sédiments variés où prédominent les limons argilo-sableux à graveleux pouvant présenter des intercalations tourbeuses. En base de versants, elles sont souvent inter-pénétrantes avec les formations de pente.
- Les sables de Lozère sont des sables argileux à grains de quartz. Ils sont disposés en placages ou en poches profondes de plusieurs mètres. Ils affleurent en limite orientale du territoire communal.
- Les argiles à meulière de Montmorency sont des argiles ferrugineuses renfermant des blocs de meulière. Cette formation est présente sous la majeure partie des espaces urbanisés, exceptés les quartiers de la Garenne, de l'Etang d'Or, de la Clairière, de Groussay et de Bel-Air.
- Les calcaires d'Etampes sont des calcaires marneux blanc ou jaunâtre, noduleux.
- Les sables et grès de Fontainebleau sont des sables siliceux fins, de couleur blanc grisâtre à roux, argileux à la base de la formation. Ils renferment des niveaux gréseux discontinus. Cet horizon constitue le substratum géologique essentiel de Rambouillet.

### **Le problème des marnières**

Certaines zones du territoire communal situées dans les quartiers de la Louvière, Grenonvilliers, Mocque Souris, Foch/Gambetta et ZA du Bel Air sont susceptibles d'avoir été affectées par des travaux souterrains.

Il s'agit essentiellement d'anciennes marnières qui ont fait l'objet d'un plan de prévention des risques (PPR). Dans le cadre de l'urbanisation future dans ces périmètres, il est nécessaire de consulter l'inspection générale des Carrières. Des refus de permis de construire pourront être opposés ou l'observation de règles techniques spéciales exigée.

(Voir la carte en partie « risques naturels et technologiques »)

## 4 – L'hydrogéologie : les eaux souterraines

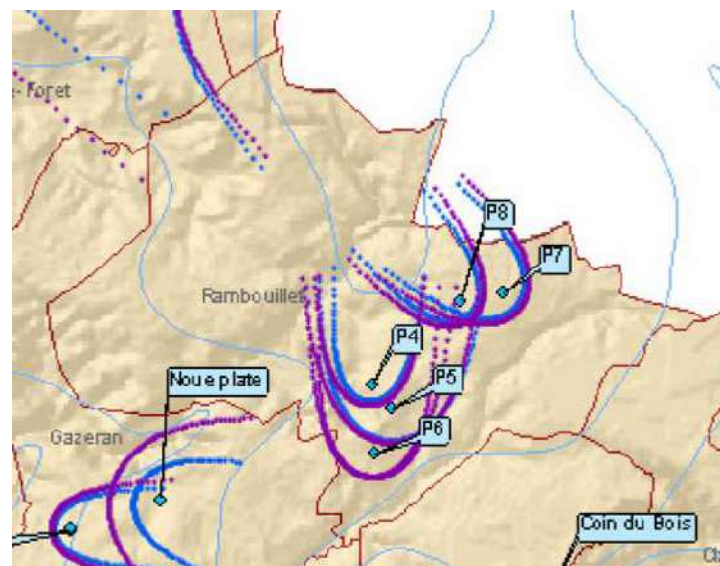
Source : extrait d'une étude BRGM Juin 2008

La présence d'un dôme piézométrique, au Nord de Rambouillet correspond au relief le plus élevé rencontré sur la commune. Il conditionne les écoulements divergents de la nappe dans cette région. Le sens d'écoulement moyen sur Rambouillet est de direction Nord-Sud.

L'aquifère capté est le réservoir situé dans les sables de Fontainebleau. Ceux-ci renferment la seule nappe générale de la région. Les sables de Fontainebleau ont généralement une bonne assise imperméable constituée par les formations du Sparnacien ; ils représentent un réservoir aquifère bien défini d'épaisseur quasi constante (65 mètres).

En surface, on ne rencontre pas de nappe au sens stricte, mais il y a présence d'eau dans le sol en période pluvieuse. On observe alors, dans les réseaux saturés, de petites nappes suspendues ou un réseau aquifère diffus.

La présence d'un niveau humide est habituelle à la base des limons, l'eau étant retenue par des formations moins perméables que sont les sables et argiles de Lozère et l'argile à meulière. Ce niveau humide détermine les points d'eau, mares et engorgements des plateaux.



Des données récentes (juin 2008) provenant d'une étude du BRGM sur les captages d'alimentation en eau potable du Sud Yvelines ont permis d'identifier le débit des principaux aquifères et leur vulnérabilité aux pollutions.

La Ville de Rambouillet compte 5 captages au total, 3 sont actuellement en fonctionnement, et deux autres aujourd'hui non exploités mais susceptibles d'être remis en marche un jour. Tous puisent l'eau dans l'aquifère des sables de Fontainebleau.

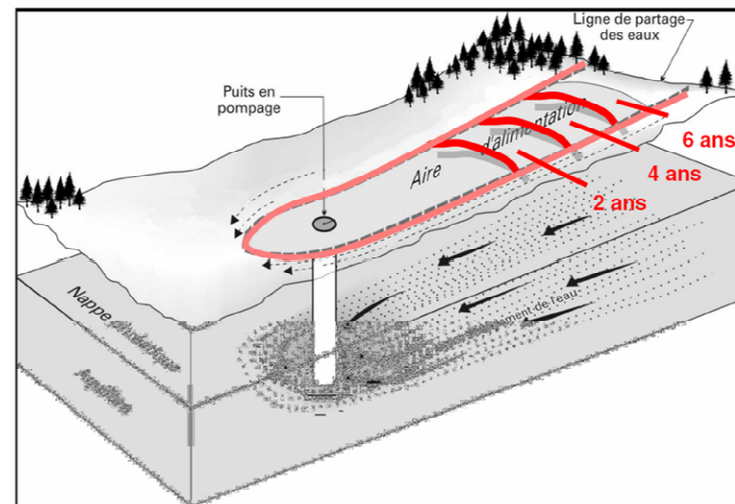
| Code du captage | Lieu dit                   | Altitude (m NGF) | Profondeur (m) | Etat         | Débit moyen journalier (m3/h) | Débit d'exploitation (m3/h) | Recharge (mm/an) |
|-----------------|----------------------------|------------------|----------------|--------------|-------------------------------|-----------------------------|------------------|
| P4              | Rue du Petit Parc          | 162,5            | 37             | Non exploité |                               |                             | 100              |
| P5              | Rue des Eveuses            | 163              | 48             | Exploité     | 80                            | 80                          | 100              |
| P6              | Bois des Eveuses           | 165              | 57,8           | Exploité     | 50                            | 62                          | 100              |
| P7              | Carrefour de la Villeneuve | 176              | 58,9           | Exploité     | 50                            | 40                          | 100              |
| P8              | Le Pâtis                   | 169              | 55             | Non exploité |                               |                             | 100              |

Les caractéristiques des captages

• La vulnérabilité des captages

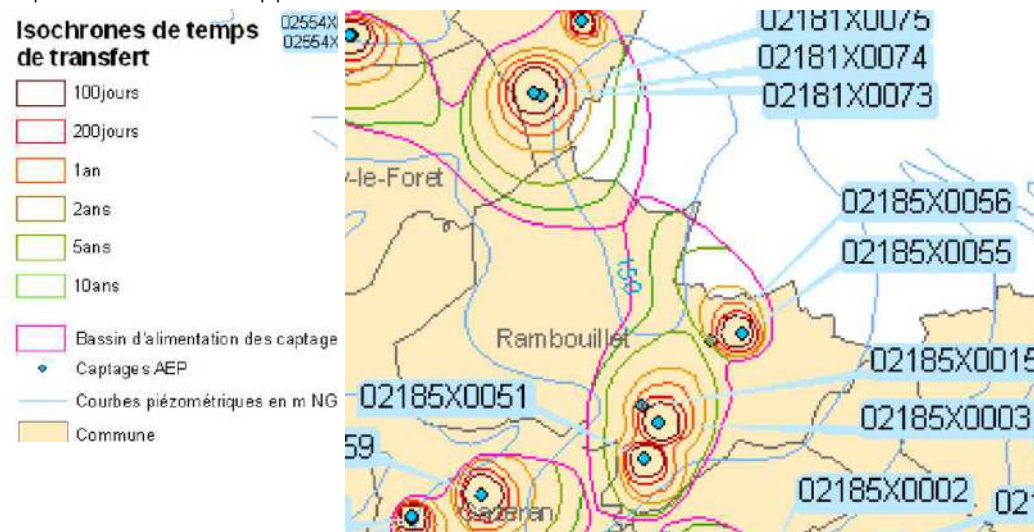
Le calcul de la vulnérabilité du milieu prend en compte plusieurs critères, à savoir, la pluie efficace, le sol, l'infiltration, l'épaisseur de la zone non saturée et la perméabilité de l'aquifère.

Le temps de transfert constitue une information très importante car il représente le temps qu'il faut à un polluant pour se déplacer du point d'entrée dans la nappe jusqu'à l'arrivée au captage.



Exemple du temps de transfert au sein d'un bassin d'alimentation d'un captage

Autour des points de captage rambolitein, les temps de transferts sont assez rapides, ce qui signifie qu'une éventuelle pollution en surface entraînerait rapidement des répercussions sur la nappe.



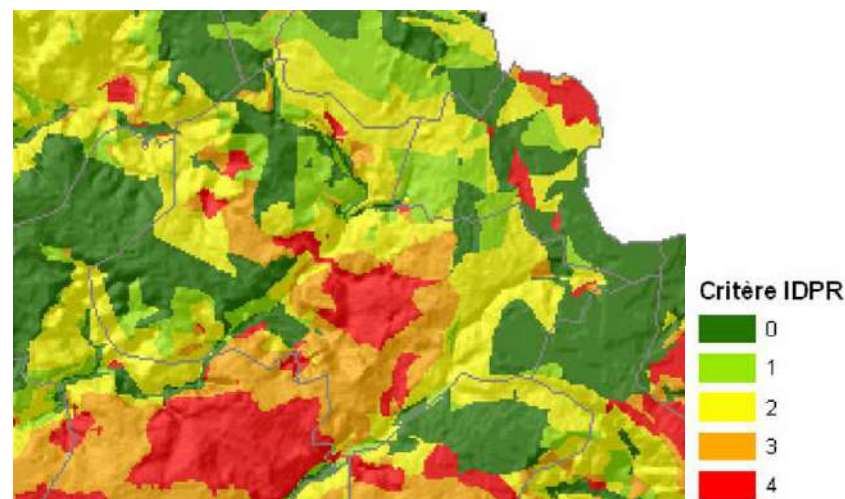
• **L'indice de développement et de persistance des réseaux**

En fonction de la lithologie, la pédologie, la géologie, la pente et la couverture végétale, on peut calculer un indice qui permet de décrire si les sols privilégient l'infiltration ou le ruissellement.

L'indice varie de 0 à 4 et dans les grandes lignes :

- 0 : milieux majoritairement assimilables à des milieux humides (stagnation)
- 2 : infiltration et ruissellement superficiel de même importance
- 4 : infiltration majoritaire par rapport au ruissellement superficiel

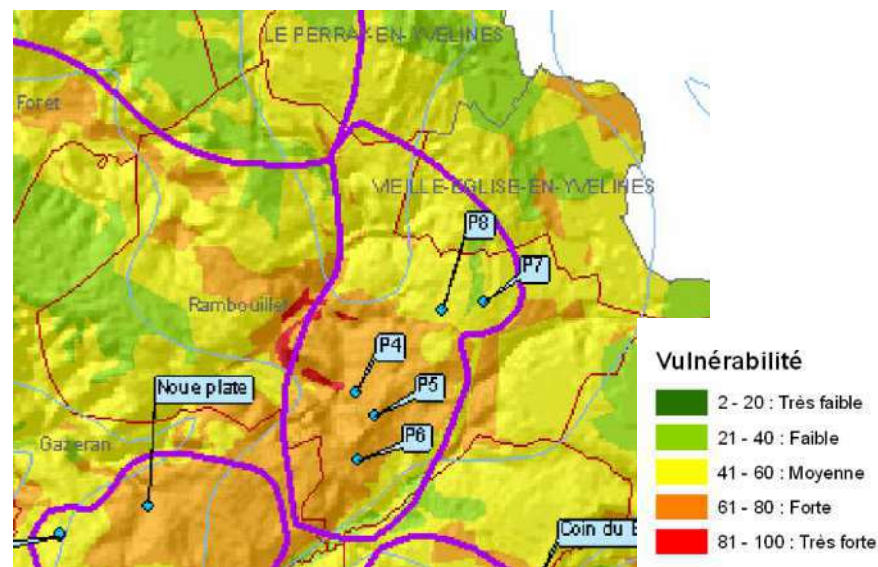
Une zone d'infiltration majeure existe sur le plateau de Gazeran, majoritairement calcaire et très perméable. Sur les autres terrains, les valeurs de l'indice d'infiltration et de ruissellement sont d'égales importances : les terrains de ruissellement sont majoritaires reflétant le réseau de ruisseaux très développé au sein du domaine forestier.



Carte de l'indice de développement et de persistance des réseaux

• **La vulnérabilité potentielle des captages**

La carte de vulnérabilité fait ressortir des zones de vulnérabilité élevées au niveau des captages P4, P5 et P6 où le calcaire d'Etampes est affleurant. Cette zone correspond au Sud de la commune autour de l'hippodrome et du bois des Eveuses. La pression des polluants doit être réduite au maximum afin d'éviter toute contamination de l'aquifère et ainsi préserver les captages.



Carte de vulnérabilité potentielle des captages

## 5 – L'hydrographie – la trame bleue

### Eaux superficielles

- **Réseau hydrographique**

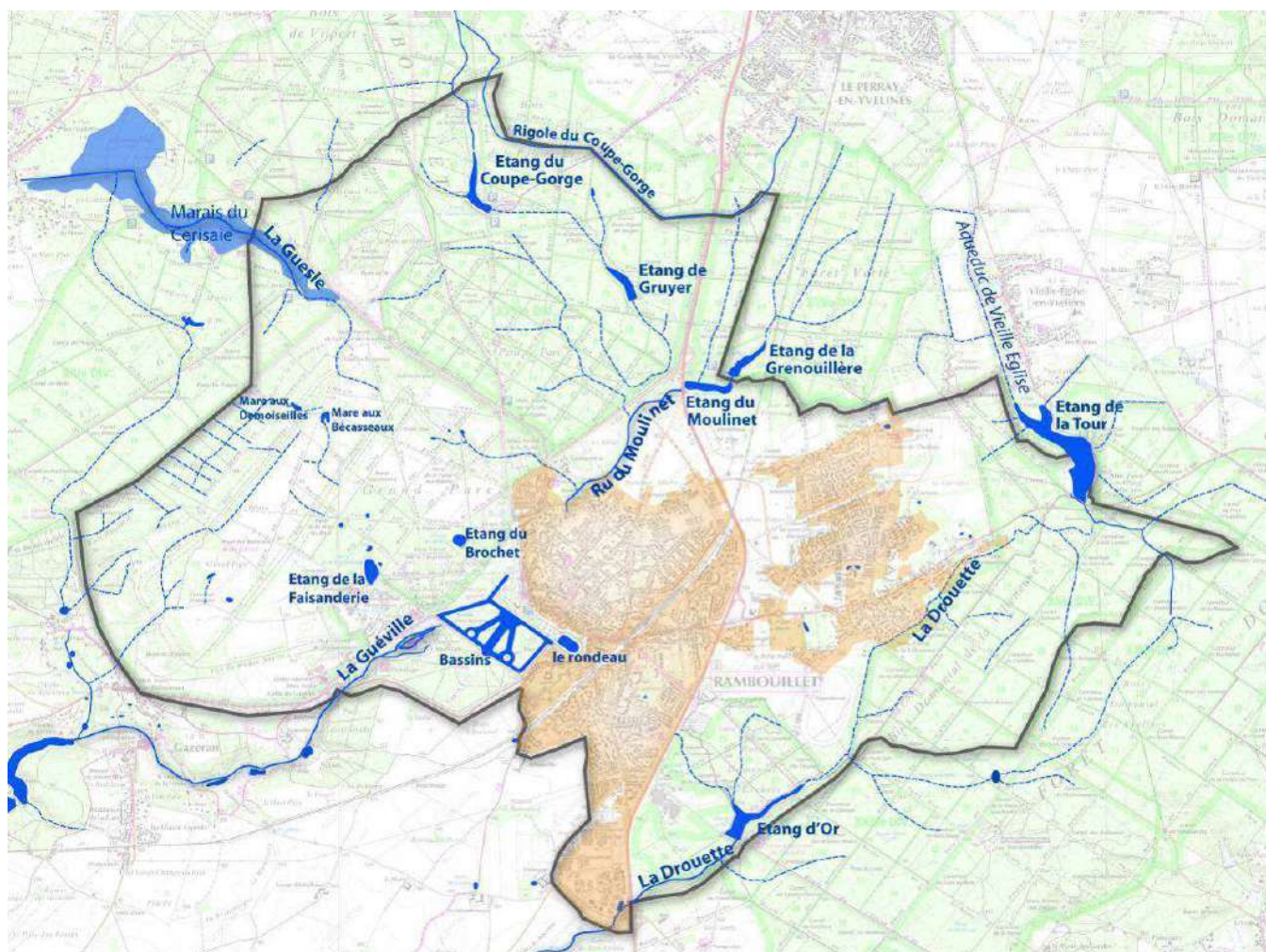
La particularité pédologique, topographique et météorologique, ainsi que le couvert végétal, permettent à de nombreux ruisseaux de prendre leur source sur les plateaux boisés et alimentent les cours d'eau qui rayonnent autour du massif de Rambouillet.

- **4 petits cours d'eau :**

- le ru du Moulinet relie l'Étang du Moulinet aux canaux du château
- la Drouette (au Sud-Est) vient de l'étang de la tour et se dirige vers l'étang d'Or, puis au Sud vers Orcemont
- la Guéville (au Sud-Ouest) alimente les bassins du parc du château et se dirige à l'Ouest vers Gazeran, elle un affluent en rive droite de la Drouette.
- la Guesle à l'Ouest vient de Poigny-la-Forêt et traverse le marais du Cerisaie pour se jeter dans la mare des Vieilles Bergeries.

Mise à part la Guesle, les trois cours d'eau ont une pente Nord-Est/Sud-Ouest ; la Guesle s'en allant vers le Nord-Ouest.

Les débits de ces cours d'eau varient énormément suivant les saisons étant donné que la majeure partie de la commune se situe sur une



géologie peu perméable, ce qui signifie qu'à la moindre pluie, l'eau ruisselle et alimente ces cours d'eau. Par ailleurs, ils subissent également l'eau de ruissellement des milieux urbanisés. La qualité hydro biologique de ces rus est moyenne :

- Le Moulinet est souvent à sec et sert essentiellement d'exutoire aux étangs du Moulinet et de la Grenouillère, ainsi qu'aux eaux de ruissellement des milieux naturels et anthropisés des quartiers de Groussay et du centre-ville.
- La Drouette, fortement envasée, a un faible débit l'été ce qui ne permet pas la dilution des pollutions provoquées par les rejets à proximité du parc zoologique de Sauvage d'Emancé qui contribue à sa pollution en aval. Des travaux menés par le Syndicat Mixte des Trois Rivières ont permis la réhabilitation du lit et des berges de la rivière. Ce cours d'eau sera concerné par l'éventuelle urbanisation future en limite de Rambouillet (Gazeran).
- La Guéville recolle à la fois les eaux de la station d'épuration de Rambouillet et celles de Gazeran ainsi que les eaux de drainage des terres agricoles de son bassin versant ; elle est particulièrement concernée par l'éventuelle urbanisation future entre Rambouillet et Gazeran. La Guéville fait également l'objet d'un programme de réhabilitation par l'intermédiaire du syndicat mixte.



Ruisseau dans la forêt de Rambouillet (Photo B. Monginoux)

La pêche est globalement peu développée dans l'ensemble des cours d'eau. Elle se pratique généralement dans les mares et les étangs. La pêche ne se maintient que grâce aux alevinages qui assurent les prélèvements : les étangs sont donc empoissonnés régulièrement.

▪ **De nombreux étangs ceignent la commune, constituant un attrait important de la forêt de Rambouillet**

- Les étangs de Coupe-Gorge et du Gruyer au Nord
- L'étang du Moulinet au Nord-Est
- L'étang de la Tour à l'Est
- L'étang d'Or au Sud-Est
- Les étangs du Brochet et de la Faisanderie à l'Ouest

D'anciens marais subsistent encore au Nord dans le quartier de Groussay ; ils ont été asséchés et drainés au fil du temps notamment par un système de rigoles reliées aux pièces d'eau et canaux du parc du Château, puis au bassin du Rondeau.

Souvent d'origine naturelle et agrandis artificiellement par des digues, les étangs sont des plans d'eau favorables à la pêche et à la chasse, mais ce sont surtout des points où se concentre une richesse écologique, faunistique et floristique.

Les étangs ont également un rôle de régulation des eaux de ruissellement car des rigoles les relient entre eux. En période de fortes pluies, ces étangs jouent le rôle de drainage et de « bassins d'orage » stockant les surplus d'eau avant de les restituer progressivement au milieu naturel.

Actuellement, ces rigoles ainsi que les rigoles agricoles drainent les eaux de ruissellement qui peuvent être chargées de nitrates et de pesticides issus de l'activité agricole, ainsi qu'une partie des eaux pluviales du tissu urbain d'habitation et d'activités (aires de stationnement, voiries, toitures, etc...). En cas de pluies abondantes, l'importance de ces apports nécessite un entretien régulier, une surveillance active et des contrôles vis-à-vis des pollutions agricoles et urbaines.

Les terres de la commune sont généralement lourdes et assez imperméables, mais en période de pluies abondantes, elles ne font pas apparaître de véritables zones inondées du fait de l'efficacité des réseaux de drainages agricoles et forestiers constitués de mares, de rigoles et d'étangs.

Des bassins de rétention viennent compléter le système de régulation des eaux pluviales afin de ne pas saturer le réseau public d'assainissement ni le réseau naturel d'évacuation des eaux pluviales. Aucune zone inondable n'est repérée sur le territoire communal bien que l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 concernant les zones inondables le long des cours d'eau non domaniaux, cite le territoire de la commune, sans pour autant définir le périmètre. Néanmoins, l'histoire communale se souvient d'épisodes orageux exceptionnels qui ont entraîné des inondations ponctuelles et des coulées de boues comme en juin 1997 (arrêté de catastrophe naturelle du 19 septembre 1997) ou du 25 au 29 décembre 1999.

Il convient de noter que les secteurs potentiellement à risque sont les rus de la Drouette, mais surtout le ru du Moulinet puisque son parcours en partie urbain présente une vulnérabilité plus importante. Une étude d'impact sur les conditions hydrologiques devra être réalisée avant toute ouverture à l'urbanisation de la zone NA située à Groussay.



L'étang d'Or



Digue de l'étang de Coupe-Gorge

Concernant le ru de la Drouette, le secteur potentiellement concerné par un risque est moins vulnérable : il se trouve à proximité de la Maison de santé du CERSY ainsi que de la partie basse des résidences de la Drouette. Des travaux ont permis de sécuriser les espaces bâtis.

Une particularité historique du massif forestier du Sud Yvelines est encore visible aujourd'hui : il s'agit d'un important système de collecte et d'adduction de l'eau de ruissellement des plateaux situés entre Rambouillet et Saclay qui fut mis en place pour alimenter les jeux d'eau du Parc de Versailles par un circuit de rigoles de 180 km et de 23 aqueducs appelés « La Rivière Royale ».

L'objectif était de drainer les marécages pour alimenter en eau les fontaines de Versailles. Des étangs ont été créés tels ceux dits de Hollande ou encore l'étang de la Tour auquel devait se rattacher le fameux canal Louis XIV amenant sur 80 km l'eau de l'Eure à Versailles. L'étang de la Tour devait servir de régulateur des niveaux d'eau en fonction des pluies. L'eau de dérivation de l'Eure aurait dû arriver avec un débit de 100 000 m<sup>3</sup> d'eau claire par jour. Les travaux commencèrent en 1685 mais le projet ne fut jamais achevé.

Les rigoles et les nombreux ouvrages qui ont été aménagés sont actuellement gérés et entretenus par le Syndicat Mixte d'Aménagement et de Gestion des Etangs et Rigoles (S.M.A.G.E.R.).



Bassins du parc du château (photo B. Monginoux)

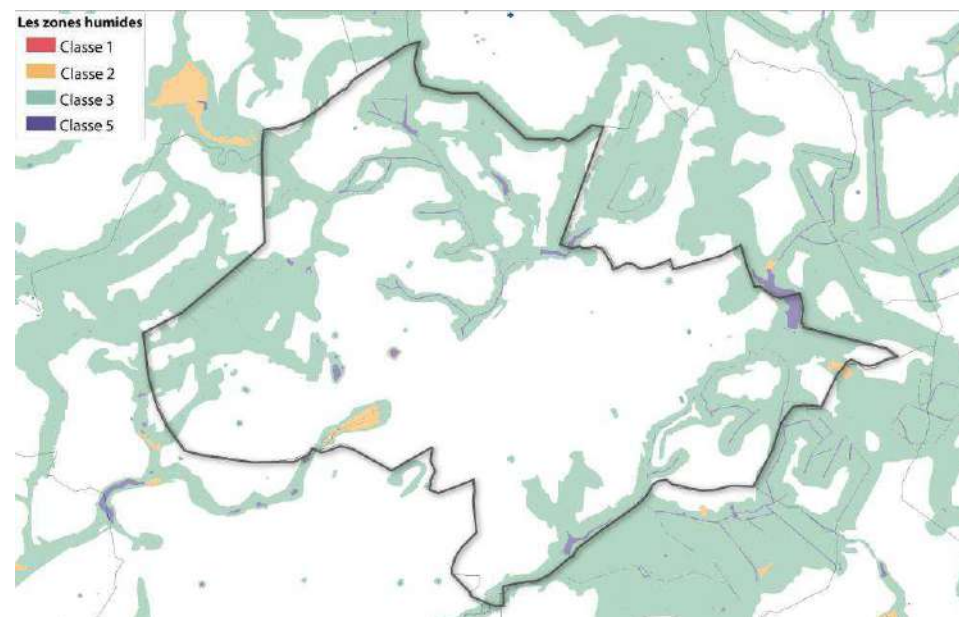
#### • Les zones humides

Elles participent à la gestion du risque inondation. En effet, elles jouent un rôle dans la rétention des eaux pluviales, notamment pour ce qui concerne les bassins de rétention.

Une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région Ile-de-France a été menée par la DRIEE selon les deux critères suivants : critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation.

Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse.

Sur le territoire communal, on retrouve des zones humides de classes 3 et 5. La classe 3 correspond à des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser. La classe 5 correspond à des zones en eau, qui ne sont pas considérées comme des zones humides.



## CADRE NATUREL

Rambouillet est une ville verte qui jouit d'un patrimoine naturel exceptionnel en particulier grâce à son patrimoine forestier. Des espaces agricoles offrent également des espaces ouverts qui jouent un rôle d'espace tampon entre le massif forestier et les zones urbaines.

L'espace naturel forestier de Rambouillet constitue la deuxième forêt domaniale d'Ile-de-France après celle de Fontainebleau en termes de surface puisqu'elle représente 22 000 ha. Les limites communales sont largement dépassées. Ce massif se divise en trois forêts : à l'Est de la RN 10, la forêt d'Yveline, à l'Ouest, la forêt de Rambouillet, qui se prolonge à l'Ouest par la forêt de Saint-Léger-en-Yvelines.

La forêt est majoritairement publique (15 000 ha) gérée par l'Office National des Forêts selon un plan de 25 ans qui sera prochainement renouvelé en 2010. Les missions prioritaires sont l'accueil du public, la production de bois d'œuvre de qualité ainsi que la conservation et la protection des espèces et des paysages ; à cela se rajoute l'objectif de régulation des populations d'animaux.

Quelques parcelles boisées appartiennent à des propriétaires privés, généralement des bois morcelés de superficie inférieure à 25 ha. Ces bois privés sont souvent peu entretenus. Les bois d'une superficie supérieure à 25 ha font l'objet d'un plan de gestion obligatoire qui a pour objectif la production de bois d'œuvre de bonne qualité (chêne) et une amélioration des peuplements orientés vers la futaie ou les taillis sous futaie.

**La faune et la flore** s'épanouissent dans ces milieux naturels. La pression de l'urbanisation doit donc être réduite.

De nouveaux rapports avec la nature font leur apparition de part les avantages qu'elle apporte : apport d'ombre, réduction du phénomène d'îlot de chaleur, baisse de la température, limitation de l'effet venturi, absorption carbone, épuration et rétention des eaux pluviales, absorption du bruit conduisant au bien être des habitants et à l'amélioration du cadre de vie.



Chênaie de la forêt de Rambouillet (photo B. Monginoux)

## 1 – Les habitats

---

### La forêt de Rambouillet

---

De l'immense forêt de l'Yveline qui jadis s'étendait sur toute la partie occidentale et méridionale de Lutèce, le massif de Rambouillet est le vestige aujourd'hui vivant.

Le massif forestier de Rambouillet est un très grand croissant de verdure. Il est bordé au Nord par toute la zone urbanisée de la ville nouvelle de Saint-Quentin en Yvelines et des alentours de Versailles, et au Sud par la vaste plaine de la Beauce.

La forêt a certes été touchée par la tempête du 26 décembre 1999, mais la dynamique naturelle permet d'accompagner une reconstitution assez rapide.

- **Superficie**

Le massif forestier de Rambouillet s'étend sur 22 000 hectares de Gambais au Nord-Ouest à Rochefort-en-Yvelines au Sud-Est et de Gazeran à Montfort l'Amaury (35 km de long et 15 km de large). Il est entrecoupé d'espaces agricoles.

La partie appartenant à l'Etat, la forêt domaniale de Rambouillet, couvre exactement 14 552 hectares dont le Domaine présidentiel (600 ha), et le parc animalier dénommé « Espace Rambouillet » (250 ha).

- **Sols et peuplements**

La forêt domaniale est caractérisée par une mosaïque de sols classés en trois grands types ; sols secs sur table (6 500 ha) ; sols humides sur argile (4 600 ha) ; sols neutres sur limons (3 400 ha).

La forêt est constituée à 75 % de feuillus (dont 9/10 de chênes) et à 25 % de résineux (pins sylvestres et pins laricio) qui ont été très touchés par la tempête. Les peuplements actuels de la forêt de Rambouillet sont le résultat d'une gestion passée, plus dirigée vers la chasse que vers la production forestière. La forêt a donc un aspect de taillis sous futaie vieilli, dans lequel les jeunes arbres restent insuffisants en surface couverte, même si depuis 15 ans d'importants efforts de régénération ont été entrepris.

Il résulte de cette diversité de sols et de peuplements forestiers, avec les variations topographiques et hydrologiques, une importante richesse biologique et une grande qualité paysagère qu'il faut préserver.

- **Maintien des paysages et accueil du public**

C'est une des missions prioritaires assignées au gestionnaire de cette forêt.

La diversité des paysages est notamment liée au relief marqué par une succession de plateaux, avec points de vue, de versants, de fonds de vallée avec de nombreux étangs. Les peuplements forestiers alternent entre les feuillus et les résineux qui constituent, par bouquets, des éléments remarquables du paysage. Le principal attrait de Rambouillet reste ainsi la variété des sites et des espèces végétales ou animales.

Cependant, après la tempête de 1999, beaucoup de paysages ont été modifiés. Les trouées, couloirs, et des cantons entiers avec des arbres au sol ont été progressivement exploités et nettoyés pour laisser place à de vastes étendues et à de larges points de vue.

La fréquentation touristique reste très importante. D'importants réseaux de pistes cyclables (60 km), cavalières, de routes touristiques (50 km) et d'itinéraires de randonnées pédestres (100 km) favorisent l'accueil.

« Accueillir en protégeant la Nature », telle est la politique mise en œuvre. Il s'agit de répondre, au mieux, à la demande des différents utilisateurs (promeneurs à pied, à vélo, à cheval...) tout en essayant de conserver à la forêt de Rambouillet un caractère « sauvage et naturel »

Les travaux d'équipement et d'entretien habituels pour l'accueil du public (450 K€ en moyenne chaque année) sont financés par le Département des Yvelines, la Région Ile-de-France, l'Etat et l'Office National des Forêts.

- **Protection des milieux**

La valorisation de la fonction biologique est également un objectif prioritaire.

La forêt domaniale de Rambouillet est riche en zones humides avec des ressources naturelles animales ou végétales, présentant un intérêt scientifique important. Plusieurs de ces zones sont des sites éligibles dans le cadre du réseau européen « Natura 2000 ».

La tempête de 1999 a eu un effet bénéfique sur la biodiversité : minéralisation plus rapide de l'humus grâce à la lumière, développement de la végétation herbacée et arbustive, multiplication des insectes, et donc des oiseaux insectivores....Les habitats



Les effets de la tempête de 1999 sur la végétation forestière de Rambouillet



Daims au bord d'une mare de la forêt de Rambouillet (photo B. Monginoux)

modifiés entraînent une nouvelle dynamique naturelle. Des études ont été entreprises pour le suivi scientifique après la tempête, à comparer avec les données d'avant tempête.

- **Les travaux forestiers**

Ils se répartissent entre les interventions spécifiquement sylvicoles et tout ce qui concerne l'infrastructure, la maintenance des périmètres ou la défense contre les incendies.

Pour ce qui est de la sylviculture, les travaux portent principalement sur le renouvellement de la forêt pour en assurer la pérennité.

- **Gestion cynégétique**

Rambouillet est le dernier massif forestier domanial des Yvelines où il existe encore une tradition cynégétique vivante. Chasse à courre du cerf, et chasse à tir permettent de réguler une population importante de grands animaux, et d'espèces nuisibles (lapins, renards).

La régulation est une nécessité pour permettre le meilleur équilibre entre la défense des milieux boisés et agricoles, et la tradition cynégétique, d'autant plus que la tempête de 1999 a permis de constituer d'excellents refuges aux animaux qui se sont multipliés.

- **Production et gestion forestières**

Enfin, la production de bois d'œuvre de qualité est tout à fait compatible avec les fonctions récréatives et écologiques de la forêt. En parallèle, un objectif permanent est de diversifier le maintien de la qualité paysagère et du mélange des essences, il faut récolter des arbres pour l'amélioration et le renouvellement des boisements. Chênes, pins sylvestre et pins laricio sont les principales essences mais frênes, bouleaux, châtaigniers, merisiers et alisiers, dont le maintien est favorisé, diversifient la forêt.

Avant la tempête de 1999, la récolte annuelle était d'environ 35 000 m<sup>3</sup>. La tempête a provoqué la commercialisation de 350 000 m<sup>3</sup> de bois.

## Connections biologiques

La ville durable intègre la notion de cycle biologique en permettant aux espèces animales et végétales de le réaliser de façon complète : naissance, croissance, reproduction, dissémination, mort, décomposition.

Pour ce faire, l'espace doit être pensé de manière à minimiser les coupures dans les habitats. Une coupure peut se traduire par une route, un bâtiment, une emprise très minéralisée, une taille ou une fauche, un chantier en période de floraison, de fructification ou de reproduction, une pollution chimique, l'assèchement d'une emprise, etc.

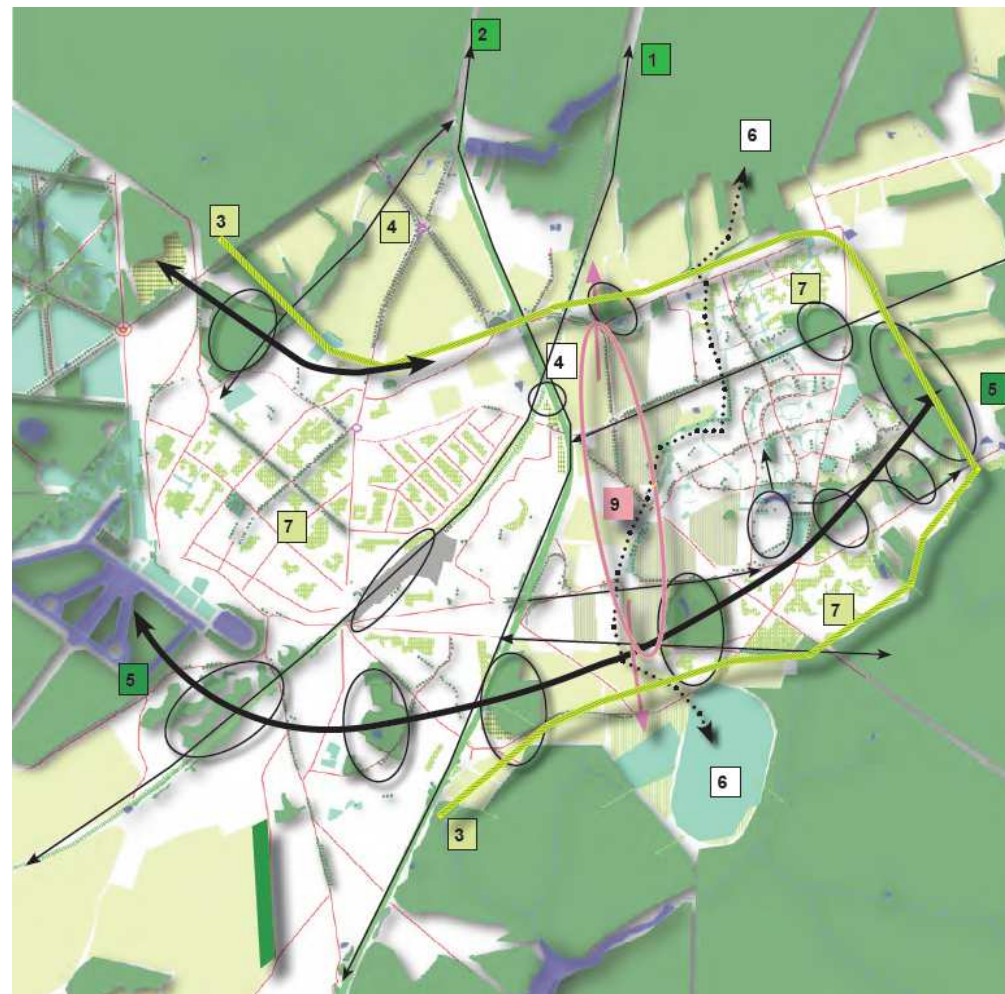
A Rambouillet, la forêt est l'habitat ressource, ses caractéristiques ne se répandent que fragmentairement en ville, la progression vers d'autres milieux relais souffre de nombreuses coupures. L'émergence de réseaux biologiques doit donc poser la question de leur achèvement possible en ville.

Les réseaux constitués et relativement continus :

- 1 - Les accotements ferroviaires
- 2 - Les accotements de la nationale pour peu que les essences y soient locales
- 3 - La demi lune agricole pour peu que les modes cultureux y soient raisonnés
- 4 - Le vallon du Moulinet

Les réseaux biologiques potentiels aujourd'hui très fragmentés :

- 5 - La demi-lune Sud faite d'un enchaînement de bosquets : peu de relais par les arbres forestiers en ville.
- 6 - Les venelles piétonnes, Nord-Sud du tissu pavillonnaire : très souvent confidentielles et bordées de haies horticoles
- 7 - Les jardins privés contigus formant des cœurs d'îlots verts de compensation face au bâti (de 0.5 à 0.25 ha sur la carte). Ils constituent souvent des réservoirs biologiques riches.
- 8 - Le réseau hydrographique : peu valorisé, peu liaisonné en aérien.
- 9 - La zone agricole Nord/Sud dont l'urbanisation est envisagée doit être compensée par d'autres corridors existants à conforter ou à créer.



Les connections biologiques : de l'espace ressource (la forêt) aux habitats relais en ville

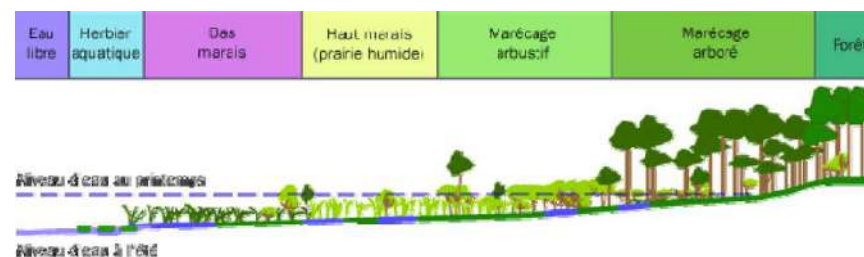
Les interventions humaines doivent se faire dans le sens de la nature, mais sans porter préjudice au bien être des habitants. Ainsi, il est Interdit de planter des espèces allergènes dans la commune ; cela s'inscrit dans le plan régional de la qualité de l'air

Pour améliorer la qualité des plantations, il pourrait être imposé, dans un règlement, l'utilisation de certaines espèces ; et la possibilité de réaliser un outil incitatif et pédagogique (cahier de recommandations) en matière de plantation.

## Connectivités biologiques / milieu humide

Les forêts, les clairières, les étangs, les cours d'eau et les milieux humides présents sur le territoire constituent des richesses à plusieurs points de vue. Ils composent la trame des paysages du territoire et leur donnent leur caractère propre. Le maintien et l'amélioration de ce capital naturel participent quotidiennement à la qualité du cadre de vie. Les milieux humides y jouent un rôle de premier plan, tant pour l'équilibre des milieux naturels que pour celui des milieux urbanisés. Les milieux humides se définissent comme l'ensemble des sites saturés d'eau ou inondés pendant une période suffisamment longue pour influencer la nature du sol et la composition de la végétation. La majorité des eaux souterraines ou de surface qui circulent dans un bassin versant entrent en contact avec les milieux humides. Ces filtres naturels rendent ainsi de précieux services à la société. Ils préviennent notamment l'érosion et les inondations et contribuent à épurer les eaux.

La diversité des milieux humides a un rapport direct avec la richesse spécifique ou relative, en espèces ou en habitats. Plus le nombre d'habitats est élevé, plus il y a des niches écologiques et plus le milieu est apte à supporter plusieurs espèces. La diversité spécifique ou écologique d'un milieu humide se mesure généralement à la composition floristique et à la structure des communautés naturelles qu'on y trouve. Ainsi, la diversité tient compte de l'hétérogénéité spatiale selon un axe horizontal (identification de plusieurs espèces ou habitats au niveau du sol = composition) et la structure traduit l'hétérogénéité selon un axe vertical (organisation des strates = structure).



Exemple de composition d'un milieu humide

## *P.L.U. de la commune de Rambouillet – Diagnostic*

À superficies égales, il est raisonnable de considérer qu'un milieu abritant une plus grande diversité de types de milieux humides offre un potentiel de niches écologiques supérieur et, par le fait même, supporte une plus grande diversité biologique

A Rambouillet, les pistes d'orientations pourraient tendre à protéger et étendre toutes les potentiels de réseau biologique en tissu constitué et projeté tout en permettant de développer les connectivités biologiques entre les milieux isolés, de façon à favoriser les échanges et donc le maintien, voire le développement, de la biodiversité.



Fragmentation des milieux humides à Rambouillet



Diversité des milieux humides constitués par l'homme

## 2 – Les outils de gestion et de protection des habitats et des espèces

### Les zones Natura 2000

Sources : [www.ile-de-france.environnement.gouv.fr/natura2000/DOCOB/Rambouillet/DocobRambouilletZSCapprouve.pdf](http://www.ile-de-france.environnement.gouv.fr/natura2000/DOCOB/Rambouillet/DocobRambouilletZSCapprouve.pdf)  
<http://www.natura2000.fr/>

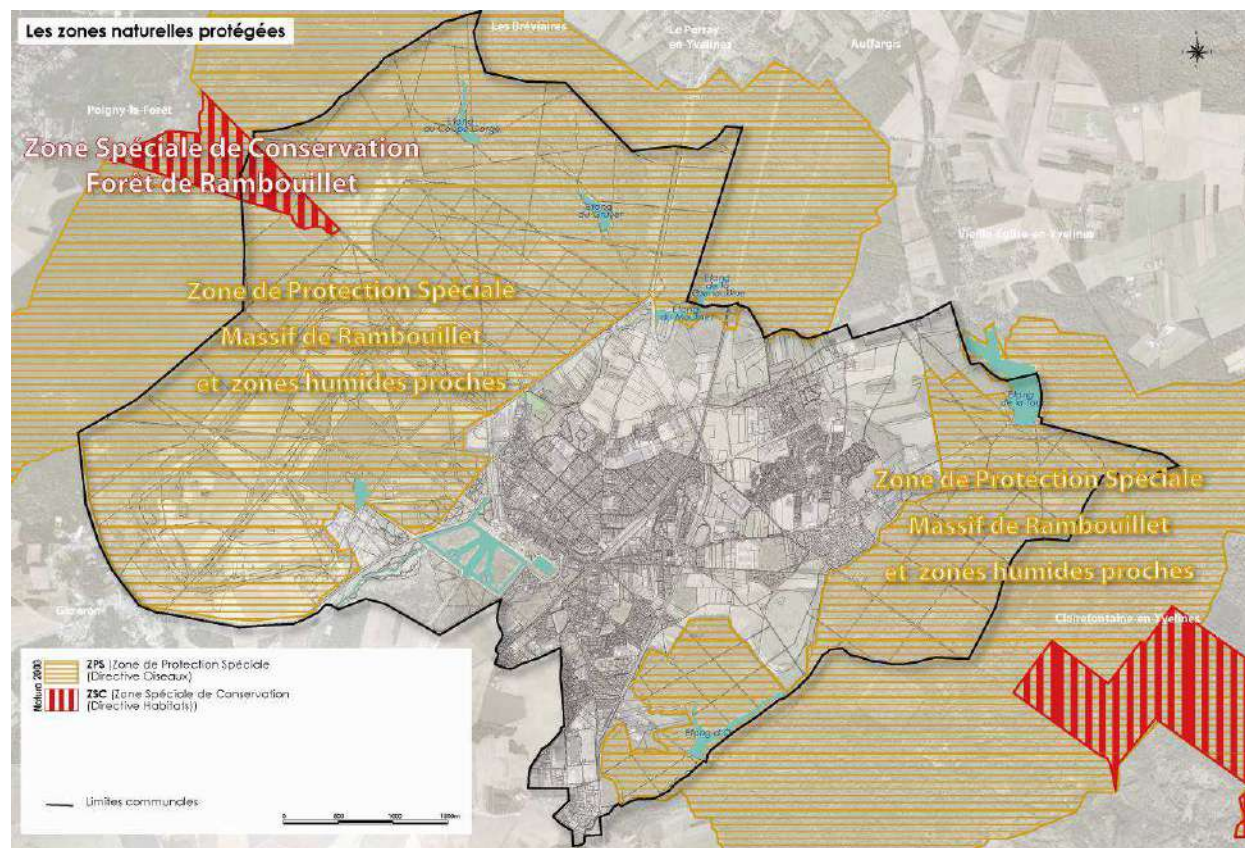
#### • Les objectifs de Natura 2000 et le contexte réglementaire

Avec la constitution du réseau Natura 2000, l'Europe s'est lancée dans la réalisation d'un ambitieux réseau de sites écologiques dont les deux objectifs sont : préserver la diversité biologique et valoriser le patrimoine naturel des territoires.

Deux directives européennes pour atteindre les objectifs de Natura 2000

En la matière, les deux textes de l'Union les plus importants sont les directives « Oiseaux » (1979) et « Habitats faune flore » (1992). Les sites désignés au titre de ces deux directives forment le réseau Natura 2000 (définis au titre des articles L. 414.1 à L. 414.7 du Code de l'Environnement)

- **La directive « Oiseaux »** propose la conservation à long terme des espèces d'oiseaux sauvages de l'Union européenne en ciblant 181 espèces et sous-espèces menacées qui nécessitent une attention particulière. Plus de 3 000 sites ont été classés par les Etats de l'Union en tant que Zones de Protection Spéciales (ZPS).
- **La directive « Habitats faune flore »** établit un cadre pour les actions communautaires de conservation d'espèces de faune et de flore sauvages ainsi que de leur habitat. Cette directive répertorie plus de 200 types d'habitats naturels, 200 espèces animales et 500 espèces végétales présentant un intérêt communautaire et nécessitant une protection. Les



Localisation des sites Natura 2000 suivant leur classement en ZPS ou ZSC

## *P.L.U. de la commune de Rambouillet – Diagnostic*

Zones Spéciales de Conservation (ZSC), actuellement plus de 20 000 pour 12% du territoire européen, permettent une protection de ces habitats et espèces menacées.

Un site "proposé" sera successivement une proposition de Site d'Importance Communautaire (pSIC), puis un SIC après désignation par la commission européenne, enfin une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) après arrêté du ministre chargé de l'Environnement.

En France, l'application de cette directive passe par une protection de type **contrats d'objectifs (DOCOB)**. Ces contrats définissent les mesures de gestion des sites Natura 2000 et ce avec une concertation la plus large possible, concrétisée par les réunions d'un comité de pilotage, sous la responsabilité et le contrôle du Préfet de Département.

La réalisation de ce document d'objectifs a été réalisée en collaboration avec un groupe d'experts scientifiques (botaniste, bryologue, géologue, écologue, ornithologue, ...) et en concertation avec les différents acteurs locaux et usagers de la forêt. Il tient compte des exigences économiques, sociales et culturelles, et des particularités régionales et locales.

Etant donné la nature forestière des sites, le comité de pilotage réuni le 18 février 2005 a désigné l'Office National des Forêts comme opérateur du Document d'Objectifs de ces 2 sites.

A Rambouillet, deux sites Natura 2000 concernent au moins une partie du territoire communal : le site de la « **Forêt de Rambouillet** » [classée ZSC], pour la directive habitat et le site du « **Massif de Rambouillet et zones humides proches** » [classée ZPS] pour la directive oiseaux. Les deux sites Natura 2000 ont des surfaces qui s'intersectent tout particulièrement au droit de la forêt de Rambouillet puisqu'il s'agit de l'une des plus importantes forêt d'Ile-de-France dont les rôles écologiques et environnementaux sont essentiels.



- **La place des sites Natura 2000 de la « Forêt de Rambouillet » et du « Massif de Rambouillet et zones humides proches » en Ile-de-France**

Ecologiquement complémentaires de Fontainebleau, les deux sites rambolitains sont particulièrement intéressants pour les écosystèmes palustres (bas-marais, bois tourbeux, tourbières...) qu'ils renferment.

Les zones humides de Rambouillet sont parmi les plus remarquables de la région, en particulier les milieux tourbeux de différentes natures, considérés en France comme relictuels et rares à l'étage planitiaire (c'est-à-dire poussant à l'ombre, au pied des arbres).

La grande originalité floristique est liée à la double influence atlantique et septentrionale. Ces sites Natura 2000 hébergent donc une flore exceptionnelle pour le Bassin parisien (une trentaine d'espèces végétales protégées en France ou en Ile-de-France dont certaines très rares en zone planitiaire).

On trouve également des habitats forestiers d'intérêt communautaire tels des forêts de ravins, des hêtraies de l'*Asperulo-Fagetum*, des ripisylves ainsi que des vieilles chênaies acidiphiles, qui ont souvent une extension limitée.

Les sites Natura 2000 renferment également quelques espèces de l'annexe II dont la plupart sont inféodées aux zones humides (*Lurionium natans*, *Triturus cristatus*, *Lamperta planeri*, *Coenagrion mercuriale*...), d'autres à des espaces ouverts (*Callimorpha quadripunctata*) et enfin d'autres plutôt forestières (*Lucanus cervus*, les chiroptères comme *Barbastella barbastellus*...).

- **Le site Natura 2000 « Forêt de Rambouillet » (Code : FR1100796)**

Il s'agit d'une **Zone Spéciale de Conservation (ZSC)** d'une superficie totale de 1 991 hectares. Il s'étend sur plusieurs communes du Sud des Yvelines. Seule une petite partie du site est comprise au Nord Ouest du territoire de Rambouillet.

#### Description du site Natura 2000

Présence d'une trentaine d'espèces végétales protégées en Ile-de-France au sein de zones humides remarquables. Ce secteur est situé sur un plateau à argiles sur sables.



*Lamperta planeri*

*Lurionium natans*



*Coenagrion mercuriale*



*Callimorpha quadripunctata*

### Composition du site

Le site se compose de 78% de forêts caducifoliées, 8% de forêt artificielle en monoculture, 7% de landes et broussailles, 5% de marais et tourbières et moins de 2% d'étangs et ruisseaux.

Il s'agit pour la commune de Rambouillet d'un bas fond marécageux autour du cours d'eau dénommé « la Guesle ». Ce cours d'eau alimente ensuite le marais de la Cerisaie sur la commune de Poigny-la-Forêt.

### Les habitats naturels

Les habitats naturels présents pour l'ensemble du site sont couverts principalement (30%) par de vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à *Quercus robur*, des landes sèches européennes (5%), des lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou Hydrocharition (2%), des hêtraies du *Asperulo-Fagetum* (2%) et une multitude d'habitats naturels variés représentant pour chaque cas moins de 1% (tourbières boisées, tourbières hautes, landes humides atlantiques, eaux stagnantes...)

### Les espèces végétales et animales présentes protégées

#### **Amphibiens et reptiles**

Triton crêté (*Triturus cristatus*)

#### **Invertébrés**

Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*)

Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*)

#### **Mammifères**

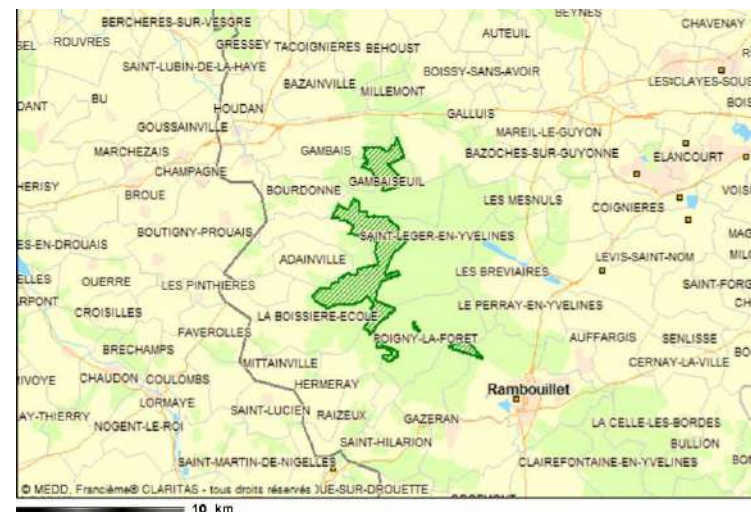
Barbastelle (*Barbastella barbastellus*)

Grand Murin (*Myotis myotis*)

Vespertilion de Bechstein (*Myotis bechsteinii*)

#### **Plantes**

Flûteau nageant (*Luronium natans*)



*Seule une petite partie du site Natura 2000 est située au Nord-ouest de la commune*

## ▪ Le Massif de Rambouillet et zones humides proches (Code : FR1112011)

Il s'agit d'une **Zone de Protection Spéciale (ZPS)** d'une grande superficie (17 110 ha). Classée ZPS en avril 2006, elle se superpose au site d'importance communautaire exposé précédemment.

Le secteur classé zone Natura 2000 est situé sur un plateau à argiles sur sables qui se caractérise par la présence de vastes landes humides et/ou sableuses et ayant pour origine le réseau hydraulique constitué par Louis XIV pour l'alimentation du Château de Versailles qui a occasionné la création de vastes étangs. La diversité des sols et la présence de nombreuses zones humides sont à l'origine de la richesse biologique du site.

En dehors des nombreuses espèces hivernantes, le site protégé se démarque par la présence d'espèces nicheuses :

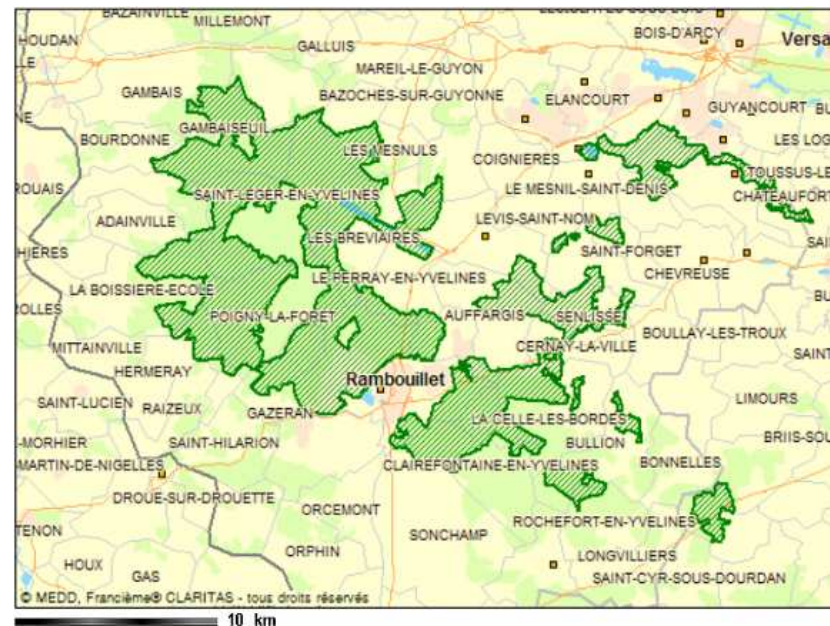
- forestières, dont le Pic mar,
- fréquentant les clairières et les landes (Engoulevent...)
- des zones humides, avec de nombreuses espèces paludicoles, dont le Blongios nain.

### Composition du site

Les forêts caducifoliées composent la majeure partie du site (80%) suivies par les forêts de résineux (8%), les landes et broussailles (4%), les forêts mixtes (3%), les eaux douces intérieures (2%), les marais et tourbières (2%), et les prairies semi-naturelles humides (1%).

### Espèces végétales et animales présentes

L'ensemble des espèces d'oiseaux citées ci-dessous sont inscrites à l'annexe I, ce qui signifie que ces espèces font l'objet de mesures de conservation spéciale concernant leur habitat, afin d'assurer leur survie et leur reproduction dans leur aire de distribution.



*Emprise du site Natura 2000 au regard du territoire communal*

|   |                          |
|---|--------------------------|
| Aigrette garzette ( <i>Egretta garzetta</i> )         | Etape migratoire.        |
| Alouette lulu ( <i>Lullula arborea</i> )              | Reproduction. Hivernage. |
| Avocette élégante ( <i>Recurvirostra avosetta</i> )   | Etape migratoire.        |
| Balbuzard pêcheur ( <i>Pandion haliaetus</i> )        | Reproduction.            |
| Blongios nain ( <i>Ixobrychus minutus</i> )           | Reproduction.            |
| Bondrée apivore ( <i>Pernis apivorus</i> )            | Reproduction.            |
| Busard cendré ( <i>Circus pygargus</i> )              | Reproduction.            |
| Busard des roseaux ( <i>Circus aeruginosus</i> )      | Reproduction. Hivernage. |
| Busard Saint-Martin ( <i>Circus cyaneus</i> )         | Reproduction. Hivernage. |
| Butor étoilé ( <i>Botaurus stellaris</i> )            | Hivernage.               |
| Echasse blanche ( <i>Himantopus himantopus</i> )      | Etape migratoire.        |
| Engoulevent d'Europe ( <i>Caprimulgus europaeus</i> ) | Reproduction.            |
| Grande Aigrette ( <i>Egretta alba</i> )               | Hivernage. migratoire.   |
| Guifette moustac ( <i>Chlidonias hybridus</i> )       | Etape migratoire.        |
| Guifette noire ( <i>Chlidonias niger</i> )            | Etape migratoire.        |
| Héron pourpré ( <i>Ardea purpurea</i> )               | Etape migratoire.        |
| Marouette ponctuée ( <i>Porzana porzana</i> )         | Etape migratoire.        |
| Martin-pêcheur d'Europe ( <i>Alcedo atthis</i> )      | Reproduction.            |
| Milan noir ( <i>Milvus migrans</i> )                  | Reproduction.            |
| Mouette mélanocéphale ( <i>Larus melanocephalus</i> ) | Etape migratoire.        |
| Pic mar ( <i>Dendrocopos medius</i> )                 | Résidente.               |
| Pic noir ( <i>Dryocopus martius</i> )                 | Résidente.               |
| Pie-grièche écorcheur ( <i>Lanius collurio</i> )      | Reproduction.            |
| Sterne pierregarin ( <i>Sterna hirundo</i> )          | Etape migratoire.        |



• **Le DOCOB Natura 2000**

Approuvé en novembre 2007, le document d'objectifs (DOCOB) Natura 2000 regroupe pour la commune de Rambouillet, les sites référencés sous les appellations « Forêt de Rambouillet » (FR 1100796) et « Massif de Rambouillet et zones humides proches » (FR1112011).

Le DOCOB se compose d'un rapport de présentation du site (état de conservation, exigences écologiques, cartographie, mesures et actions de protection...), des objectifs de développement durable du site, des propositions de mesures de gestion, un ou plusieurs cahiers des charges type applicables aux mesures contractuelles, la liste des engagements concernant l'adhésion à la charte, les procédures de suivi.

**Documents de gestion et d'urbanisme**

**Aménagement de la Forêt domaniale de Rambouillet**

Au sein du DOCOB, des recommandations sont apportées quant à l'aménagement de la forêt domaniale de Rambouillet (14 552 hectares). Celle-ci est gérée par l'Office National des Forêts (O.N.F.), Agence interdépartementale de Versailles – Unité territoriale de Rambouillet.

Comme toute forêt relevant du régime forestier, la Forêt domaniale de Rambouillet est dotée d'un aménagement forestier -guide de gestion et de planification se basant sur un ensemble d'analyses (milieu naturel, besoins économiques et sociaux, gestion passée) et de synthèses permettant de définir des objectifs à long terme et de programmer les opérations sylvicoles nécessaires et souhaitables à court et moyen termes.

Pour la forêt de Rambouillet, l'aménagement, dont l'échéance était prévue en 2010, a été révisé de façon anticipée suite à la tempête du 26 décembre 1999.

Le nouvel aménagement couvrant la période 2006 à 2025 est en cours d'approbation.

Les principaux objectifs de cet aménagement définis sont les suivants :

- **accueillir un public** de plus en plus nombreux
- **produire du bois d'oeuvre de qualité** (chêne, pin sylvestre et pin laricio)
- **assurer la conservation et l'amélioration des habitats et des espèces**, en particulier ceux visés par les directives européennes, sans négliger une amélioration générale de la biodiversité sur tout le massif (arbres morts, arbres creux, îlots de vieillissement et de sénescence bien répartis)



- **rester une grande forêt de chasse** : chasse à tir du grand et petit gibier, chasse à courre du cerf. Il faut noter que, en forêt domaniale, les sites Natura 2000 renferment des zones à haute valeur patrimoniale.
- 576,02 hectares de **Réserves Biologiques Dirigées** (R.B.D.) créées en 1986 sont gérés écologiquement depuis 1989, avec l'appui d'un Comité scientifique. Le nouvel aménagement a permis d'étendre les R.B.D. existantes et d'en créer de nouvelles: ainsi 1 156,39 ha de R.B.D feront l'objet d'un plan de gestion particulier orienté vers la restauration et la conservation de milieux et d'espèces remarquables.
- 993,60 hectares sont aussi classés en **série d'intérêt écologique** particulier permettant de diversifier les structures et les essences.
- 205,51 hectares de **Réserves Biologiques Intégrales** ont également été créés.

Notons que ces réserves biologiques ne sont pas sur le territoire communal de Rambouillet.



*Bouleau (photo B. Monginoux)*

## Les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique)

Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF :

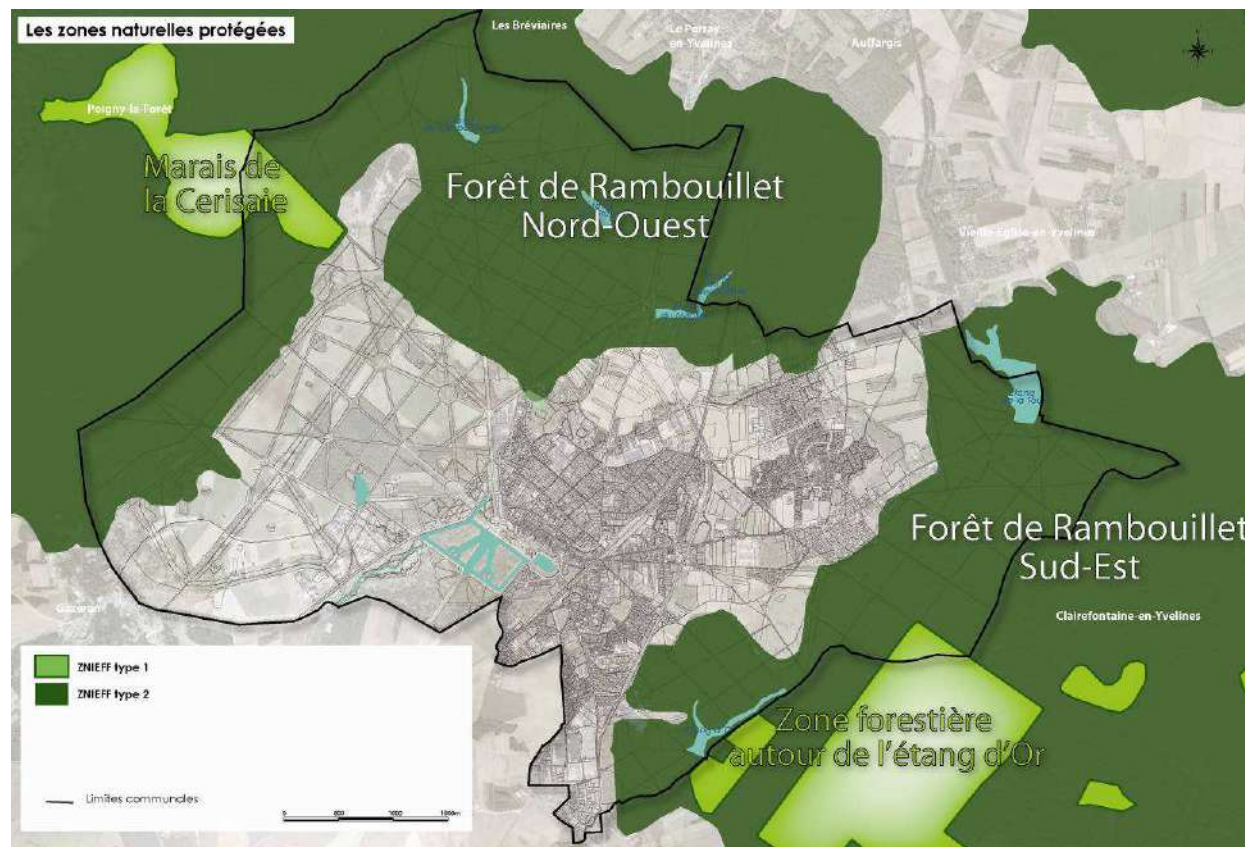
- les ZNIEFF de type 1 : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
- les ZNIEFF de type 2 : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Cet inventaire est devenu aujourd'hui un des éléments majeurs de la politique de protection de la nature. Il doit être consulté dans le cadre de projets d'aménagement du territoire (document d'urbanisme, création d'espaces protégés, élaboration de schémas départementaux de carrière....).

- **ZNIEFF de type 1 le « Marais de la Cerisaie » (code : 211502878)**

Située au Nord-Ouest, cette ZNIEFF s'étend sur une superficie de 112 ha sur trois communes.

- **ZNIEFF de type 1 de la « Zone forestière autour de l'Étang d'Or » (code : 221503378)**
- Celle-ci s'étant sur une superficie de 31 ha à Rambouillet et 333 ha sur la commune de Sonchamp.



Comme le montre cette carte, les ZNIEFF se situent sur les pourtours de la commune, particulièrement au Nord et à l'est dans des secteurs boisés. Le parc du château est couvert par d'autres formes de protection du patrimoine naturel et paysager, à ce titre, aucune ZNIEFF n'est présente à l'Ouest de la commune, ni sur les espaces urbanisés.

## Le classement en forêt de protection

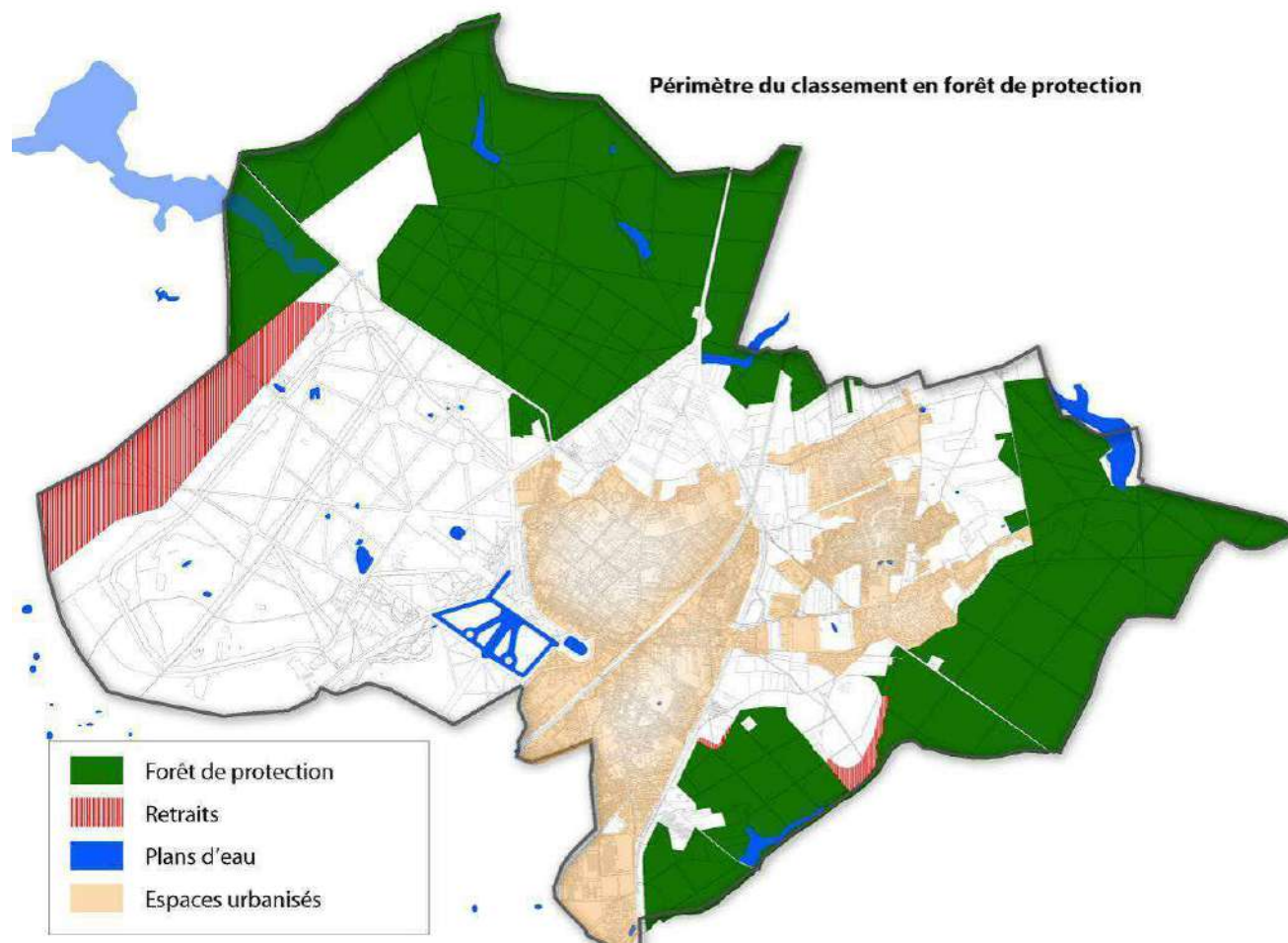
Suite au décret du 11 septembre 2009 et en accord avec les dispositions du statut de « forêt de protection » codifiées aux articles L 411-1 à 413 1 et R 411-1 à 413-4 du Code Forestier, la forêt de Rambouillet vient d'être classée en forêt de protection. Il s'agit du statut le plus protecteur pour une forêt en France

Les deux principales caractéristiques de ce statut sont :

- Une forte protection du foncier puisque la loi précise que le classement en forêt de protection interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements et garantit ainsi la pérennité de l'état boisé.

- Un régime forestier spécial, qui fixe les conditions de gestion des forêts dans le cadre des motivations qui ont conduit au classement et propose, dans la notice de gestion, une série de recommandations aux propriétaires privés, en particulier sous forme de fiches-conseil.

La forêt de Rambouillet est un bon exemple de ces forêts que le législateur a voulu protéger. C'est une vraie forêt périurbaine, essentielle au bien-être des quelques 10 millions de visiteurs annuels mais surtout de la population riveraine (90 000 habitants



rien que dans les 40 communes du noyau central de Rambouillet). La forêt et le paysage sont les éléments essentiels de l'attractivité de ce secteur des Yvelines. Ils sont pourtant menacés par le développement de l'urbanisation et des infrastructures.

La forêt de Rambouillet abrite aussi une grande variété de milieux, à l'origine d'une faune et d'une flore remarquables. L'intérêt de ces espèces a justifié la désignation de 3 sites « Natura 2000 » et de 600 hectares de réserves biologiques domaniales. La préservation de ces espèces et habitats remarquables, la bonne gestion du gibier et des populations de cerfs qui ont fait la réputation du massif, nécessitent d'éviter le cloisonnement de la forêt. C'est le deuxième motif du classement en forêt de protection.

Par ailleurs, bien que cela ne fasse pas partie des motifs explicites du classement mentionnés dans le code forestier, la sécurité des approvisionnements en eau potable (en quantité, mais surtout en qualité) apparaît comme un motif supplémentaire de protéger le massif de Rambouillet. C'est ce qu'a reconnu le législateur en modifiant les textes sur la forêt de protection en 2005 pour y permettre d'utiliser les ressources hydrologiques, répondant ainsi à la demande faite lors de la concertation préalable par les syndicats d'alimentation en eau potable de la région de Rambouillet.

L'objectif du classement est donc de protéger un ancien massif royal, historique, et qui a encore toutes les caractéristiques et le fonctionnement d'un vrai grand massif forestier. Pour des raisons écologiques et le bien-être de la population, certes, mais aussi parce qu'il existe encore une vraie économie forestière à Rambouillet. La forêt domaniale couvre plus de 14 000 hectares. La moitié du massif est composée de parcelles privées, appartenant pour 40 % à des propriétaires de plus de 25 hectares soucieux de bien gérer leur forêt, qui ont doté leur propriété d'un plan simple de gestion.

La demande de mettre sous statut de forêt de protection le massif de Rambouillet s'inscrit dans un cadre régional. Le classement est préconisé :

- par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France. Approuvé le 28 avril 1994, il fixe comme orientation relative à la nature et à la réduction des nuisances, la notion de « préservation et valorisation des espaces boisés et paysagers ». Il précise que l'intégrité des bois et forêts sera assurée, que le classement en forêt de protection des massifs les plus exposés sera poursuivi afin d'assurer leur conservation et leur protection comme composantes du patrimoine régional ;
- par les Orientations Régionales Forestières. Au titre de la « protection du patrimoine foncier », il est proposé de « généraliser le classement en forêt de protection principalement pour les forêts de la proche couronne et pour les forêts les plus fréquentées de la deuxième couronne ».

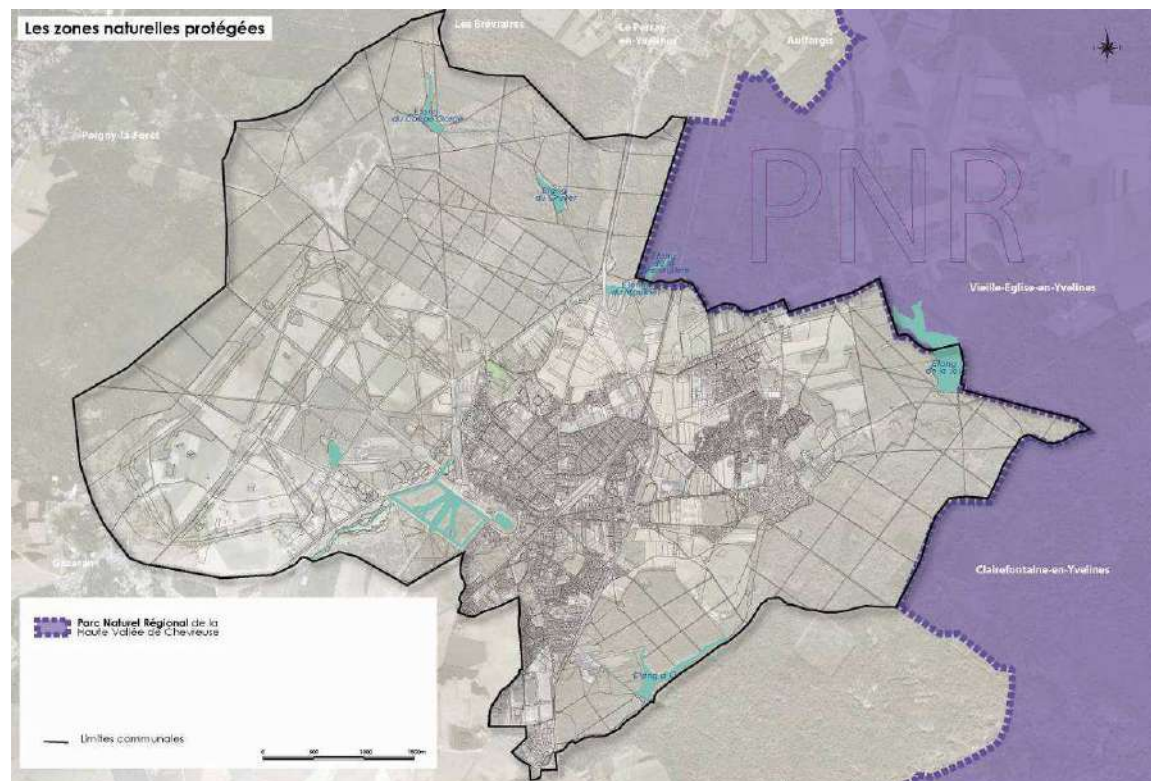
## Le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse

En limite Est de la commune se trouve le parc naturel régional de la Haute vallée de Chevreuse. Il fut créé en 1987 et fédère 21 communes des Yvelines sur une superficie de 24 215 ha. Il s'agit du PNR le moins étendu de France, riche en patrimoine divers. Ses vallées occupées par de simples villages et des parcs de château, les coteaux boisés et les fonds marécageux, les plateaux jalonnés d'alignements et de hameaux, les nombreux monuments en font un parc périurbain très apprécié et âprement défendu par ses habitants. Le parc a su gérer au mieux ces patrimoines et résister aux pressions immobilières.

La protection au titre des sites est quasi-totale : les sites classés de la vallée de Chevreuse, de l'Aulne, de la Mérantaise et du Rhodon couvrent près de la moitié de la surface, le reste étant presque entièrement inscrit. Les milieux naturels les plus intéressants sont protégés et surveillés, certains sont aménagés pour la pédagogie.

La nouvelle charte énumère les actions utiles pour préserver et gérer au mieux le patrimoine : l'agriculture reste très active sur les plateaux mais les vallées ont tendance à s'enfricher et à se fermer visuellement. Les développements des hameaux et villages sont réduits aux limites historiques des villages existants, afin de maintenir des coupures vertes. Les milieux naturels les plus intéressants sont répertoriés, protégés, aménagés et surveillés. L'extension du PNR aux communes situées aux alentours du massif forestier de Rambouillet est demandée. Un projet d'extension du PNR sur le pourtour de l'hippodrome est à l'étude, il permettrait de protéger ce secteur.

Approbation de la charte par décret du 3 novembre 2011 (cf. carte en annexe informative).



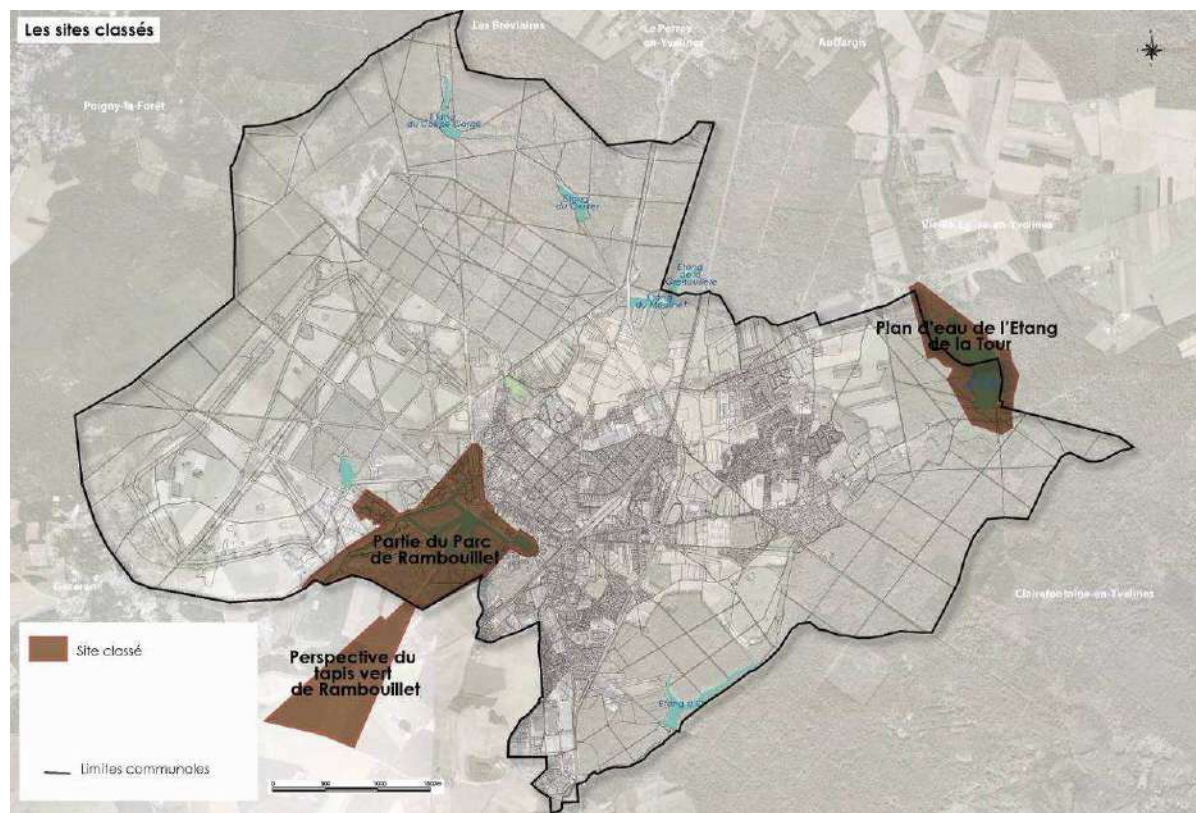
## Les sites classés et les sites inscrits

On recense deux sites classés et un site inscrit dans le cadre de la loi du 2 mai 1930 pour leur caractère artistique, historique, scientifique, légendaire et pittoresque : une « partie du parc du château », « la perspective du tapis vert de Rambouillet » ainsi que « le plan d'eau de l'étang de la Tour ». Précisons que la perspective du tapis vert de Rambouillet est un site inscrit en totalité sur le territoire de la commune de Gazeran mais qu'il a une incidence directe sur le parc du château.

- **Partie du parc de Rambouillet (n°5824) site classé**

D'un caractère architectural peu marqué, le château avec son cadre de très beaux jardins, d'arbres majestueux, d'immenses pièces d'eau et de perspectives grandioses, constitue un ensemble à la fois agréable et imposant.

Du palais entouré de jardins à la française, de sa terrasse, et du débarcadère donnant sur le grand canal, de ses pièces d'eau rayonnantes, de son grand bassin, on embrasse le parc. Abrisée sous ces bois séculaires, on trouve la laiterie. Tous ces divers éléments constituent un ensemble grandiose, digne d'être conservé et protégé.



Le massif de la forêt domaniale de Rambouillet, dans le Sud-Ouest de la région parisienne, est coupé en deux par la ville de Rambouillet. Cette cité a su défendre son caractère provincial contre l'uniformisation résidentielle que présente ailleurs le Bassin parisien. Le château et son parc sont bien sauvegardés et situés au centre même de la ville, tout près de la forêt des Yvelines. Le parc présente des scènes multiples, le duc de Montausier en a dessiné l'esplanade : grand tapis minéral qui se prolonge dans la cour d'honneur. Il est aussi l'auteur des beaux canaux qui, devant la façade du château, entaillent le parc par des bassins en eaux, laissant apparaître les six îles du jardin d'eau. Depuis la terrasse, de beaux arbres bordent les canaux. Ces rubans d'eau définissent les contours d'un tableau romantique et taché au loin par le Tapis Vert, véritable cône de cette perspective qui étire ses limites au-delà de l'enceinte du château de

Rambouillet. Vers l'Ouest apparaît la statue d'Esculape qui marque l'entrée du quinconce du jardin à la française dessiné par le comte de Toulouse tandis qu'à l'Est se dressent les cyprès de Louisiane plantés en 1805. À la rigueur de ses alignements de plantations, ce site associe la variété et l'unicité de certains sujets. Le jardin anglais offre un nouveau parcours et des images plus dégagées. Ce jardin naturel est traversé par une petite rivière et à l'arrière se situe la Laiterie de la reine, d'architecture néoclassique de Thévenin.

Depuis 1897 le château de Rambouillet est une résidence présidentielle ; les invités profitent de ce beau parc et peuvent chasser dans la forêt de Rambouillet. Mais cela n'empêche pas les visiteurs moins prestigieux de bénéficier de la beauté de ses jardins une grande partie de l'année.

Le site bénéficie d'un entretien "présidentiel" et d'une protection bien gérée.

- **Perspective du tapis vert de Rambouillet (n°5660) (site inscrit)**

Devant la façade Sud-Ouest du château de Rambouillet, au-delà de la branche centrale, se développe un tapis vert, rectangle de 60 mètres de large, s'étendant entre deux massifs boisés. La perspective de ce tapis vert se termine actuellement sur un bouquet de conifères. Dans l'esprit des auteurs du plan du domaine, cette perspective devait dépasser les limites du parc. La protection envisagée a pour conclusion de préserver cette possibilité en amenant un contrôle sur l'évolution des terrains concernés, situés hors du parc.

La route départementale 906 contourne le parc de Rambouillet en direction de la ville d'Épernon. Un vaste terrain, situé sur la commune de Gazeran, prolonge la perspective du tapis vert du parc du château de Rambouillet, au-delà des murs d'enceinte. Pour la conservation de cette vue, il était nécessaire de soustraire ce terrain à toute tentative d'urbanisation.

Depuis le château de Rambouillet, et dissymétriquement par rapport à sa façade, s'étendent le parterre, le jardin d'eau et le tapis vert du parc de Rambouillet. La route départementale 906, et plus loin, la ligne de chemin de fer, ne sont que des fuyantes dans le cône optique de cette perspective qui s'enrichit de la présence de champs cultivés au-delà des limites du parc.

L'exploitation actuelle des terrains garantit le maintien de la protection souhaitée pour ce site, c'est-à-dire, depuis le château, une vue principale complètement dégagée sur la perspective.

- **Plan d'eau de l'étang de la Tour (n°6016) (site classé)**

Cet étang constitue l'un des sites les plus pittoresques des Yvelines.

L'étang de la Tour se trouve au bord de la route qui va de Saint-Rémy-lès-Chevreuse à Rambouillet. L'arrêté de février 1937 a complété celui de 1936, classant les berges de l'étang de la Tour, en étendant la protection au plan d'eau.

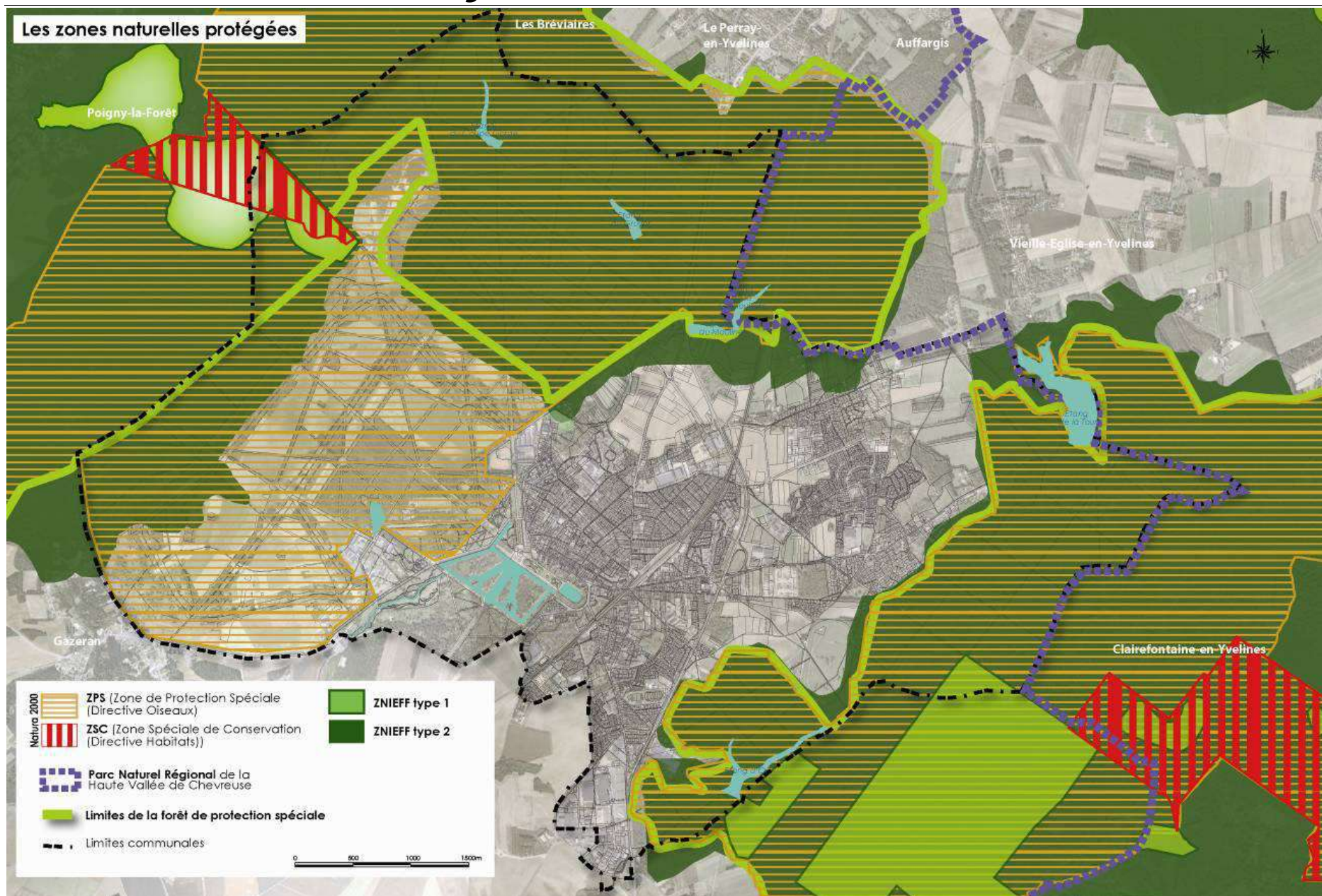
Situé au cœur du massif de Rambouillet, l'étang de la Tour constitue le plan d'eau le plus ancien et le plus haut du réseau supérieur des étangs et rigoles. Créé sous Louis XIV, il a été réalisé en 1685 sous les ordres de François-Michel Le Tellier, marquis de Louvois, pour renforcer l'alimentation en eau de Versailles.

La morphologie du plan d'eau et sa forme irrégulière permettent de découvrir par échappées visuelles ce lieu de pêche et de promenade.

Le plan d'eau accueille des activités sportives de plein-air (pêche et initiation à la voile) qui n'entraînent pas d'altération apparente, mais qu'il convient de maintenir dans des proportions modérées.

*Enseignements*

- Un territoire très riche en habitats et en espèces rares, remarquables ou protégées, ce qui explique les nombreux périmètres de protection réglementaire qui couvrent la majeure partie du territoire communal: sites Natura 2000, ZNIEFF type 1 et 2, forêt de protection, Toutefois, ces protections ne touchent pas les zones urbanisées ni les sites de projet.
- Une fragilité des milieux naturels, notamment des zones humides, qui devra être prise en compte dans les projets d'aménagement
- Des outils de gestion adaptés pour assurer la pérennité de ces milieux à la fois riches et fragiles (DOCOB, ONF)
- Des périmètres et des niveaux de protection qui évoluent toujours : le classement en forêt de protection est très récent, de même que l'extension du périmètre du PNR



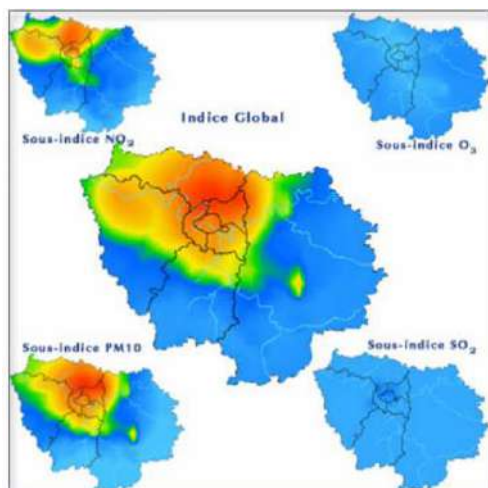
## LES RISQUES ET LES NUISANCES

### 1 – La qualité de l'air et la pollution atmosphérique

Source : AirParif

L'Etat assure avec le concours des collectivités territoriales, la surveillance de la qualité de l'air et de ses effets sur la santé et l'environnement. En Ile-de-France, c'est l'association « AirParif » qui a en charge le suivi de la qualité de l'air.

La qualité de l'air est bonne à Rambouillet puisqu'elle est considérée comme « bonne » à « très bonne » 314 jours par an. En 2008, la qualité de l'air n'a jamais dépassé le seuil de médiocrité, ce qui signifie que Rambouillet est à l'écart des principales concentrations de pollution de la Région francilienne. Le rôle d'épurateur que joue la forêt de Rambouillet offre un atout réel qui permet de préserver une qualité de l'air appréciable malgré les nuisances induites par la circulation routière, en particulier par la RN 10.



Indice de qualité de l'air par polluant en Ile-de-France

Répartition annuelle des indices pour la commune de : **RAMBOUILLET**



| Indices | Nb de jours | % du nombre de jours |
|---------|-------------|----------------------|
| 10      | 0           | 0%                   |
| 9       | 0           | 0%                   |
| 8       | 0           | 0%                   |
| 7       | 7           | 1,91%                |
| 6       | 11          | 3,01%                |
| 5       | 34          | 9,29%                |
| 4       | 142         | 38,8%                |
| 3       | 158         | 43,17%               |
| 2       | 14          | 3,83%                |
| 1       | 0           | 0%                   |

| Indice ATMO |              |
|-------------|--------------|
| 10          | Très mauvais |
| 9           | Mauvais      |
| 8           | Mauvais      |
| 7           | Médiocre     |
| 6           | Médiocre     |
| 5           | Moyen        |
| 4           | Bon          |
| 3           | Bon          |
| 2           | Très bon     |
| 1           | Très bon     |

## 2 – Les nuisances phoniques

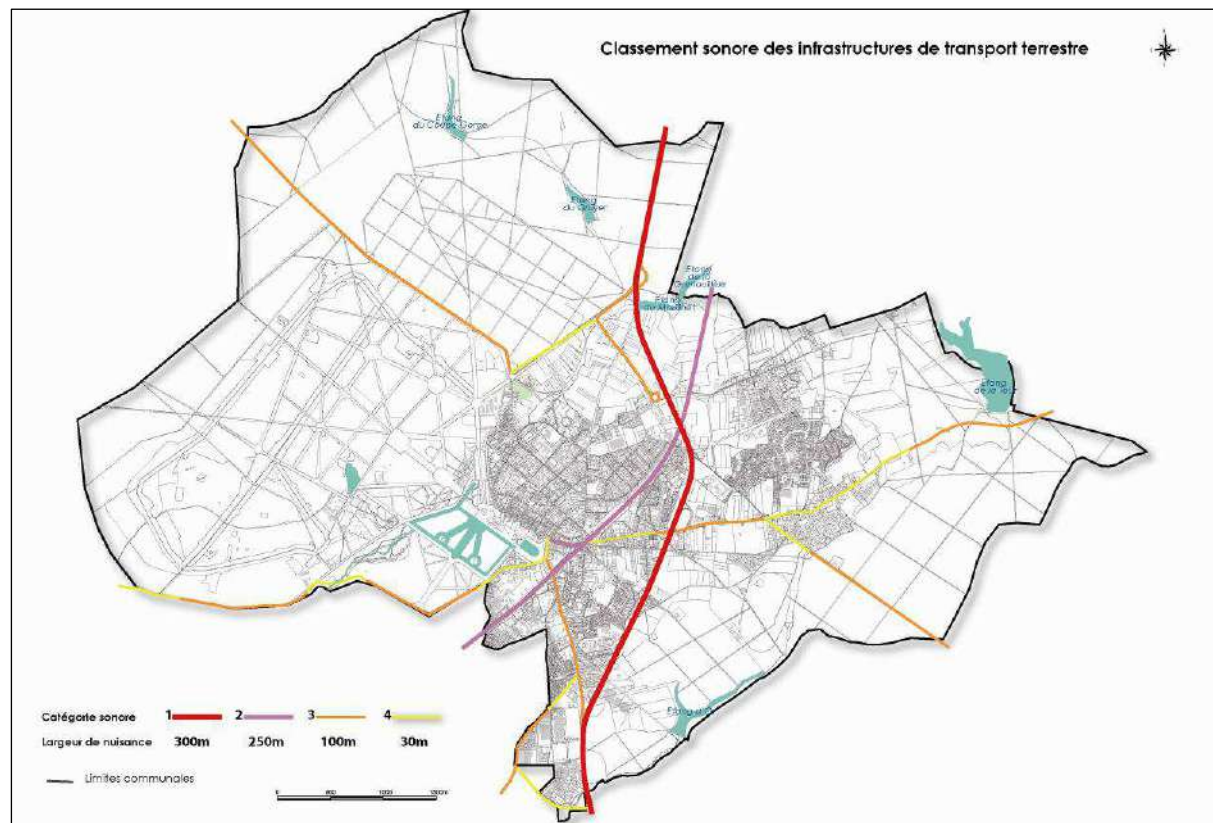
### • Réglementation et législation

L'article 13 de la loi bruit, précisé par le décret d'application 95-21 du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996, a posé les principes de la prise en compte des nuisances sonores pour la construction de bâtiments à proximité d'infrastructures.

Ces principes sont basés sur deux étapes, l'une concernant l'urbanisme et l'autre la construction :

- les infrastructures sont classées en fonction de leur niveau d'émission sonore (classement reporté dans les documents d'urbanisme),
- les nouvelles constructions situées dans les secteurs de nuisance doivent respecter des dispositions techniques de protection contre le bruit. Sont concernés les habitations, les établissements d'enseignement, les bâtiments de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

Ces dispositions sont à prendre dans un secteur dit « affecté par le bruit », qui correspond à une bande de part et d'autre de la voie, plus ou moins large selon sa catégorie. Précisons que le niveau d'isolation exigé dépend du type de bâtiment (usage)<sup>1</sup>.



<sup>1</sup> Pour les bâtiments à construire d'une manière générale dans un secteur affecté par le bruit, l'isolement acoustique doit répondre aux exigences des décrets n°95-20 et n°95-21. L'isolement acoustique des bâtiments d'habitation est déterminé par les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996, l'isolement des bâtiments d'enseignement, par les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

- **Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre sur la commune de Rambouillet**

Source :DDEA 78

Deux axes importants provoquent les principales nuisances sonores de la ville : il s'agit en premier lieu de la RN 10, classée en catégorie 1 et dont la largeur de nuisance atteint 300 m.

Un linéaire de murs antibruit et des merlons ont été installés le long de cette infrastructure en contact à l'Ouest avec les milieux urbanisés. Leur intégration n'est pas toujours une réussite mais leur efficacité semble prouvée, ils atténuent sensiblement les nuisances sonores.

La voie ferrée occupe une position plus centrale dans la ville, et bien qu'elle soit classée en catégorie 2, les nuisances induites sont importantes, la largeur de nuisance atteignant 250 m. Cette voie supporte un trafic ferroviaire élevé de 5h30 à 1h du matin, soit une absence de circulation limitée à une durée de 4h30 et des fréquences élevées pouvant dépasser un train tous les quarts d'heure. De plus, certains trains sont directs de Chartres à Versailles (A/R) et circulent donc à une vitesse supérieure à 100 km/h ce qui induit des nuisances sonores élevées.

En plus de ces deux axes, la RD 936, la RD 906 et une partie de la RD 27 sont classées en catégories 3 et 4, ce qui signifie une largeur de nuisance qui atteint respectivement 100 m et 30 m.

Ce classement institue une servitude de protection acoustique de 300 m de part et d'autre de la voie pour une catégorie 1 (250 m pour une catégorie 2, etc.). Lors du dépôt de tout permis de construire, le pétitionnaire ou le promoteur devra prendre en compte ces données.

Mis à part ces infrastructures, il n'y a pas d'autres nuisances sonores terrestres ni aériennes puisqu'aucun aéroport n'est situé sur le territoire ; les usines ne sont pas très bruyantes et sont par ailleurs situées pour la plupart au Sud dans la ZI du Bel-Air.



*Mur antibruit de la RN 10 dans la traversée de Rambouillet (quartier de la Louvière)*

### 3 – La qualité des eaux et l'origine des polluants

---

- **La préservation de la ressource en eau**

La préservation de la ressource en eau constitue aujourd'hui un vaste sujet d'actualité, tant la qualité des eaux des forages tend à se dégrader, et implique la nécessité d'un traitement de plus en plus coûteux pour obtenir une eau potable de qualité irréprochable. L'ensemble des masses d'eau du Bassin Seine-Normandie auquel est rattaché le territoire est affecté, à des degrés variables selon les zones, par la **présence de pesticides et principalement d'herbicides**. De nombreux forages ont dû être abandonnés suite à des pollutions. Par exemple, sur le territoire du Sud Yvelines, le forage de la Boissière Ecole a été mis hors service suite à la détection de teneurs en nitrates rendant l'eau impropre à la consommation. Par ailleurs, celui de la Noue Plate à Gazeran fait l'objet d'une veille sanitaire rapprochée justifiée par la présence d'atrazine.

- **L'origine des pollutions**

Si le premier consommateur de pesticides reste incontestablement **l'agriculture** (elle consomme 90% des quantités de produits phytosanitaires vendues mais en maîtrise mieux le dosage), les 10% restants sont destinés aux espaces verts publics, aux voiries et aux jardins privés et seraient à l'origine de près de 30% de la pollution des eaux par les pesticides. **En milieu urbain, jusqu'à 40% de la quantité d'herbicides appliqués peut être exportée vers les cours d'eau** du fait du ruissellement sur des surfaces imperméables ou semi-perméables (cours, allées gravillonnées, terrasses...). L'impact de cet usage voué essentiellement au désherbage est loin d'être négligeable. Il est donc important que les jardiniers professionnels ou amateurs utilisant ces produits veillent à leur bonne application (respecter les normes de dilution), essaient d'en réduire l'utilisation voire mieux, d'en supprimer l'usage.

- **Rappel des exigences de la Police de l'Eau**

Le service environnement de la DDT des Yvelines met en œuvre les mesures de protection et de gestion des eaux superficielles et milieux aquatiques et celles relatives à la police de l'eau et de la pêche et contribue à la gestion des eaux souterraines. Il assure, à ce titre, plus particulièrement les missions suivantes :

- Animation de la Mission Interservices de l'Eau (MISE) et responsabilité du guichet unique de l'eau
- Police de l'eau sur la totalité du territoire départemental, hors lit majeur de la Seine
- Gestion de la sécheresse
- Prévention des risques inondation
- Expertise technique : assainissement et épuration des eaux, épandage des boues (animation du comité boues), pollutions diffuses, ruissellement, milieux naturels et zones humides, travaux en rivière, pêche.



éventuelles pollutions visibles à Rambouillet peuvent être induites par d'autres communes.

Une étude conjointe de la DIREN et du SDAGE Seine-Normandie menée en 2007 conclut que ces masses d'eau atteindront probablement le bon état en 2015 moyennant l'application des mesures réglementaires et des programmes de travaux déjà définis (travaux planifiés dans le cadre des divers contrats) accompagnés de mesures spécifiques ou renforcées (sous réserve des conclusions de l'analyse économique).

Ces mesures spécifiques ou renforcées devront porter sur les enjeux liés à la morphologie, aux ruissellements, à l'érosion, aux pollutions diffuses (nitrates et pesticides) et aux pollutions accidentelles, aux pollutions ponctuelles et plus spécifiquement sur les matières organiques et oxydables, les matières azotées, les matières phosphorées.



• **Le risque d'inondation**

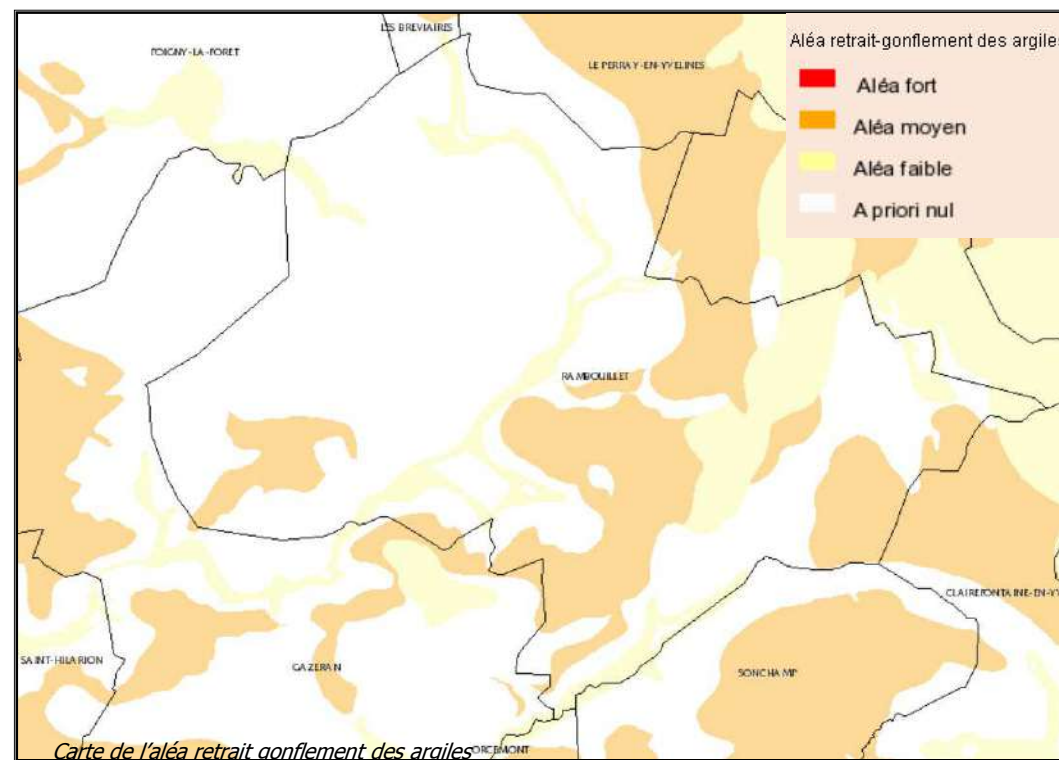
Bien qu'il n'y ait pas de PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation), ni de « carte des plus hautes eaux connues » sur le territoire, des risques d'inondation existent : il y a déjà eu jusqu'à 1 m d'eau à Groussay. Plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle ont été déposés suite à des inondations.

• **Les arrêtés de catastrophes naturelles**

En terme de catastrophe naturelle, la commune ne présente pas d'aléa fort, pourtant, plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle ont été déposés suite à des évènements exceptionnels survenus, en particulier durant la décennie 1990.

Ce tableau récapitule les arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune de Rambouillet :

|   |  |
|---|--|
| du 25 décembre 1999 au 29 décembre 1999 (tempête Klaus) | Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain  |
| du 16 juin 1997 au 17 juin 1997                         | Inondations et coulées de boue   |
| du 01 janvier 1993 au 31 décembre 1996                  | Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols |
| du 01 mai 1989 au 30 novembre 1992                      | Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse  |
| du 08 mai 1988 au 08 mai 1988                           | Inondations et coulées de boue   |



## 5 – Le risque technologique et industriel

- **Les sites et sols potentiellement pollués**

Les données présentes dans la banque de donnée nationale BASIAS constituant l'inventaire des sites industriels et activités de service, en activité ou non, ont été extraites pour la commune de Rambouillet. Il est important de souligner que l'existence de site industriel dans BASIAS ne préjuge en rien d'une éventuelle pollution au droit de celle-ci.

| Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)   | Adresse  | Etat du site         |
|--|--|----------------------|
| ROYAL PRESSING inventorié  | 11 rue Chasles   | En activité          |
| SOFRIGA S.A. (Garage de la Clairière)  | 122 rue de Clairefontaine, route de Chevreuse = RN 306 | En activité          |
| EMNOPLASTIQUE (SOCIETE NOUVELLE), anc. S.A. PLASTIFLOR, SOCIETE SIG et SOCIETE AUDINTRA                | 37-39 rue de Groussay                                  | Cessation d'activité |
| AUTO RACING (S.A.R.L.)78, anc. Garage de la Villeneuve, anc. SOCIETE DES ETABLISSEMENTS CAMPANA ET CIE | 1 rue de l'étang de la Tour, RN306                     | Ne sait pas          |
| CHANTIERS DES FOURS A CHAUX (S.A.)   | 13 rue des Marais                                      | Ne sait pas          |
| CHANTIERS DES FOURS A CHAUX  | 35 rue Chasles   | Ne sait pas          |
| BRANDOLIN MEUBLES, anc. SOCIETE MORIN  | 19 rue Raymond Patenôte, anc. rue de la Garenne        | En activité          |
| SOCIETE VALORYELE  | 19 rue Gustave Eiffel                                  | En activité          |
| SOC ?  | 1 rue Général de Gaulle du + place de la Libération    | Ne sait pas          |
| GARAGE DE LA GARE, anc. SOCIETE DES ETABLISSEMENTS   | 24 rue Raymond Patenôte, anc.18 rue de la Garenne      | Ne sait pas          |
| CARROSSERIE DU RACINAY (S.A.R.L.)  | 29 rue Georges Lenôte                                  | Cessation d'activité |
| GARAGE DE LA GARE  | 29 rue Raymond Patenôte, anc.27, anc rue de la Garenne | Ne sait pas          |
| INTERMARCHE REGIONAL DE LA CLAIRIERE (SOCIETE)   | 2 avenue de la Clairière, RN306                        | En activité          |
| RIEDINGER (SOCIETE DES ETABLISSEMENTS)   | 2 Rue de l'étang de la Tour, RN306                     | Ne sait pas          |
| SOC ?  | 2 rue du Moulin  | Ne sait pas          |
| SOL PROGRES (S.A.R.L.), anc. S.A.R.L. SOLS PERFORATIONS  | 2 rue Louis Gousson,                                   | En activité          |

|  |  |                      |
|--|--|----------------------|
| SHELL (PETROLES SHELL)   | 2 rue Sadi Carnot                                    | Cessation d'activité |
| ESSO (S.A.), anc. S.A. L'ECONOMIQUE                            | 30 rue de la Motte,                                  | Cessation d'activité |
| SOC ?  | 3 rue Sadi Carnot                                    | Ne sait pas          |
| Station service ELF  | 75 rue Sadi Carnot, RN191                            | En activité          |
| SOC ?  | 44 rue Nationale                                     | Ne sait pas          |
| TEINTURIERE (SOCIETE MA)                                       | 4 rue Ferdinand Dreyfus                              | Cessation d'activité |
| SOFRIGA (S.A.R.L.)   | 60 rue de Groussay                                   | Ne sait pas          |
| PRESSING (NETECLAIR PRESSING)                                  | 75 rue du Général de Gaulle                          | Ne sait pas          |
| ENTREPRISES AUTOMOBILES (S.A. COMPAGNIE GENERALE)              | 7 rue Sadi Carnot,                                   | Ne sait pas          |
| CHANTIERS DES FOURS A CHAUX (S.A.)                             | 90 rue de la Louvière                                | Ne sait pas          |
| SOFRIGA (S.A.R.L.)   | 9 rue de Groussay                                    | Ne sait pas          |
| GARAGE DE LA GARE  | 9 rue Sadi Carnot,                                   | Cessation d'activité |
| ELF DISTRIBUTION (S.A.)  | avenue des Moulinets, CD150                          | Ne sait pas          |
| SAVOURE (S.A.R.L.)   | chemin départemental 936                             | Ne sait pas          |
| SAINT-YVES (Décharge Saint-Yves) polluée connu                 | chemin de la Gommerie                                | Cessation d'activité |
| POSTES ET TELECOMMUNICATIONS (Direction du Matériel Transport) | chemin de la Gommerie                                | Ne sait pas          |
| EDITIONS D'ART DE RAMBOUILLET                                  | chemin vicinal 1, de Grenonvilliers à Vieille Eglise | Cessation d'activité |
| S.N.C. CARREFOUR FRANCE  | route nationale 10                                   | En activité          |
| SOC ?  | route de la Villeneuve                               | Ne sait pas          |
| GIT PROCESS  |  | Ne sait pas          |
| STANEXEL   |  | En activité          |
| SOCIETE ROJA GARNIER   | 1 rue du château d'eau                               | En activité          |
| SOC ?  | rue de la Fosse Jean, route du Moulinet              | Ne sait pas          |
| SOC ?  | rue de la Garenne, devenue rue Raymond Patenôte      | Ne sait pas          |
| JOB SOCIETE  | rue de l'étang d'Or                                  | Ne sait pas          |
| FAPROGI (SOCIETE)  | rue du Château d'Eau                                 | En activité          |

|  |                            |                      |
|--|----------------------------|----------------------|
| COMMUNE DE RAMBOUILLET                   | rue Georges Lenôte         | Ne sait pas          |
| LABORATOIRES GARNIER (C. expédition)     | rue Gustave Eiffel         | Cessation d'activité |
| SYMIRIS (SOCIETE) et VALORYELE (SOCIETE) | rue Louis Gousson          | En activité          |
| HÔPITAL DE RAMBOUILLET                   | rue Pasteur                | En activité          |
| SOCOPLAST (SOCIETE)                      | zone industrielle du Pâtis | En activité          |

La Base de données BASOL nous renseigne sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. Sur l'ensemble des sites précédemment listés, seuls 4 répondent à ces critères sur le territoire de Rambouillet : (identifiés par les étoiles sur la carte)

- **L'Ancienne usine à gaz de Rambouillet** situé au 44 rue Patenôte

La responsabilité actuelle du site revient à GDF via un protocole.

#### Caractérisation du site

Le site de Rambouillet a accueilli a priori une usine fabriquant du gaz à partir de la distillation de la houille (ce qui devra être confirmé par une étude historique). Actuellement, il accueille l'IFA et la future résidence étudiante.

#### Description qualitative à la date du 19/10/2006

Gaz de France a hiérarchisé ses actions sur les 467 sites d'anciennes usines à gaz qu'il gère, répartis sur l'ensemble du territoire. La méthodologie retenue a consisté à hiérarchiser les sites en fonction de leur sensibilité vis à vis de l'environnement (usage du site, vulnérabilité des eaux souterraines et superficielles, présence et type de population sur le site...). L'application de cette méthode a abouti à l'établissement de 5 classes de priorité pour lesquelles les engagements de Gaz de France ont fait l'objet d'un protocole d'accord relatif à la maîtrise et au suivi de la réhabilitation des anciens terrains d'usines à gaz entre le Ministère de l'Environnement et Gaz de France signé le 25 avril 1996. Le site de Rambouillet est en classe 4 du protocole. De ce fait, il apparaît comme un site dont la sensibilité vis à vis de l'homme, des eaux souterraines et superficielles est très faible. Ce site ne justifie pas une surveillance des eaux souterraines.

Conformément aux engagements du protocole signé le 25 avril 1996 avec le Ministère de l'Environnement, Gaz de France a réalisé une étude historique avec localisation de cuve. Deux puisards contenant des produits caractéristiques de

l'activité de l'ancienne usine à gaz ont été mis en évidence (mélange constitué de remblais et de goudrons). Le rapport parcellaire a été transmis à la DRIRE le 26 novembre 2003. Les travaux de vidange des puisards ont été effectués entre le 15 et le 19 décembre 2003.

Dans la perspective de la vente du site, un diagnostic approfondi a été réalisé en 2005. Quelques travaux de réhabilitation doivent être réalisés.

• **La décharge St Yves**, située chemin de la Gommerie est propriété de la ville de Rambouillet

Caractérisation du site

Il s'agit d'une ancienne carrière de sables remblayée par des terres, des gravats et des déchets industriels (non autorisés).

Description qualitative à la date du 02/09/2002 :

Après les études réalisées en 1994 par la commune de Rambouillet et suite à l'arrêté préfectoral du 28 mars 1996, les travaux de dépollution du site ont été réalisés de septembre 1997 à janvier 1998 et ont conduit à l'évacuation de près de 500 fûts et 100 tonnes de terres polluées. La source de pollution a ainsi été neutralisée. Une surveillance des eaux souterraines est réalisée depuis 2000 et se poursuit. Les teneurs mesurées en hydrocarbures totaux en composés organo-halogénés volatils et composés organiques divers, provenant des solvants que contenaient les fûts, évoluent peu.

• **L'usine FABROGI (l'Oréal Paris)** située rue du Château d'eau est exploitée par une personne morale privée

Caractérisation du site

Site en activité en bordure de la forêt de Rambouillet.

Description qualitative à la date du 19/03/2009

Le diagnostic initial et l'ESR prescrits par arrêté préfectoral du 27 février 1998, ont conduit à localiser deux zones de pollution superficielle par des hydrocarbures et à classer le site en classe 2.

Les terres polluées ont été excavées et éliminées à l'extérieur du site. La première nappe rencontrée est située à plus de 30 m, alors que l'extension de la pollution, avant enlèvement, ne dépassait pas respectivement 5 et 7 m de profondeur. De ce fait, aucune surveillance des eaux souterraines n'est nécessaire.



- **Continental** situé 1 rue de Clairefontaine, est exploité par une personne morale privée.

Caractérisation du site

Il s'agit d'un site en activité, situé en milieu urbain ayant fait l'objet par le passé d'une activité (nettoyage des chaudières) à l'origine d'une pollution des sols et de la nappe par des solvants chlorés.

*Usine Continental rue de Clairefontaine*

Description qualitative à la date du 04/10/2007

| Nom établissement                      | Code postal | Commune     | Régime Seveso |
|--|-------------|-------------|---------------|
| CARREFOUR Hypermarché -<br>RAMBOUILLET | 78120       | Rambouillet | Non-Seveso    |
| CEZ                                    | 78120       | Rambouillet | Non-Seveso    |
| HOPITAL RAMBOUILLET (PERIN)            | 78120       | Rambouillet | Non-Seveso    |
| FAPROGI (ex GARNIER)                   | 78120       | Rambouillet | Non-Seveso    |

A la suite d'une transaction sur le site, la pollution a été mise en évidence et a conduit à la réalisation d'une étude simplifiée des risques et d'une étude détaillée des risques, en application de l'arrêté préfectoral du 2 septembre 1998. Une surveillance piézométrique est réalisée depuis novembre 1998 sur plus de 20 piézomètres. Des travaux de dépollution sur les sols ont été réalisés entre février 2000 et avril 2001 par venting. Les travaux de dépollution sur la nappe ont été réalisés entre mars 2000 et mars 2005. En application de l'arrêté préfectoral du 9 décembre 2003, un rapport de synthèse de l'ensemble des actions entreprises sur le site depuis 1998 a été remis mi-2004, et une étude détaillée complémentaire des risques a été remise par l'exploitant en décembre 2004, complétée par des investigations hors site (rapport remis en mars 2006) pour évaluer les risques résiduels suite aux travaux de dépollution réalisés. Ces études concluent à l'absence de risques inacceptables pour les différentes cibles (captages AEP, puits et riverains du site). 3 campagnes de mesure sur site des eaux souterraines réalisées entre mars et octobre 2005 ont permis de constater que les concentrations en polluants diminuaient. Des investigations hors site ont été menées :

- surveillance de la qualité de la nappe sur et hors site en octobre 2005 et octobre 2006

- recensement des puits privés dans le quartier de Clairefontaine ;

Les résultats de ces investigations montrent que les ouvrages du site et hors site présentent globalement des concentrations inférieures aux valeurs guide de l'OMS pour l'eau potable, définies comme objectif de réhabilitation du site. Suite à ces résultats, il a été décidé d'arrêter la surveillance de la nappe souterraine.

- **Les installations classées**

Source : <http://installationsclassees.ecologie.gouv.fr/>

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée. La nomenclature précise : « qu'il s'agisse d'installation employant ou stockant des produits toxiques ou dangereux, ou bien que le type d'activité présente un risque »

L'ensemble de ces installations classées présente un risque, mais ce risque est limité

|                            |                     |             |            |
|----------------------------|---------------------|-------------|------------|
| SITREVA (rue Eiffel)       | 78120               | Rambouillet | Non-Seveso |
| SITREVA (rue Gousson)      | 78120               | Rambouillet | Non-Seveso |
| VALORYELE-SETRI            | 78120               | Rambouillet | Non-Seveso |
| CONTINENTAL<br>RAMBOUILLET | AUTOMOTIVE<br>78120 | Rambouillet | Non-Seveso |

puisque ces installations ne sont pas classées SEVESO, c'est-à-dire qu'elles ne présentent pas un risque majeur pour les populations locales.

- **Les risques liés au transport de matières dangereuses**

Une matière dangereuse est une substance qui, par ses propriétés physiques ou chimiques ou bien la nature des réactions qu'elle est susceptible d'engendrer, peut représenter des risques pour l'homme, les biens et l'environnement.

La RN 10 est concernée par le risque de transport de matière dangereuse et est soumise à l'arrêté préfectoral N°2009 – 035 relatif aux dispositions spécifiques du plan d'organisation de la réponse de la sécurité civile.

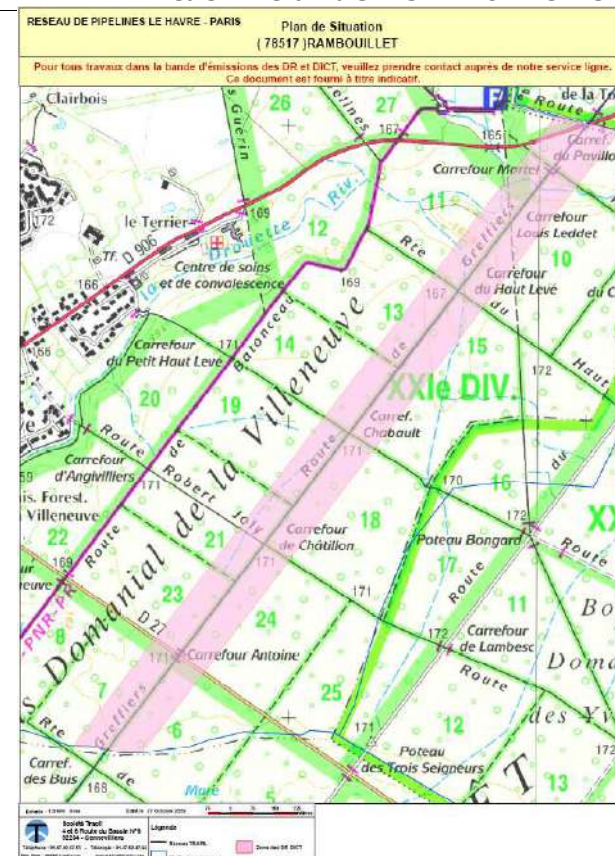
Une centaine de camion citerne contenant des matières dangereuses (souvent des hydrocarbures) empreinte chaque semaine la RN 10 au droit de Rambouillet.

Deux oléoducs traversent également la commune de Rambouillet. Leur situation précise figure dans le plan de situation de réseau de pipelines Le Havre-Paris. Ils sont enfouis profondément sous terre à l'écart de l'urbanisation, au Nord-Est de la commune

- **Le risque lié aux barrages sur les étangs de la Tour et du Moulinet**

Des barrages relevant de la réglementation relative aux ouvrages hydrauliques (décret ministériel 2007 – 1735 du 11 décembre 2007 et de l'arrêté ministériel du 29 février 2009) ont été identifiés sur la commune :

- Barrage de l'étang de la Tour (relevant de la classe D, par arrêté préfectoral n°SE2010-000142 du 29 septembre 2010). Cet arrêté de classement prescrit la réalisation d'études d'incidences sur les risques de rupture à l'horizon 2012.
- Barrage de l'étang du Moulinet (relevant a priori de la classe C, procédure de classement non aboutie à ce jour).



*Enseignements*

- Des nuisances sonores engendrées par la RN 10 et la voie ferrée Paris-Brest
- Un risque de pollution diffuse liée à l'agriculture
- Pas de risque naturel majeur sur la commune, mais des inondations ponctuelles causées par de fortes précipitations sur le secteur de Groussay et un risque modéré de mouvement des sols
- Présence d'établissements classés au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) mais aucun n'est classé SEVESO
- De même, la base de données BASOL, établie par le ministère en charge de l'environnement, recense plusieurs sites et sols pollués ou potentiellement pollués qui appellent une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif.

# LA GESTION DES DECHETS ET DES RESSOURCES EN EAU ET EN ENERGIE

## 1 – La gestion des déchets

---

### Les déchets ménagers et le tri sélectif

---

Le SICTOM de la région de Rambouillet est chargé du ramassage, du tri et du traitement des ordures ménagères.

Le nouveau marché de collecte a été passé avec la Sita le 17 janvier 2009.

La fréquence des collectes varie peu entre les secteurs d'habitat individuel et collectif. Elle se déroule une fois par semaine pour les ordures ménagère et une fois par quinzaine pour les emballages (une à deux fois par mois pour le verre). La fréquence est toutefois beaucoup plus élevée dans le centre-ville avec un ramassage quasi quotidien des ordures ménagères et des emballages, deux fois par mois pour le verre.

### Le tri sélectif

---

Des nombreuses et importantes améliorations ont permis d'améliorer le service rendu tout en diminuant les coûts. En effet, il existe 27 bornes d'apport volontaire de végétaux et leur chiffre ne cesse de croître. On dénombre aussi une vingtaine de bornes d'apport volontaire des emballages, des journaux et magazines pour l'habitat collectif dont la Louvière a été le premier quartier équipé. Il a été installé un matériel de collecte spécifique verre pour une meilleure qualité de la collecte et un taux de recyclage plus important. De même, le matériel installé est également plus silencieux (monte bacs électriques et non hydrauliques).

Les véhicules sont aux normes « euro 5 » utilisant du diester, ce qui diminue de façon significative les émissions polluantes (-15 % de monoxyde de carbone et -20 % de fumées noires et de particules).

### La déchetterie

---

Afin d'optimiser la collecte des déchets, deux déchèteries viennent en complément du ramassage traditionnel :

La déchèterie Gousson, rue Louis Gousson ouverte tous les jours et la déchetterie « La Guéville », route de Gazeran ouverte 4 jours par semaine (lundi-jeudi-vendredi-samedi).

En parallèle il existe un service gratuit (sur rendez-vous) d'enlèvement des encombrants à domicile pour les personnes ne pouvant pas se déplacer.

## 2 – La production et la distribution d'eau potable

---

Source : SIAEP

### L'approvisionnement en eau potable

---

Les eaux potables sont puisées dans la nappe de Fontainebleau par l'intermédiaire de plusieurs forages. La mobilisation de cette ressource suffit aux besoins communaux.

À Rambouillet, la production annuelle est actuellement de l'ordre de 1 800 000 m<sup>3</sup>. Ce volume est pour l'essentiel produit par des puits communaux, le complément étant importé auprès de syndicats voisins (SIAEP d'Ablis, SIAEP de la Forêt de Rambouillet, et SYRIAE). Il existe 12 captages sur la commune de Rambouillet. Cinq de ces forages appartiennent au champ captant de Rambouillet : P4 (actuellement abandonné, P5, P6, P7 et P8 (définitivement abandonnés depuis juin 1986). Un rapport de l'hydrogéologue agréé a été établi en septembre 2009 définissant des périmètres de protection ainsi que des prescriptions dans chacun de ces périmètres. De plus, la commune a déposé en avril 2011 le dossier de déclaration d'utilité publique de ces périmètres qui est en cours d'instruction. Cette DUP vise à délimiter un périmètre de protection selon trois échelles définies par sa situation : une protection immédiate, une protection rapprochée, une protection éloignée. Dans un souci de qualité de l'eau distribuée, ces puits sont également équipés d'une unité de traitement (pesticides, fer...).

Les sept autres captages d'eau sur le territoire de la commune sont :

- Les cinq captages des maisons forestières, qui ne bénéficient d'aucun suivi sanitaire,
- Le captage à la Bergerie Nationale
- Le captage Biosphère abandonné depuis 2002.

### La protection de la ressource et la qualité de l'eau

---

L'eau distribuée en 2010 et 2011 est conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés. Les trois forages de Rambouillet sont maintenant équipés d'unités de traitement des pesticides, afin de distribuer une eau conforme.

### La distribution de l'eau potable

---

La Ville a délégué le service d'eau potable à la Lyonnaise des Eaux le 23 juillet 2011.

La première application a été la mise en place d'un schéma directeur d'alimentation en eau potable qui est un véritable outil de programmation et de gestion, ayant permis d'établir une vision globale sur les conditions réglementaires, techniques et financières d'alimentation en eau potable, tout en identifiant les problèmes récurrents et d'y apporter des solutions. Elle permet aussi de dresser une stratégie d'avenir avec d'une part l'estimation des besoins futurs et, d'autre part, un plan des travaux nécessaires.

Le schéma directeur s'articule autour de quatre enjeux :

- La mobilisation des ressources en quantité suffisante pour couvrir les besoins des abonnés
- La garantie pour les abonnés d'une eau potable conforme aux normes de qualité définies par la réglementation,
- La garantie de la continuité des services,
- La préservation de la ressource.

L'objectif poursuivi par la ville est d'atteindre l'autosuffisance et donc limiter les achats d'eau auprès de syndicats voisins, ce qui permettrait de dégager des marges financières qui permettront d'assurer les investissements nécessaires concernant la qualité de l'eau potable.

Actuellement conduite par le SYMIPERR (syndicat mixte de production d'eau potable de la région de Rambouillet), cette recherche de diversification de production devrait prochainement aboutir.

La Ville assure l'alimentation en eau potable et la société Lyonnaise des Eaux en assure l'affermage. C'est donc cette société qui assure la distribution de l'eau.

## **3 – Les eaux pluviales et l'assainissement**

---

### **Les eaux pluviales**

---

Un bassin de rétention des eaux pluviales sera construit à côté du futur centre de loisirs, route de Versailles (à côté du Poney-club)

Depuis fin 2007, dans le cadre de sa compétence Développement Durable, la Communauté de Communes Plaines et Forêts d'Yveline a mis en place un dispositif d'aide financière aux habitants, soucieux de récupérer les eaux de pluie.

Les eaux pluviales doivent pouvoir être récupérées et réutilisées. Il faut prévoir des bassins récupérateurs d'eau qui devront être enterrés pour les constructions nouvelles. La réutilisation des eaux pluviales est réglementée par arrêté ministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et extérieur des bâtiments.

### **Les eaux usées**

---

- **L'assainissement**

Il n'existe pas de séparateur des eaux pluviales et des eaux usées à Rambouillet, ce qui rend la gestion du réseau compliquée. A terme l'objectif est de séparer les réseaux sur l'ensemble du territoire de façon à optimiser la gestion des eaux usées.

La station d'épuration a une capacité limitée, elle arrive à saturation en cas de pluies soutenues qui sont amenées à être de plus en plus fréquentes.

- **L'assainissement collectif**

La station d'épuration de la Guéville située à Gazeran en limite du territoire de Rambouillet relève de la compétence du SIRR (Syndicat Intercommunal de la Région de Rambouillet). C'est cette STEP qui traite par un procédé physico-chimique et biologique, les eaux usées venues de Rambouillet, Vieille-Église et Gazeran.

Les techniques mises en place font état d'un dégrillage, un dessablage et un déshuilage préliminaires puis grâce à une décantation lamellaire qui permet d'isoler des particules agglomérées par des réactions chimiques et d'éliminer une partie des pollutions phosphorées. Le traitement final est biologique : par une succession de phases aérées et d'anoxies (sans oxygène), les bactéries contenues vont consommer une part de la pollution carbonée et azotée présente dans les eaux usées.

Pour améliorer la qualité du traitement de l'eau, et optimiser l'équipement, des travaux sont actuellement conduits à la station d'épuration. Inscrits dans une perspective de mise en conformité, ils vont permettre d'améliorer le traitement de l'azote et du phosphore, en particulier par temps sec, de façon à améliorer la qualité des eaux de la rivière la Guéville. Le montant des travaux est de 3,7 M€ et recevra 20% de subvention.

- **Fonctionnement simplifié de la station d'épuration de Gazeran (traite les eaux de Rambouillet)**

- 1 : Dégrillage

L'eau polluée passe à travers des grilles qui retiennent et enlèvent les plus gros déchets

- 2 : Déshuilage/dessablage :

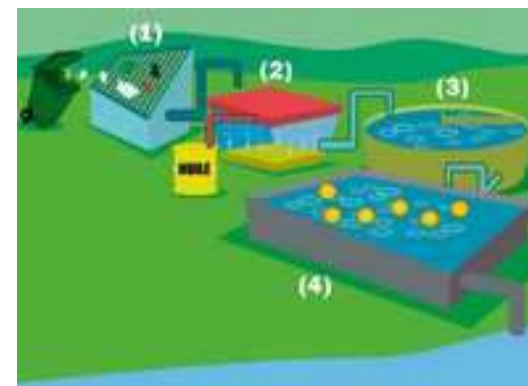
L'eau passe aussi dans un ouvrage où les huiles et graisses flottantes sont récupérées en surface. Les sables et graviers plus lourds se déposent au fond de ce même ouvrage, puis sont envoyés à la décharge publique.

- 3 : Décanteur lamellaire

L'eau s'écoule ensuite dans un grand bassin appelé décanteur au fond duquel se déposent les boues.

- 4 : 2 phases : aérobie et anaérobie (procédé avec et sans oxygène)

On fait passer ensuite l'eau (encore très sale) dans un bassin d'aération où des bactéries "mangent" petit à petit la pollution. L'eau est suffisamment propre pour pouvoir être rejetée à la rivière. Elle peut alors reprendre son cycle naturel.



## 4 – La consommation d'énergie

Compte tenu de l'importance de l'architecture en meulières et à pans de bois sur le territoire de Rambouillet, de nombreuses constructions sont classées au titre de la ZPPAUP, les consommations énergétiques des bâtiments sont élevées et l'isolation ne peut se faire par l'extérieur.

La ZPPAUP contrôle l'installation de panneaux solaires.

De nombreux travaux d'isolation ont été entrepris depuis quelques années dans les bâtiments communaux, en particulier dans les établissements scolaires. Afin d'analyser finement les déperditions énergétiques, une étude thermographie devra donner ses conclusions d'ici la fin de l'année 2009.

Dans le cadre de sa politique environnementale, la Région Ile-de-France a mis en place un programme d'aides financières pour accompagner les Franciliens soucieux de s'engager en faveur des énergies d'avenir, le montant de ces aides peut atteindre des montants élevés ; ils concernent les chauffe-eau solaire individuel (CESI), les systèmes solaire combiné (SSC), les pompes à chaleur géothermale sur nappe ou à capteurs verticaux ou horizontaux (PAC), les capteurs solaires photovoltaïques (PV) et les toitures terrasses végétalisées (TTV)

Pour toutes ces installations - à l'exception des toitures végétalisées, il y a une possibilité de bénéficier du crédit d'impôt.

Ces équipements ne sont pas tous adaptés aux quartiers de Rambouillet ayant un fort enjeu patrimonial. Le règlement spécifiera les adaptations par zone.

### *Enseignements*

- Un réseau d'eaux pluviales et d'eaux usées unitaire
- Une collecte des eaux usées assurée sur l'ensemble du territoire
- Une station d'épuration en cours de modernisation pour répondre aux dernières normes européennes
- Une eau potable de bonne qualité
- Une trentaine de points d'apport volontaires des déchets répartis sur l'ensemble de la commune
- Des collectes de déchets gérées de façon durable
- Une adaptation possible du tissu pavillonnaire aux énergies renouvelables



## 2.b – Justifications

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 26 janvier 2012



## Deuxième partie – JUSTIFICATIONS

|  |           |
|--|-----------|
| <b>I –Explication des choix retenus pour établir le PADD</b>   | <b>5</b>  |
| A) Explication au regard des enseignements du diagnostic   | 7         |
| B) Explication au regard des projets en cours et de la vision de l'équipe municipale pour l'avenir du territoire         | 15        |
| C) Explication au regard des prescriptions supra communales : le SDRIF, l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme ...     | 21        |
| <b>II – Les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement</b> | <b>23</b> |
| A) Motifs de la délimitation des zones   | 23        |
| B) Motifs de la définition des règles dans les différentes zones   | 35        |
| C) Motifs des prescriptions retenues pour l'élaboration des orientations d'aménagement                                   | 47        |
| <b>III - INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT</b>   |           |
| <b>Pour mémoire : l'incidence du PLU sur l'environnement est largement développée dans l'évaluation environnementale</b> |           |



## **1- EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD**

---

Les orientations du PADD ont été établies sur les bases suivantes :

- La prise en compte des enseignements du diagnostic
- La prise en compte des projets en cours et de la vision de l'équipe municipale pour l'avenir du territoire
- La prise en compte des prescriptions supra communales



## A - La prise en compte des enseignements du diagnostic dans le PADD

Le tableau ci-dessous fait apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic par thème et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD.

|  | <i>Les enseignements du diagnostic</i>   | <i>Prise en compte dans le PADD</i>  |
|--|--|--|
| <b>Le rayonnement, le rôle de Rambouillet à l'échelle intercommunale</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une ville moyenne de la grande couronne Ile-de-France, soucieuse de protéger son identité et la qualité de vie de ses habitants.</li> <li>- Une ville aux portes de l'agglomération parisienne située sur un axe de développement économique</li> <li>- Un pôle urbain dynamique au sein du Sud-Yvelines</li> </ul> | <p><b><i>Affirmer le rôle de pôle administratif, économique, social, éducatif et culturel de Rambouillet en partenariat avec la communauté de communes Plaines et Forêts d'Yveline et les autres intercommunalités, avec la perspective d'une évolution de ces intercommunalités</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Accompagner le développement industriel et tertiaire</li> <li>▪ Contribuer à dynamiser le commerce du centre-ville</li> <li>▪ Permettre le maintien et le développement de l'artisanat</li> </ul> <p><b><i>Renforcer le rayonnement de Rambouillet en matière de loisirs et de santé et affirmer les fonctions d'enseignement supérieur</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Favoriser la création de nouvelles manifestations et le dynamisme de la vie culturelle ; faire de Rambouillet la ville locomotive du territoire Sud Yvelines dans le domaine culturel et touristique</li> <li>▪ Développer les fonctions d'enseignement supérieur et en alternance</li> <li>▪ Faire du pôle gare un lieu à la fois qualitatif et fonctionnel dans le cadre du projet de restructuration du quartier</li> <li>▪ Favoriser les liaisons en transports collectifs, pédestres et cyclistes avec les communes environnantes pour assurer une véritable alternative à l'automobile (projet intercommunal) en coordination avec les entreprises</li> <li>▪ Fluidifier le trafic automobile de la RN 10 en achevant sa mise à 2x2 voies et créer une nouvelle voie de desserte des quartiers Est</li> <li>▪ Mettre en place un réseau connecté cyclable intra et péri-urbain</li> </ul> |

|   | <b>Les enseignements du diagnostic</b>   | <b>Prise en compte dans le PADD</b>   |
|---|--|---|
| <b>Organisation territoriale - Patrimoine - Formes urbaines – Espaces verts</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Un territoire constitué à l'origine de plusieurs hameaux devenus aujourd'hui des quartiers rambolitains (Grenonvilliers, La Louvière, La Villeneuve, le Pâtis, etc.)</li> <li>➤ Des monuments, bâtiments remarquables et anciennes rues qui constituent de précieux témoignages historiques, architecturaux et urbains du passé (le château, le centre ville, etc.) ; un riche patrimoine aujourd'hui revalorisé et protégé en grande partie au titre de la ZPPAUP</li> <li>➤ Le cœur historique de Rambouillet, un quartier commerçant et animé</li> <li>➤ Une vraie richesse patrimoniale et une convivialité renforcée par des travaux de réhabilitation du bâti et un traitement de la voirie</li> <li>➤ La gare : un secteur destiné à devenir dans les prochaines années un pôle urbain valorisé à travers un important projet d'aménagement</li> <li>➤ Une liaison centre-ville – gare à affirmer</li> <li>➤ Un tissu principalement résidentiel en prolongement du centre-ville, sous la forme d'habitat individuel</li> <li>➤ Une qualité paysagère et architecturale reconnue au titre de la ZPPAUP : les grands cœurs d'îlots verts, les alignements d'arbres et les villas</li> <li>➤ D'une manière générale, pour l'ensemble des quartiers Est de Rambouillet, une valorisation et une sécurisation des modes doux au niveau des grands axes de liaison (RD 906, rue Louis Leblanc, rue de Clairefontaine) contribueraient au renforcement des liens entre ces secteurs et le reste de la ville, par exemple pour les jeunes rambolitains qui souhaitent accéder en vélo aux équipements sportifs et scolaires situés de l'autre côté de la voie ferrée</li> </ul> | <p>Le PADD a pour objectif de protéger le patrimoine en favorisant les réhabilitations de qualité sur le bâti ancien dans les bourgs et les hameaux et de mettre en valeur les éléments de patrimoine remarquable :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préserver et mettre en valeur le patrimoine historique, en s'inscrivant dans les objectifs de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) en cours de révision</li> <li>▪ Améliorer l'esthétique urbaine aux abords des grands axes et des grands carrefours</li> <li>▪ Préserver les formes urbaines qui contribuent à l'identité de chaque quartier</li> <li>▪ Créer des pôles de quartier agréables et conviviaux</li> <li>▪ Faire du quartier de la gare un véritable pôle structurant et convivial ouvert sur la ville</li> <li>▪ Définir une stratégie de recomposition urbaine et paysagère cohérente aux abords de la RD 906 en intégrant les projets programmés</li> </ul> |

|                      |   |  |
|----------------------|---|--|
| <p>Environnement</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une ville clairière et une ville de patrimoine</li> <li>▪ Une ville très riche en habitats et en espèces rares, remarquables ou protégées, ce qui explique les nombreux périmètres de protection réglementaire qui couvrent la majeure partie du territoire communal: sites Natura 2000, ZNIEFF type 1 et 2, forêt de protection</li> <li>▪ Une fragilité des milieux naturels, notamment des zones humides, qui devra être prise en compte dans les projets d'aménagement</li> <li>▪ Des outils de gestion adaptés pour assurer la pérennité de ces milieux à la fois riches et fragiles (DOCOB, ONF)</li> <li>▪ Des périmètres et des niveaux de protection qui évoluent : le classement en forêt de protection est très récent, extension du périmètre du PNR</li> <li>▪ Des nuisances sonores engendrées par la RN 10 et la voie ferrée</li> <li>▪ Une pollution diffuse liée à l'agriculture</li> <li>▪ Pas de risque naturel majeur sur la commune, mais des inondations ponctuelles causées par de fortes précipitations sur le secteur de Groussay et un risque modéré de mouvement des sols</li> <li>▪ Une collecte des eaux usées assurée sur l'ensemble du territoire</li> <li>▪ Un réseau d'eaux pluviales et d'eaux usées unitaire</li> <li>▪ Une station d'épuration en cours de modernisation pour répondre aux dernières normes européennes</li> <li>▪ Une eau potable de bonne qualité</li> <li>▪ Une trentaine de points d'apport volontaires des déchets répartis sur l'ensemble de la commune</li> <li>▪ Des collectes de déchets gérées de façon durable</li> </ul> | <p>Mettre en place des mesures concrètes en faveur de la préservation de l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préserver la biodiversité en développant une véritable trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire</li> <li>▪ La volonté d'une croissance urbaine cohérente et maîtrisée, garante d'un développement durable et équilibré : un urbanisme moins consommateur d'espace et attentif à la protection des zones naturelles et agricoles et des ressources (eau, air) qui marque la mise en œuvre concrète d'une politique de développement durable</li> <li>▪ La mise en place de différentes actions en faveur de la préservation de l'environnement dans le cadre du PLU</li> <li>▪ L'adoption d'un parti d'urbanisme destiné à lutter contre les coupures urbaines et à donner plus de cohérence à la ville</li> </ul> |
|----------------------|---|--|

|                              |   |   |
|------------------------------|---|---|
|                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une adaptation possible du tissu pavillonnaire aux énergies renouvelables</li> <li>▪ Présence d'établissements classés au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) mais aucun n'est classé SEVESO</li> <li>▪ Plusieurs sites et sols pollués ou potentiellement pollués</li> </ul>  |   |
| <p>Population - Logement</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Après une période de forte augmentation de la population dans les années 1970/1980), la population connaît aujourd'hui un rythme de croissance modéré</li> <li>▪ Une population qui reste jeune malgré une tendance au vieillissement</li> <li>▪ Une augmentation sensible des ménages de petite taille et une diminution du nombre moyen de personnes par famille</li> <li>▪ Une forte représentation de la population active</li> <li>▪ Une part importante d'actifs résidents</li> <li>▪ Une augmentation régulière du nombre de logements, peu de logements vacants</li> <li>▪ Une proportion importante de grands logements</li> <li>▪ Un parc de logement équilibré qui constitue une offre assez large et diversifiée</li> <li>▪ Un rythme de construction relativement soutenu dans les années 1980/1990 qui s'est ralenti depuis une vingtaine d'années</li> <li>▪ Un parc de logements sociaux assez diversifié mais mal réparti sur l'ensemble du territoire</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Volonté d'une croissance de population et d'un développement de la ville maîtrisés</li> <li>▪ Assurer une réponse aux besoins actuels et futurs en logements pour faire de Rambouillet une ville accueillante et solidaire</li> <li>▪ Renforcer la diversité sociale et générationnelle</li> <li>▪ Le renforcement de l'urbanité en se fondant sur l'identité sociale et culturelle de Rambouillet : une ville de taille moyenne ouverte et accueillante, dans un environnement rural</li> </ul> |
| <p>Paysages</p>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un quartier isolé par la voie ferrée et la RN 10. Un enjeu très fort de revitalisation de ce secteur à intégrer dans le cadre du projet de restructuration de la gare</li> <li>▪ Des opportunités de renouvellement urbain aux abords de la rue de la Louvière, axe de communication majeur à l'échelle de la ville</li> <li>▪ Des aménagements à apporter sur les espaces publics stratégiques, notamment la rue de la Louvière et les abords du</li> </ul>   | <p><b>Conforter le caractère et l'image de ville clairière en préservant le paysage forestier et rural et l'activité agricole</b></p> <p><b>Affirmer l'empreinte naturelle et forestière dans l'aménagement des espaces publics et dans les tissus urbains</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Affirmer l'identité paysagère au travers d'une perspective tournée vers la forêt,</li> </ul>  |

|                    |   |  |
|--------------------|---|--|
|                    | <p>rond-point Jean Monnet</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des vues sur les horizons boisés à rechercher et valoriser, en jouant sur l'implantation du bâti, la mise en scène et la valorisation de cadrages existants, etc.</li> <li>▪ Une valorisation paysagère nécessaire, qui passe par exemple par des plantations à puiser dans le cortège floristique de la chênaie-charmaie de bois et de lisière</li> <li>▪ Une fonction de corridor biologique entre massifs forestiers à valoriser</li> <li>▪ Un enjeu de valorisation paysagère, qui peut passer par un travail sur l'identité forestière de la ville : valorisation des carrefours, des tracés linéaires, des débouchés piétons sur la forêt en continuité de rues</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ en valorisant les carrefours, les tracés linéaires, les débouchés piétons en continuité de rues</li> <li>▪ en intégrant la plantation d'essences locales et régionales adaptées au climat et à son évolution</li> <li>▪ en favorisant les continuités vertes dans le cadre des futures opérations d'aménagement</li> </ul> <p>➤ Valoriser les vues sur les horizons boisés, en jouant sur l'implantation du bâti, la mise en scène et la valorisation de cadrages existants</p> <p>➤ Préserver les cœurs d'îlots verts dans les quartiers</p> |
| <p>Equipements</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prendre en compte les perspectives démographiques</li> <li>▪ Une croissance de la population jusqu'au seuil de 29 000 à 30 000 habitants</li> <li>▪ Les évolutions des classes d'âge, tendance au vieillissement, apparition de nouveaux besoins</li> <li>▪ Animation, culture, loisirs : développer les activités et animations autour de la nature et de l'environnement, accueil de sorties scolaires</li> <li>▪ Adaptation des équipements en lien avec le tourisme</li> <li>▪ Parc du Château : développement des activités de loisirs</li> <li>▪ Accompagner le développement économique (zone de Gazeran Bel-Air) par la création de nouveaux équipements</li> <li>▪ Réflexion à entreprendre sur l'équilibre scolaire maternelle, la logique de localisation entre les écoles et les centres de loisirs</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Renforcer l'offre en équipements et commerces de proximité</li> </ul>   |

|  |   |  |
|--|---|--|
| <p><b>Circulation - Déplacements</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La rue du Petit Parc, une liaison potentielle entre le centre-ville et la partie sud-est de la commune (hippodrome, espaces forestiers et agricoles) actuellement coupée par la RN 10</li> <li>▪ L'axe structurant de la rue Raymond Patenôtre : un tissu de faubourg en pleine mutation, avec l'implantation progressive de nouveaux immeubles de logements ; une vocation commerciale à conforter</li> <li>▪ Le site du Vieux Moulin, un pôle sportif important dont les accès nécessitent une revalorisation</li> <li>▪ La Route Nationale 10 : « colonne vertébrale » routière fréquemment embouteillée aux heures de pointe</li> <li>▪ Une étoile routière à 4 branches supporte et structure l'essentiel de la desserte interne</li> <li>▪ Une offre en stationnement entre la gare et le centre-ville.</li> <li>▪ Un territoire bien relié à la capitale grâce à la RN 10 et à la voie ferrée (réseau de TER et Transilien)</li> <li>▪ Des fréquences de trains importantes mais des TER saturés aux heures de pointe</li> <li>▪ Des liaisons en autocar assurées avec la plupart des communes environnantes, mais néanmoins peu empruntées et insuffisantes pour assurer une alternative à l'automobile</li> <li>▪ Un territoire dont la taille est propice aux circulations douces, notamment les déplacements à vélo, mais qui restent à développer. Des actions sont à poursuivre afin de compléter un vrai maillage de liaisons douces, une continuité à la fois entre les différents pôles d'attractivité de la ville (gare, équipements) et entre la ville et la forêt</li> <li>▪ Envisager une coulée verte entre la Clairière et la gare, et vers le centre-ville</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Faciliter les déplacements d'un quartier à l'autre et depuis les quartiers vers le centre-ville et les pôles attractifs</li> <li>▪ Optimiser les infrastructures de desserte</li> </ul> |
|--|---|--|

|                              |   |   |
|------------------------------|---|---|
| <b>Activités économiques</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Une structure économique solide, qui repose en grande partie sur l'industrie et les services</li><li>▪ Un développement économique sensible au cours des vingt dernières années</li><li>▪ Un pôle commercial et artisanal dynamique</li><li>▪ Un pôle artisanal majeur du sud Yvelines</li><li>▪ Un pôle de développement touristique</li><li>▪ Une activité agricole à maintenir</li></ul> | <p><b>Favoriser un développement économique qui s'appuie sur les ressources patrimoniales du territoire</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Préserver l'activité agricole et valoriser les ressources forestières</li><li>➤ Développer le tourisme vert et culturel</li><li>➤ Favoriser l'implantation d'activités et d'enseignes liées aux thématiques de la nature et l'environnement, valorisantes pour l'image de la commune : vente de produits bio, jardinage écologique, vente directe, etc.</li></ul> |
|------------------------------|---|---|



## **B- La prise en compte des projets en cours et la vision de l'équipe municipale pour l'avenir du territoire**

### **La prise en compte des projets et des études en cours :**

Ont été pris en compte et intégrés dans la définition des choix du PADD, les études et projets à l'étude ou en cours de réalisation (projets publics initiés par la ville, ou projets privés qui contribuent à répondre aux besoins d'intérêt général et au développement de Rambouillet) :

- La révision de la ZPPAUP, qui se traduira par l'instauration d'une AVAP
- La restructuration de la Place de l'Europe en tenant compte de l'évolution d'Intermarché
- La reconstruction et l'extension du cinéma Vox sur le site actuel
- Le transfert des services techniques sur un site libéré par la Défense Nationale rue de Groussay
- La construction d'une maison relais rue de la Prairie: accueil d'urgence pour les personnes en difficulté
- La création de la Maison de l'Europe dans la ZAC du Parc des Eveuses : équipement culturel associatif
- La création du pôle spectacle en centre ville
- La valorisation du site libéré par EDF rue Patenotre
- La création d'un éco quartier sur un site mutable, à l'est de la gare
- La réindustrialisation d'une partie du site Continental rue de Clairefontaine
- La confortation et la valorisation du commerce de centre ville
- La création d'une pépinière d'entreprises
- Le développement universitaire : création d'un master à la Bergerie Nationale et développement de l'IUT
- La création à l'Est de Rambouillet d'une résidence pour les séniors : les Senioriales
- La réalisation d'un projet mixte habitat/activités sur le site de la Giroderie
- La poursuite de l'urbanisation de la Clairière dans le cadre de la « onzième tranche »

### **I- La vision de l'équipe municipale pour l'avenir du territoire**

#### **Rappel des objectifs fixés dans la délibération du conseil municipal ayant prescrit l'élaboration du PLU**

Dans la continuité de la vision actuelle, le Plan Local d'Urbanisme répondra aux enjeux de qualité de vie partagée et d'environnement préservé. Les principaux objectifs seront donc :

- de poursuivre les objectifs de croissance maîtrisée de la population pour favoriser l'équilibre de la ville, des quartiers, la diversité de l'habitat, le respect de l'identité de notre ville.
- de donner aux quartiers une dimension humaine, répondant aux besoins de la vie quotidienne des rambolitains.
- de maintenir l'équilibre entre les zones urbanisées, les espaces agricoles et la forêt pour préserver des paysages de qualité qui participent à l'attractivité du territoire et renforcent l'identité communale.
- de favoriser un développement harmonieux et durable du territoire tant en matière d'environnement, d'attractivité économique et culturelle que de mixité urbaine.
- d'encourager une architecture et un urbanisme de qualité notamment au travers de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.
- d'assurer la cohérence des dessertes inter-quartiers et de promouvoir des modes de circulation douce au travers du Plan de Déplacements Urbains.
- de s'insérer dans l'ensemble du territoire intercommunal en confirmant le rôle de ville-centre.

Plus concrètement, il s'agit de définir pour l'avenir sur la base d'un aménagement en étoile, les axes particuliers de développement de Rambouillet autour d'une zone centrale que constituent la Gare et la zone d'aménagement située dans sa partie Est. Le développement de ce secteur visera principalement à fluidifier les axes de circulation, à rendre la gare plus accessible et à créer un véritable pôle de vie dynamique et donc attractif.

1°/ Axe Ouest : Groussay – place de la Libération - place Félix-Faure - Gare

La réécriture du règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager permettra d'assurer une évolution de la zone tout en confortant les principes de préservation du patrimoine bâti. La dominante culturelle de ce quartier sera renforcée grâce à la réalisation du pôle de spectacle, à l'extension du cinéma de centre ville et la promotion du label Ville d'Art et d'Histoire. Une réhabilitation du quartier de Groussay sera menée en entrée de ville pour restaurer les bâtiments existants ou favoriser leur démolition. Sa vocation commerciale devra être soulignée. De même, une attention particulière sera portée à la réhabilitation des immeubles collectifs en concertation avec les interlocuteurs locaux (en particulier les bailleurs sociaux). Il sera étudié la possibilité de transférer certains équipements publics tels que le centre de loisirs. L'évolution du quartier Estienne devra également être prise en compte.

2°/ Axe Est : Gare – Louvière / Jean Monnet – RD.906 direction Chevreuse

Il s'agit d'un axe de développement prioritaire et d'urbanisation pour les années à venir.

Dans la continuité du Plan d'Occupation des Sols en vigueur et sous réserve d'un aménagement alliant mixité des programmes et urbanisme de qualité, de larges espaces pourront être ouverts à l'urbanisation (la Giroderie, la « 11ème tranche »...). L'aménagement de la partie Est de la Gare sera aussi l'occasion de se pencher sur les facilités d'accès à cette partie de la ville et le désengorgement des radiales qui convergent vers le Pont Hardy. L'aménagement urbain de cette zone sera conduit en parallèle avec la vitalisation des quartiers de la Clairière et de la Louvière.

3°/ Axe Sud : Gare - Patenôte – Lenôte – Bel air

Il s'agit de faire de cette zone aujourd'hui en pleine mutation et densification, une nouvelle amorce du centre-ville en jouant sur la composition urbaine et la vitalisation des commerces existants. La ville anticipera le départ éventuel de certaines grandes entités. Ce secteur constituera un pôle de liaison vers le pôle sportif du Vieux Moulin et le pôle économique du Bel Air renforcé par la création de la zone d'activités de Bel Air la Forêt à Gazeran - Cutesson – Les Mandreuses qui sera séparée du Bel Air - Racinay par un espace paysager le long des pavillons.

### La prise en compte des orientations retenues pour l'avenir du territoire dans le PADD

L'objectif essentiel, pour Rambouillet, est de préserver son environnement, ses paysages ainsi que l'ensemble des éléments qui participent à la qualité du cadre de vie. Mais cela n'exclut pas de prévoir une certaine croissance car cela est nécessaire pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs, conforter l'activité économique et affirmer le rayonnement de Rambouillet à l'échelle intercommunale et du sud Yvelines. Néanmoins, cette croissance urbaine doit être maîtrisée et encadrée, ce qui est la principale fonction du PLU, en s'appuyant sur les objectifs suivants :

- **L'adoption d'un nouveau parti d'urbanisme moins consommateur d'espace et qui s'inscrit dans une vision durable de l'avenir du territoire : économie de consommation de l'espace, création d'une coupure d'urbanisation**

L'objectif est de programmer, dans le cadre du PLU, des potentialités permettant de répondre aux besoins en logements, en activités économiques et en équipements, tout en protégeant au maximum les zones naturelles et agricoles et les ressources (eau, air). En conséquence est privilégiée la réalisation de logements :

- soit sur des sites de renouvellement urbain : pôle gare, ancien terrain des services techniques, recomposition urbaine le long des grands axes, etc.
- soit sur des sites d'extension urbaine, mais ceux-ci sont de taille très limitée et situés à proximité des zones urbaines et des équipements afin de ne pas éloigner les futurs habitants des emplois et des services

En conséquence, il n'est pas prévu de nouveaux prélèvements sur les zones agricoles pour accueillir l'urbanisation future. Les choix qui ont été faits pour accueillir les futurs sites de développement permettent de reclasser en zone agricole des sites qui avaient été précédemment classés dans le POS en zones d'urbanisation future. L'activité agricole sur le territoire communal sera ainsi confortée, et l'étalement urbain sera strictement encadré.

Ce nouveau parti d'urbanisme marque un tournant important dans l'histoire du développement rambolitaïn. En effet comme la quasi-totalité des villes de France, Rambouillet a connu depuis les années 1950 jusque dans les années 2000, un développement qui s'est réalisé en grande partie sous la forme d'un étalement urbain, notamment vers le sud et surtout vers l'est. Ce développement a

permis à de nombreuses familles de s'installer dans des logements agréables et confortables, souvent avec un jardin et de profiter des avantages d'une ville qui offre un bon niveau de services. Néanmoins ce mode de développement est jugé aujourd'hui peu qualitatif sur le plan environnemental et sont privilégiées d'autres formes de développement : renouvellement urbain, éco quartiers.

Le PLU de Rambouillet marque un tournant dans l'urbanisation en proposant un nouveau parti qui s'inspire directement des principes d'un urbanisme durable :

- Répondre aux besoins diversifiés, notamment en logement, tout en limitant au maximum la consommation de l'espace
- Préserver les zones naturelles et les milieux écologiques sensibles
- Protéger les terres agricoles afin de favoriser le maintien d'une agriculture périurbaine
- Faire en sorte que les nouveaux habitants ne soient pas éloignés des transports collectifs, des équipements et des services afin de ne pas multiplier les déplacements et surtout les déplacements en voiture.

Ce choix d'un parti d'urbanisme très volontariste permettra de créer une coupure d'urbanisation, de limiter l'étalement urbain et de conforter l'activité agricole en préservant des ensembles d'un seul tenant et d'une taille suffisante. Il permet en outre d'assurer une continuité des zones naturelles ou agricoles sur un axe nord sud parallèle à la RN 10 et qui fera fonction de corridor écologique.

- **La mise en place de différentes actions en faveur de la préservation de l'environnement dans le cadre du PLU**

- La préservation des paysages et des zones qui présentent un intérêt écologique particulier, notamment la forêt (zone Natura 2000) et les milieux humides
- Sur les quartiers existants sont mises en place des règles d'urbanisme qui permettent une évolution vers un mode de fonctionnement plus écologique : traitement et réutilisation des eaux pluviales, économies d'énergies et utilisation des énergies renouvelables, plantations favorables à la biodiversité et à la lutte contre la pollution, tri sélectif et recyclage des déchets, isolation des façades et des toitures par différentes techniques
- Le développement des circulations douces (vélo), le renforcement du pôle gare, de l'intermodalité vélo/train et des modes de déplacements alternatifs à l'automobile

- **L'adoption d'un parti d'urbanisme destiné à lutter contre les coupures urbaines et à donner plus de cohérence à la ville**

- En affirmant le rôle du centre autour du centre traditionnel et du pôle gare
- En réunifiant les quartiers - notamment les quartiers Est de la Clairière - avec le reste de la ville, à travers la création d'une coulée verte urbaine, nouvelle ossature et liaison douce sur lesquelles se greffera une partie importante des nouveaux projets prévus pour les années à venir.

- **Le renforcement de l'urbanité en se fondant sur l'identité sociale et culturelle de Rambouillet : une ville de taille moyenne ouverte et accueillante, dans un environnement rural, ce qui se traduit par :**

- La protection du patrimoine et le développement de la vie culturelle
- La préservation de la qualité et du cadre de vie dans les différents quartiers de Rambouillet, qu'il s'agisse des quartiers d'habitat collectif ou des quartiers d'habitat individuel.
- La poursuite des actions en faveur d'un développement modéré avec la construction de logements destinés à assurer le mixité sociale et intergénérationnelle

De plus, sur les principaux sites de développement, seront appliqués les concepts d'éco-quartier, ce qui se traduit notamment par des formes urbaines plus compactes donc moins consommatrices d'espaces. Ces formes plus compactes devront toutefois respecter les gabarits des constructions environnantes afin de garantir une bonne intégration des projets dans leur environnement urbain ou naturel.

Deux éco-quartiers pourront ainsi être créés :

- Un éco-quartier plus dense et plus urbain : le nouveau quartier de la gare
- Un éco-quartier forestier : la « onzième tranche » de la Clairière

### Justification de la prise en compte des besoins en logements

#### ► Sur le plan quantitatif :

- Au cours de la période 1990-2006 :

Le parc de logements a augmenté de 733 logements, soit +6,72%, soit en moyenne : 46 logements par an, soit 0,42%

La population a augmenté de 872 personnes, soit +3,51%, en moyenne 0,21% par an

Dans le même temps, le nombre moyen de personnes par résidence principale est passé de 2,70 à 2,35

L'accroissement du parc de logements étant deux fois supérieur à l'accroissement de la population, cela signifie qu'environ un nouveau logement sur deux a servi uniquement à compenser la baisse du taux d'occupation des logements, donc à maintenir la population à son niveau actuel.

Si on avait construit deux fois moins de logements, la population serait restée à peu près à son niveau actuel.

Pour l'avenir, l'objectif est de favoriser un rythme de construction d'environ 160 à 180 logements par an en moyenne, soit sur 10 ans, à l'horizon 2020, environ 1 600 logements supplémentaires au minimum, 1 800 logements au maximum, ce qui porterait le parc à environ 13 000 logements, soit environ 12 400 résidences principales.

Le taux d'occupation des logements est aujourd'hui d'environ 2,35 personnes par logement, s'il se maintient à son niveau actuel cela ferait une population d'environ 29 140 habitants, soit +13% en 14 ans (2006/2020), soit près de 1% par an.

Le taux d'occupation des logements a beaucoup baissé depuis les années 1970, il est passé de 3,50 à 2,35. La baisse a été particulièrement forte dans les années 1970/2000. Depuis une dizaine d'années elle tend à s'atténuer. Au cours des 10 prochaines années, il est peu probable que la baisse du taux d'occupation des logements se poursuive, on s'orienterait vers une stabilisation pour les raisons suivantes :

- les causes structurelles de la baisse ont été très fortes dans les années 1970/2000 et tendent aujourd'hui à s'atténuer (baisse de la natalité, allongement de la durée de vie, augmentation des familles monoparentales)
- le renouvellement des générations se traduit par le départ des petits ménages (personnes âgées) et leur remplacement par des ménages plus jeunes avec des enfants, c'est particulièrement le cas dans les quartiers construits au cours des années 1970/1980.

La projection retenue mise donc sur une stabilisation du taux d'occupation des logements.

Si toutefois le taux d'occupation des logements continuait à baisser de quelques points, cela conduirait à une augmentation de population un peu plus faible. En tout état de cause, même si le taux d'occupation des logements continuait à décroître au même rythme que précédemment, le nombre de logements prévu dans le cadre du PLU (environ 1 600 logements supplémentaires au minimum) serait largement suffisant pour compenser le point mort puisqu'il permettrait de maintenir la population à son niveau actuel jusqu'à un taux d'occupation des logements qui descendrait jusqu'à 2,08 ce qui est hautement improbable.

► Sur le plan qualitatif :

L'objectif retenu est de faire en sorte qu'une partie importante des nouveaux logements construits soit de nature à rééquilibrer l'offre par rapport à des besoins aujourd'hui non satisfaits ou insuffisamment satisfaits :

- jeunes, jeunes actifs, jeunes ménages
- personnes aux revenus moyens ou modestes
- étudiants
- personnes en difficulté
- personnes handicapées
- personnes âgées

Etant donné qu'une part importante des nouveaux logements construits le seront dans le cadre d'opérations d'ensemble, la municipalité mettra en œuvre les outils qui sont à sa disposition pour que ces objectifs soient atteints et donc qu'ils soient pris en compte par les futurs opérateurs. D'ores et déjà dans le cadre du PLU, un certain nombre d'outils a été mis en place (orientation particulière d'aménagement et de programmation, secteurs de mixité sociale).

|   |
|---|
| <b>Détail du potentiel de constructions prévues dans le PLU</b> |
|---|

Sites de projet d'ensemble bien identifiés :

- |                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| - Les Sénioriales :           | 54 logements                 |
| - Extension de la Giroderie : | environ 80 logements         |
| - Site EDF rue Patenotre :    | 80 logements étudiants       |
| - Site Continental :          | environ 180 logements        |
| - Carré Royal rue Sadi Carnot | 40 logements                 |
| - La Sablière :               | environ 380 logements        |
| - Site BMW rue Patenotre :    | environ 50 logements         |
|                               | → Sous-total : 864 logements |

Eco quartier gare : environ 360 logements

Eco quartier forestier 11<sup>ème</sup> tranche : environ 200 logements

→ Sous-total : 560 logements

Diffus – sites de renouvellement urbain : rue de Groussay, Angiviller, Sadi Carnot, Patenôte:

→ Potentiel : environ 300 logements

**→ Total environ : 1 600 logements minimum, environ 1 800 logements maximum**



## **C- Explication des choix retenus dans le PADD au regard des prescriptions supra communales : le Schéma Directeur de la Région Île-de-France 1994**

---

Le PADD a été établi en tenant compte du nécessaire rapport de compatibilité entre le PLU et le SDRIF :

- Les espaces identifiés en vert foncé au SDRIF sont classés en N et sont couverts par un espace boisé classé, la bande protection des lisières a été reportée sur l'ensemble des massifs boisés de plus de 100 ha, elle ne s'appliquera qu'en dehors des sites urbains constitués. Il est précisé que la notion de site urbain constitué correspond a priori aux zones classées U dans le PLU ; toutefois, cela fait l'objet d'une appréciation au cas par cas lors de l'instruction des demandes d'occupation des sols par l'autorité compétente pour instruire et délivrer l'autorisation en concertation avec les services de l'Etat (DDT) en fonction de la limite effective de la forêt telle qu'elle est appréciée le jour de la décision.
- Les espaces identifiés en vert clair sont protégés par un classement en zone N (hippodrome) ou en zone A, pour ceux qui sont effectivement affectés à l'activité agricole.
- Le réseau hydrographique est pris en compte dans le cadre de la trame bleue
- Le projet d'élargissement de la RN 10 est pris en compte, le PLU permet sa réalisation.
- Le rôle de ville trait d'union de Rambouillet est pris en compte dans le cadre des perspectives de développement inscrites dans le PADD ; développement économique, démographique, pôle gare, confortation du centre ville, création de nouveaux équipements notamment éducatifs, culturels et sociaux.
- Pour la prise en compte des Zones d'urbanisation (hachuré et quadrillé du SDRIF), les choix qui ont été faits reposent sur les principes suivants :
  - Une partie importante de ces zones a déjà été urbanisée, ces secteurs urbanisés sont classés en zone urbaine.
  - Certaines d'entre elles sont classées dans le PLU en zones AU et sont donc affectées à l'urbanisation conformément aux orientations du SDRIF, ce sont les zones qui bordent la RD 906 et qui s'inscrivent dans la volonté d'affirmer la liaison entre le centre ville et les quartiers Est et de structurer l'urbanisation autour de cet axe.
  - Une partie de ces zones est classée en zone agricole, pour les raisons suivantes :
    - Pour les zones « hachurées » du SDRIF, ce classement correspond au principe selon lequel 60 % de ces zones doivent être urbanisées et 40 % conservées en l'état naturel ou agricole. Les zones classées en A correspondent à ces 40 %
    - Pour les zones « quadrillées du SDRIF » situées en franges Est de la RN 10 et en partie nord du territoire au lieu dit « la Butte de la Misère » ce classement repose sur les objectifs suivants :
      - il s'agit de zones agricoles solides qui sont effectivement exploitées et qui s'intègrent dans des unités agricoles beaucoup plus vastes. Il traduit sur le plan réglementaire, l'objectif retenu dans le PADD, de prendre toutes les mesures permettant de maintenir l'agriculture péri urbaine.
      - il correspond à l'objectif de maintenir un caractère paysagé aux entrées de ville notamment le site de « la Butte de la Misère » qui comprend un paysage exceptionnel constitué par un vallon comprenant des prairies humides jouxtant le ru du Moulinet et à l'importante traversée du territoire en bordure de la RN 10 qui constitue une vitrine importante pour Rambouillet et un enjeu paysagé très fort
      - il traduit aussi l'objectif de maintenir des corridors écologiques reliant les parties Nord et Sud et Est et Ouest de la forêt.

- Le fait de classer en agricole des zones classées en zone « d'urbanisation partielle » du SDRIF s'inscrit dans le cadre de l'application du principe de compatibilité entre la PLU et le SDRIF. En effet, le classement en zone agricole ne compromet pas le fait qu'un espace puisse être urbanisé à moyen ou long terme. Tant qu'une zone reste en l'état agricole, elle reste disponible pour son urbanisation, le jour ou la collectivité publique le décidera. Le classement en zone A ne compromet donc pas la réalisation des orientations fixées par le SDRIF et s'inscrit ainsi dans le cadre de la compatibilité.

Par ailleurs, compte tenu des choix effectués dans le PADD en termes d'urbanisation ciblée sur un certain nombre de sites de projets, les objectifs de construction de logements fixés par le SDRIF de 1994 pourront être atteints sans consommer l'ensemble des espaces agricoles qui avaient été prévus pour l'urbanisation. Le fait de ne pas consommer l'ensemble de ces espaces ne se traduira pas par un rythme de construction de logements inférieur aux prévisions initiales. Ce choix correspond à une adaptation des objectifs fixés par le SDRIF de 1994 aux critères actuels de l'urbanisme selon lesquels on ne raisonne plus en consommation de l'espace comme en 1994, mais en potentiel d'accueil de logements en tenant compte des sites de renouvellement urbain.

## II – Les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement

### A- Motifs de la délimitation des zones

#### Présentation des zones du PLU

|    |                   |   |
|----|-------------------|---|
| UA |                   | Centre-ville  |
| UB |                   | Faubourg et résidentiel évolutif  |
| UC |                   | Résidentiel immeubles   |
| UD | UDa<br>UDb<br>UDc | Résidentiel maisons groupées<br>Résidentiel maisons densité moyenne<br>Résidentiel maisons densité faible |
| UE |                   | Equipements collectifs  |
| UF |                   | Bourg rural   |
|    | UFa               | Bourg rural - Extension limitée   |
| UI | UIa               | Activités économiques avec industrie  |
|    | UIb               | Activités économiques tertiaires  |
| UK |                   | Défense nationale   |
| UM |                   | Domaine ferroviaire   |
| AU | AU                | Zones futures d'urbanisation strictes   |
|    | AUb, AUd et AUi   | Zones futures d'urbanisation constructibles dans un projet d'ensemble                                     |
| A  |                   | Zones agricoles   |

Ville de Rambouillet – Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

|   |  |  |
|---|--|--|
| N | N  | Zones naturelles   |
|   | Secteurs de taille et de capacité limitées spécialisés : |  |
|   | Ne   | Equipements  |
|   | Nb   | Jardins familiaux - pépinières - aire d'accueil des gens du voyage |
|   | Nf   | Habitat isolé  |
|   | Nk   | Champ de manœuvre et de tir  |

| Traduction des orientations du PADD sur le règlement graphique  |   |
|---|---|
| Orientations du PADD  | Traduction sur le plan de zonage  |
| <b>I – Embellir la ville en renforçant l'identité paysagère</b>   |   |
| <p>➤ <b>Préserver et mettre en valeur le patrimoine historique de la ville, en s'inscrivant dans les objectifs de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) en cours de révision</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conforter la protection du patrimoine par la restauration et l'entretien des édifices historiques et leur mise en lumière (Hôtel de Ville, Palais du Roi de Rome, Eglise Saint-Lubin...), par une mise en valeur des espaces publics (places, rues, carrefours, etc.) et la définition de nouvelles fonctions (activités culturelles, touristiques et de loisirs, accueil de séminaires et de congrès, valorisation du patrimoine mobilier, sensibilisation à l'architecture et au patrimoine, etc.)</li> <li>- Conserver les éléments anciens caractéristiques : faubourgs (rue Pantenôtre notamment), bâti traditionnel des anciens hameaux (Grenonvilliers, Pâtis, Villeneuve) et l'ensemble du patrimoine vernaculaire du XVIIIe siècle à nos jours</li> </ul> | <p><b>- Identification des éléments bâtis remarquables au titre de l'article L 123-1 5 7°</b></p> |
| <p>➤ <b>Améliorer l'esthétique urbaine aux abords des grands axes et des grands carrefours</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser le renouvellement des sites et constructions présentant un fort potentiel de mutabilité (abords des axes de faubourgs, quartier de la gare, une partie du site Continental, place André et Jacqueline Thome Patenotre, etc.) en portant une attention particulière à la qualité urbaine et paysagère des projets</li> <li>- Développer une façade urbaine qualitative sur l'axe de la RD 906</li> </ul>   | <p><b>- Délimitation d'un zonage spécifique pour les secteurs de projet identifiés</b></p>        |

| <b>II - Conforter le caractère et l'image de ville clairière en préservant le paysage forestier et rural et l'activité agricole qu'il porte</b>  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir une couronne paysagère autour de la ville en préservant la majeure partie des terres agricoles</li> <li>- Inscrire dans la durabilité la coupure verte située à l'est, le long de la RN 10, en envisageant à moyen terme une évolution et un renforcement possible vers des modèles agricoles potentiels (maraîchage, vente directe, etc.)</li> </ul>   | <p><b>- Délimitation de zones N, avec sous-secteurs spécifiques</b></p> |
| <p>➤ <b>Atténuer les coupures urbaines</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etudier la création éventuelle d'un nouveau franchissement de la voie ferrée dans le cadre du pôle gare</li> <li>- Repenser l'utilisation des franchissements existants, notamment au niveau des ponts de la Mare aux Moutons et Hervé Kerbrat</li> <li>- Réaménager l'axe de la RD 906 en faisant de cet axe une coulée verte constituant un espace de respiration et assurant la liaison entre les différents quartiers</li> <li>- Faciliter la desserte des quartiers est par la création d'une nouvelle voie de liaison intégrant le plan « Circulations douces »</li> </ul> | <p><b>- Création ou maintien d'emplacements réservés</b></p>            |

|  |   |
|--|---|
| <b>III. CONFORTER LE CARACTERE DE RAMBOUILLET COMME LE POLE DE RAYONNEMENT DU SUD YVELINES</b>   |   |
| <b>Affirmer le rôle de pôle administratif, économique, social, éducatif et culturel de la ville en partenariat avec la communauté de communes Plaines et Forêts d'Yveline et les autres intercommunalités, avec la perspective d'une évolution de ces intercommunalités</b>  |   |
| <p>➤ <b>Accompagner le développement industriel et tertiaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soutenir la nouvelle zone d'activités intercommunale à Gazeran « Bel Air la Forêt »</li> <li>- Accompagner le projet d'évolution d'une partie du site Continental en favorisant l'implantation de nouvelles activités et des quartiers d'entreprises dans le site actuel</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Délimitation des zones UI</li> <li>- Délimitation d'un zonage spécifique pour le secteur de projet identifié</li> </ul>                          |
| <p>➤ <b>Contribuer à dynamiser le commerce du centre-ville</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conforter le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur le centre-ville (cf. article L 214-1 du Code de l'Urbanisme institué par la loi du 2 août 2005 en faveur des PME et modifié par la loi du 4 août 2008 de modernisation de l'économie)</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Identification de linéaires commerciaux à protéger au titre de l'article L 123-1 5 7° bis</li> <li>- Création d'emplacements réservés</li> </ul> |
| <b>Renforcer le rayonnement de Rambouillet en matière de loisirs et de santé et affirmer les fonctions d'enseignement supérieur</b>  |   |
| <p>➤ <b>Favoriser la création de nouvelles manifestations et le dynamisme de la vie culturelle ; faire de Rambouillet la ville locomotive du territoire Sud Yvelines dans le domaine culturel et touristique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer l'animation et la convivialité du centre-ville : <ul style="list-style-type: none"> <li>- en valorisant la liaison gare - centre-ville</li> <li>- en augmentant l'offre en transports en communs</li> </ul> </li> <li>- Envisager de nouvelles activités para-touristiques autour du patrimoine culturel, notamment autour du château et de son domaine</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création des zones AUc : site de projet</li> </ul>   |

| <b>IV. INSCRIRE L'EVOLUTION DU TERRITOIRE RAMBOLITAIN DANS UN DEVELOPPEMENT DURABLE ET EQUILIBRE</b>  |  |
|---|--|
| <b>a) Assurer une réponse aux besoins actuels et futurs en logements pour faire de Rambouillet une ville accueillante et solidaire</b>  |  |
| <p>➤ <b>Développer le parc de logements intermédiaires et l'accèsion sociale en faveur des jeunes ménages et des ménages aux revenus modestes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre le maintien et l'accueil de jeunes actifs sur le territoire, notamment à travers le développement du parc de logements intermédiaires et la réalisation de logements locatifs sociaux et en accessions à la propriété</li> <li>- Favoriser la construction de logements à destination des étudiants et de logements adaptés pour les personnes âgées et handicapées</li> </ul>   | <p><b>Création des zones AUc, AUd</b></p> <p><b>Création des secteurs de mixité sociale</b></p>  |
| <b>b) Favoriser un développement économique qui s'appuie sur les ressources patrimoniales du territoire</b>   |  |
| <p>➤ <b>Préserver l'activité agricole et valoriser les ressources forestières</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conserver la vocation des terres agricoles, avec la possibilité de s'orienter vers d'autres modèles agricoles (maraîchage, vente directe, etc.) notamment à l'Est de la RN 10 et favoriser l'agriculture raisonnée et biologique</li> <li>- Développer la filière bois, en particulier le bois-énergie, par la valorisation et la transformation des déchets émanant de l'entretien du massif forestier en une énergie durable et locale, et par la promotion des réseaux de chaleur utilisant le bois énergie</li> </ul>  | <p><b>- Délimitation de zones A</b></p>  |
| <b>c) Définir un choix de développement urbain sur l'axe de la RD 906 qui renforce l'unité de la ville et limite la consommation du territoire naturel</b>  |  |
| <p>➤ <b>Définir une stratégie de recomposition urbaine et paysagère cohérente aux abords de la RD 906 en intégrant les projets programmés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Engager une réflexion sur l'évolution des sites à enjeux (en particulier sur les terrains urbanisables à terme situés en bordure de la RD 906), tout en maintenant en zone agricole les terrains situés en face du domaine de la Louvière</li> <li>- Développer une façade urbaine, attractive et de qualité sur l'axe de la RD 906 : <ul style="list-style-type: none"> <li>- en valorisant et en affirmant différentes séquences paysagères, depuis l'entrée de ville au niveau de la future opération des Senioriales jusqu'au rond-point Jean Monnet</li> <li>- en promouvant une architecture contemporaine de qualité, avec une attention particulière sur l'intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions</li> </ul> </li> </ul> | <p><b>- Délimitation des zones A et des zones N</b></p> <p><b>- Délimitation d'un zonage spécifique pour les secteurs de projet identifiés AU</b></p> <p><b>- Création d'emplacements réservés</b></p> |

|  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- à travers l'implantation de fonctions valorisantes pour l'image du territoire (logement sous forme d'éco-quartier, équipements à vocation culturelle ou touristique, activités tertiaires haut de gamme)</li> <li>- Créer une vraie centralité de quartier fédératrice en réaménageant la place de l'Europe et ses abords et en y implantant de nouveaux espaces et services à caractère public, dans un ensemble paysagé et de qualité éco-urbaine</li> <li>- Assurer l'intégration paysagère de la future voie de liaison à l'est de la RN 10 et limiter le morcellement des terrains agricoles en adoptant un tracé adapté</li> </ul>    |  |
| <p>➤ <b>Préserver la biodiversité en développant une véritable trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tirer parti de la proximité de la forêt en protégeant et en étendant tous les potentiels de réseau biologique en tissu constitué et projeté : corridors écologiques (cœurs d'îlots et jardins privés, haies...), zones humides, création de liaisons douces, etc.</li> <li>- Affirmer l'empreinte forestière dans l'aménagement des espaces publics</li> <li>- Inciter les habitants à l'utilisation de plantes d'essences locales et régionales adaptées au climat et à son évolution dans les jardins</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Identification des éléments paysagers remarquables au titre de l'article L 123-1 5 7°</b></li> <li>- <b>Création d'Espaces Boisés Classés</b></li> </ul> |

**Explication de la délimitation des zones :**

**La délimitation des zones naturelles N**

Le plan de zonage classe l'ensemble du massif forestier de Rambouillet en zone N, et superpose un EBC sur la totalité de la superficie.

- La **zone N** a été délimitée de manière à couvrir la forêt, le parc du château, les zones naturelles diffuses. Toute construction y est interdite. Sont simplement définis dans cette vaste zone N des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels certaines formes de construction nouvelle ou d'extension de constructions existantes sont autorisées mais de manière strictement encadrée, notamment par le biais de l'emprise au sol et de la hauteur. Sont ainsi définis :
  - o Un secteur Ne : plutôt destiné aux équipements collectifs
  - o Un secteur Nb : destiné aux jardins familiaux, pépinières, aire d'accueil
  - o Un secteur Nf : qui comprend des habitations
  - o Un secteur Nk : correspondant au champ de manœuvre de l'armée.

Sont par ailleurs créés des emplacements réservés pour la réalisation de liaisons douces. Souvent plantées à l'aide d'essences forestières, ces liaisons douces jouent le rôle de corridor écologique pour les espèces, maillant les réserves de biodiversité que sont les espaces forestiers, en permettant une perméabilité de l'urbanisation à l'égard des zones naturelles proches.

Les espaces verts ou naturels urbains ainsi que les grands parcs publics ou privés sont aussi protégés par un classement en zone N, avec un espace boisé classé là où existent des arbres ou des ensembles boisés intéressants. Ce classement couvre aussi l'ensemble du parc du château de Rambouillet ainsi que la Bergerie, les espaces de pelouse. Ce classement en zone N permet par ailleurs de protéger le réseau hydrographique dont les rejets se dirigent plus en aval, vers la Guéville.

### La délimitation des zones agricoles A

- La **zone A** est une zone strictement protégée et réservée aux activités agricoles : les seules occupations du sol autorisées sont celles qui sont directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles. Le PLU prend donc toutes les mesures nécessaires pour assurer la pérennité de ces zones et les protéger contre les risques de mitage. Ce sont les grands espaces actuellement cultivés qui forment un ensemble agricole solide du nord au sud du territoire communal avec des espaces de prairie utilisés pour l'élevage en partie nord et des espaces de grande culture de céréales au centre et au sud, qui s'intègrent dans ce qui est appelé « la Petite Beauce ». Le maintien de ces espaces agricoles protégés s'inscrit dans l'objectif de préserver l'agriculture périurbaine avec le développement possible de vergers avec des arbres fruitiers, de maraichage avec vente directe ou mise en place de circuits courts.

### La délimitation des zones à urbaniser

Le choix de ne pas prévoir de nouveaux prélèvements sur les zones agricoles pour accueillir l'urbanisation future permet de reclasser en zones agricoles des sites qui avaient été précédemment classés dans le POS en zones d'urbanisation future. L'activité agricole sur le territoire communal sera ainsi confortée, et l'étalement urbain sera strictement encadré.

Les zones qui sont conservées en zone AU (à urbaniser) sont des zones de taille réduite, formant des enclaves entre des zones urbanisées et donc moins intéressantes pour l'agriculture. Elles ont été choisies de manière à ce que leur urbanisation ne mette pas en péril une activité agricole viable. Par ailleurs, une partie des zones est conservée en zone AU stricte ce qui offre trois avantages :

- Etaler l'urbanisation dans le temps sur une période de 10 à 15 ans afin de répondre progressivement aux besoins notamment aux besoins en logements,
- Conserver un usage agricole, en protégeant ces espaces du mitage,
- Lors de l'ouverture à l'urbanisation, par une modification ou une révision du PLU, des prescriptions environnementales pourront être imposées aux futurs aménageurs.

Le regroupement des projets d'urbanisation autour d'un axe fort et d'une « colonne vertébrale » constituée par une large liaison verte interquartiers permettra de relier ces emprises bâties au centre ville. Une liaison verte sur site propre, déconnectée de l'axe de la rue de la Louvière pourra être organisée en continu.

- La **zone AU** est une zone à urbaniser, actuellement non constructible. Son ouverture à l'urbanisation sera décidée ultérieurement par une délibération du conseil municipal dans le cadre des procédures en vigueur. Seront alors décidées les conditions et les modalités de l'urbanisation de cette zone. A ce stade, elle est totalement inconstructible et pourra continuer à être affectée à un usage agricole.
- Les **zones AUc, AUd et AUi** sont des zones à urbaniser. Pour chacune d'entre elles est définie une vocation particulière :
  - o AUc : dominante habitation, sous une forme assez compacte, c'est l'éco quartier urbain de la Gare
  - o AUd : dominante habitations individuelles avec la possibilité de réaliser de l'habitat semi collectif ou de l'habitat intermédiaire : ce sont les zones destinées à accueillir les nouvelles opérations ; l'éco quartier forestier, la Giroderie partie sud.
  - o AUi : dominante activités économiques ; c'est le petit secteur de la Giroderie en bordure de la RD 96 qui pourra accueillir quelques activités commerciales ou artisanales.

Le point commun pour chacune de ces zones est que les constructions sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble. Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec d'éventuelles opérations contiguës à l'intérieur de la zone. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble. Dans le cadre de ce schéma d'ensemble, les mesures devront aussi être prises pour assurer la qualité environnementale et paysagère de l'urbanisation qui sera réalisée. Ces principes de qualité environnementale et paysagère sont définis dans l'orientation particulière d'aménagement.

## Les zones urbaines

La délimitation des zones urbaines a été faite selon un travail assez fin d'analyse des formes urbaines des différents quartiers, de la place du végétal, de l'équilibre entre le bâti et le non bâti, de la morphologie du bâti (notamment des emprises et des hauteurs) et de la plus ou moins grande aptitude des différents quartiers à évoluer vers une certaine forme de densification.

Le découpage en zones reflète l'équilibre entre :

- D'une part, l'objectif de permettre une utilisation du potentiel à l'intérieur des zones urbanisées afin de répondre aux besoins actuels ou futurs d'extension du bâti et de construction de nouveaux logements
- D'autre part, la volonté de prendre en compte les souhaits et les aspirations des habitants quant à l'évolution de leurs quartiers et la protection du cadre de vie, ce qui conduit à ne pas admettre une forme de densification excessive qui se traduirait par un bouleversement des formes urbaines et une détérioration de la qualité du cadre de vie.

En conséquence, les zones urbaines ont été découpées de la manière suivante :

- La **zone UA** correspond au centre ville traditionnel caractérisé par une mixité des fonctions (habitations, commerces, services, bureaux, équipements). Le découpage de la zone s'appuie sur la prise en compte du centre historique traditionnel, mais la zone a été étendue jusqu'au pôle gare afin de bien traduire l'objectif d'étendre le centre ville sur un axe continu château - mairie/ gare. C'est un quartier déjà assez dense, où les potentialités de constructions nouvelles sont assez limitées, toutefois là où existent encore quelques opportunités, le règlement de la zone permet au tissu urbain d'évoluer vers la construction de petits immeubles, en respectant les formes et le gabarit du bâti traditionnel.
- La **zone UB** :
  - o qui correspond d'une part aux quartiers de faubourgs qui se sont constitués autour du centre ville, en prolongement le long d'axes historiques qui ont été les vecteurs de l'extension urbaine au cours des 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> siècles. Ces quartiers sont en général occupés par un bâti ancien assez dense qui présente un intérêt patrimonial.
  - o qui correspond d'autres part aux quartiers résidentiels évolutifs : ce sont des quartiers comprenant essentiellement des maisons ou des immeubles d'habitation, mais qui accueillent aussi des équipements et des activités de services. Constitués autour ou en prolongement du centre ville, ils ont déjà fait l'objet d'opérations de renouvellement urbain, avec la construction de petits immeubles d'habitation. Cette évolution pourra se poursuivre dans les années à venir dans le respect des gabarits et des formes urbaines actuelles. La densité est assez élevée, le règlement s'appuie sur la prise en compte des formes urbaines existantes, il permet au tissu urbain d'évoluer, là où restent des parcelles libres ou du bâti en mauvais état ou peu dense, tout en respectant les formes et les gabarits traditionnels et en protégeant les fonds de parcelle.
- La **zone UC** : cette zone correspond aux immeubles ou ensembles d'immeubles d'habitation récents, généralement en bon état. Ce sont des copropriétés privées ou des ensembles de logements sociaux bordés de pelouses ou d'espaces paysagers. Le découpage en zones s'appuie sur la prise en compte des emprises actuelles car ce sont des quartiers qui sont déjà bâtis et fortement constitués. Ces quartiers ne devraient pas connaître d'évolution majeure. Le règlement est assez souple afin de permettre une réhabilitation et des aménagements du bâti existant.
- La **zone UD** correspond aux quartiers résidentiels composés de maisons avec jardins. Elle couvre une partie importante du territoire urbanisé. Ce sont des quartiers déjà bâtis et fortement constitués, le découpage de la zone s'appuie sur la prise en compte des formes urbaines existantes. C'est ainsi que sont identifiés trois secteurs :
  - o Un secteur UDa qui correspond aux quartiers de maisons les plus denses, avec des parcelles généralement de petite taille et des maisons implantées sur une ou deux mitoyennetés. Ce sont des quartiers fortement constitués où le potentiel d'évolution est très faible, le règlement s'appuie sur la prise en compte des formes urbaines tout en accordant un potentiel très modéré du bâti existant afin de répondre aux besoins des habitants.
  - o Le secteur UDb qui correspond à une densité moyenne ; les constructions sont édifiées sur une ou deux limites séparatives ou en retrait, généralement dans une bande de 30 mètres maximum par rapport à l'alignement. Les fonds de parcelle sont aménagés en jardins d'agrément ce qui constitue des cœurs d'îlots verts assez homogènes. Le règlement prend en compte ces caractéristiques en laissant une certaine souplesse d'évolution, tout en encadrant les extensions et les constructions nouvelles de manière à protéger ce qui fait la qualité de vie de ces quartiers à laquelle les habitants sont attachés.

- Le secteur UDC correspond aux quartiers habitations individuelles les moins denses, constitués de maisons implantées au milieu de jardin, avec des parcelles d'une taille assez importante. Ces quartiers sont généralement situés en périphérie, en lisières des zones agricoles et des forêts. Il n'est pas souhaitable qu'ils évoluent vers une certaine forme de densification. Le règlement vise à protéger l'équilibre entre le bâti et le non bâti, à protéger les espaces verts et les jardins tout en permettant une évolution modérée du bâti.
- La **zone UE** correspond aux grands équipements collectifs publics ou privés, le découpage s'appuie sur l'emprise réelle de ces équipements. Le règlement est assez souple pour permettre au bâti d'évoluer en fonction des besoins. Sur le site du Vieux Moulin rue Lenôtre, les règles sont un plus strictes afin de préserver le caractère paysager du site.
- La **zone UF** correspond aux anciens bourgs ruraux, qui ont conservé, au moins en partie, leur caractère traditionnel et patrimonial. Ce sont de petits ensembles bâtis, souvent assez denses qui offrent très peu de possibilités d'évolution. Le règlement prend en compte les formes urbaines existantes, notamment en termes d'implantation des constructions et de hauteur. Le secteur UFa correspond à de petits îlots d'habitation sur lesquels les capacités des réseaux sont actuellement insuffisantes, en conséquence la constructibilité y est limitée, seuls sont autorisés l'aménagement intérieur et les extensions mesurées des constructions existantes.
- La **zone UI** correspond aux zones d'activités économiques existantes : le découpage de ces zones correspond aux emprises actuellement occupées par des activités. Elle est divisée en deux secteurs :
  - Un secteur UIa ouvert à toutes les catégories d'activités, y compris l'industrie
  - Un secteur UIb réservé à des activités plus urbaines : bureaux, artisanat.

Le règlement de cette zone est assez souple afin de permettre aux constructions d'évoluer en fonction des besoins des entreprises. L'objectif est de conforter ces zones et de favoriser le maintien et le développement des entreprises.
- La **zone UK** est réservée aux constructions et installations nécessaires aux activités de la Défense Nationale Le règlement est assez souple pour permettre à ces constructions et installations d'évoluer en fonction des besoins du service public.
- La **zone UM** correspond à l'emprise technique de RFF et de la SNCF : zones exclusivement affectées aux besoins du service public ferroviaire.

**Tableau de correspondance des anciennes zones POS avec les nouvelles zones du PLU**

| POS | PLU        |   |
|-----|------------|---|
| UA  | UA         | Centre-ville                                      |
| UC  | UC<br>UBa  | Résidentiel immeubles                             |
| UE  | UDa et UDb | Résidentiel maisons (groupées et densité moyenne) |
| UEa |            | Résidentiel évolutif                              |

Ville de Rambouillet – Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

|           |                     |   |
|-----------|---------------------|---|
| UG        | UDb                 | Résidentiel maisons (densité moyenne)   |
| UH        | UDc                 | Résidentiel maisons (densité faible)  |
| UI        | UIa                 | Activités économiques   |
| UIa       | UE                  | Equipements collectifs  |
| UIb       | UIb                 | Activités économiques tertiaires  |
| UK        | UK                  | Défense Nationale   |
| UL et ULa | UIa et UIb          | Activités économiques tertiaires  |
| UM        | UM                  | Domaine ferroviaire   |
| NA        | AUc, AUd, AUi et AU | Zones futures d'urbanisation (constructibles et strictes)                           |
| NA1       | AU                  | Zone future d'urbanisation (stricte)  |
| NA2       | N                   | Zone naturelle  |
| NA UH     | UDc                 | Résidentiel maisons (densité faible)  |
| NC        | A                   | Zones agricoles   |
| NCa       | Ne                  | Equipements, loisirs, sports (sous-secteur N)                                       |
| NCb       | Nb                  | Jardins familiaux - pépinières - aire d'accueil des gens du voyage (sous-secteur N) |
| ND        | N                   | Zone naturelle  |
| NDa       | Ne                  | Equipements, loisirs, sports (sous-secteur N)                                       |

Ville de Rambouillet – Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

|     |           |   |
|-----|-----------|---|
| NDb | Ne UFa Nf | Equipements, loisirs, sports (sous-secteur N)                                       |
| NDc | Nb        | Jardins familiaux - pépinières - aire d'accueil des gens du voyage (sous-secteur N) |
| NDk | Nk        | Champ de manœuvre et de tir   |
| NDs | Nb        | Jardins familiaux - pépinières - aire d'accueil des gens du voyage (sous-secteur N) |

Les ZAC : elles sont aujourd'hui quasiment toutes terminées. Elles étaient couvertes par d'anciens PAZ ou par des zones du POS. Ce sont des quartiers actuellement occupés par du bâti récent, généralement assez peu mutables, et des formes urbaines fortement constituées ; ils ont été réintégrés dans les zones correspondantes du PLU selon la nomenclature suivante :

|                                  |                |  |
|----------------------------------|----------------|--|
| - Prairie de Groussay            | UC             | Résidentiel immeubles  |
| - Clairbois et Orée de Clairbois | UDc            | Résidentiel maisons (densité faible)                           |
| - Allée des Vignes               | UDa            | Résidentiel maisons (groupées)                                 |
| - Quadrilatère                   | UA             | Centre-ville   |
| - Butte au Moulin                | UDa            | Faubourg traditionnel et résidentiel maisons (groupées)        |
| - Parc des Eveuses               | UC, UDa et UDb | Résidentiel immeubles et maisons (groupées et densité moyenne) |

## **B- Les motifs de la définition des règles applicables dans les différentes zones du PLU**

---

Le règlement écrit est rédigé conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les principes généraux qui ont présidé à l'écriture du règlement visent à mettre en œuvre les différentes orientations du PADD et les orientations particulières d'aménagement.

Par souci de clarté et pour répondre aux objectifs communs à l'ensemble du territoire communal, l'écriture générale du règlement est conçue selon une trame commune, plusieurs dispositions et règles se retrouvent dans tout ou partie des zones. La présentation des dispositions réglementaires est faite en deux temps. Dans un premier temps sont exposées les dispositions communes aux différentes zones répondant à la mise en application d'objectifs transversaux du PADD et dans un deuxième temps sont présentées les dispositions particulières des différentes zones.

### **II-3-1 Les dispositions communes aux différentes zones**

#### **JUSTIFICATION DES ARTICLES 1 ET 2 - OCCUPATION DU SOL INTERDITE OU AUTORISEE SOUS CONDITIONS**

L'écriture de ces deux articles est commune pour la plupart des zones, elle traduit le principe du maintien de la mixité des fonctions à l'échelle du territoire communal.

Des catégories assez larges de constructions sont autorisées dans la plupart des zones urbaines, toutefois des restrictions sont prévues afin de prévenir toutes installations ou constructions susceptibles de générer des dangers pour les habitants, c'est le cas pour l'industrie et les entrepôts dans les quartiers d'habitation.

Afin de limiter les risques de nuisances dans les quartiers d'habitation, les constructions à usage commercial ou artisanal sont limitées à une *surface de plancher* inférieure à 2 500 m<sup>2</sup> en UA, 300 m<sup>2</sup> en UB, 1000 m<sup>2</sup> *surface de plancher* en UC, etc. »

Un dispositif est mis en place pour la protection des locaux commerciaux et artisanaux.

De même est mis en place un dispositif de mixité sociale qui garantit la construction de logements sociaux. Il existe 4 secteurs de mixité sociale sur les principaux sites de projets.

Certaines zones sont plus spécialisées, c'est le cas des zones UE, UI, UK, UM : en conséquence, toutes les catégories de constructions qui ne sont pas compatibles avec la vocation dominante de chacune de ces zones sont interdites ou limitées, notamment le logement.

Pour les zones N, et A, les possibilités d'utilisation du sol sont plus restrictives afin de traduire les enjeux et objectifs spécifiques de ces zones agricoles et naturelles.

La zone N bénéficie de secteurs spécifiques n'autorisant que les installations strictement nécessaires à l'activité et à la gestion de certains sites.

Les antennes relais sont interdites, sauf dans les zones d'activités afin d'éviter la surexposition des habitants aux rayonnements.

### **JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble des zones.

Les règles visent deux objectifs :

- s'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours
- s'assurer que les accès soient étudiés en fonction de l'importance du projet dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.

Il est rappelé que :

- pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état permettant le passage des engins de lutte contre l'incendie.
- la constructibilité des terrains doit tenir compte des caractéristiques des voies qui les desservent, ainsi que du nombre, de la dimension et de la localisation des accès dont ils disposent.

Ces règles sont justifiées pour assurer la qualité de vie dans les quartiers et la sécurité sur les voies privées. Elles sont aussi destinées à assurer la prise en compte des circulations douces dans les opérations de construction ou d'aménagement d'une certaine importance.

La qualité environnementale est prise en compte à deux titres :

- Cet article ne fixe pas de norme de largeur de voies, ce qui laisse la possibilité de créer des voies avec des chicanes ou des rétrécissements afin de maîtriser la place et le rôle de la voiture dans les nouveaux quartiers et d'organiser un meilleur partage de la voirie
- Au delà d'une certaine taille d'opération, il impose la création de voies de circulations douces, notamment vélos.

### **JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU POTABLE, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux. De plus il précise les règles applicables pour la desserte des futures constructions par les réseaux. Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées. En cela, l'article 4 prévient les risques sanitaires et répond à l'enjeu de salubrité des habitations (lutte contre l'habitat indigne).

*Eaux pluviales :*

L'article 4 privilégie, pour le traitement des eaux pluviales, les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux, on recherchera alors un débit de fuite conforme aux prescriptions du règlement communal d'assainissement. Cette règle permet de diminuer fortement le risque d'inondation par la création de bassins tampon, de toitures végétalisées ou de tout autre dispositif d'écrêtage des crues. Le débit de fuite est une préconisation du SDAGE du Bassin Seine Normandie.

L'article 4 veille également à ce que les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries soient traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou le rejet dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

L'incidence de l'article 4 va dans le sens d'un respect de la ressource en eau et d'une bonne prise en compte environnementale concernant l'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées.

*Déchets :*

L'article 4 impose la création d'espaces ou de locaux d'entreposage des containers de déchets, pour les opérations qui portent sur plusieurs logements.

#### **JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle de taille minimum de terrain dans le PLU. Cela doit permettre une évolution des zones urbaines qui pourront ainsi accueillir des nouvelles constructions dans le respect des différents articles du règlement. Cela contribuera à limiter la consommation de l'espace agricole ou naturel pour construire de nouveaux logements.

#### **JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans les zones urbaines les plus denses l'implantation à l'alignement est autorisée, conformément à l'implantation traditionnelle des constructions, de manière à poursuivre le front bâti. Toutefois la continuité peut aussi être assurée par un mur ou un porche ce qui laisse un peu plus de souplesse.

En cas de retrait, les distances de varient entre 2, 50 mètres et 5 mètres selon les zones, ce qui permet :

- d'assurer un bon niveau de confort dans les habitations (lumière, ensoleillement) en évitant les vis-à-vis trop proches,
- de créer un écran végétal en front de rue
- de créer un paysage urbain plus aéré et plus végétal
- d'éloigner les constructions des vis-à-vis situés à l'alignement opposé.

De plus cette marge de retrait favorise le stationnement des véhicules à l'intérieur des propriétés.

#### **JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans la quasi totalité des zones (sauf la zone UDc) le PLU autorise la construction en mitoyenneté afin de limiter les pignons non mitoyens, sources de déperdition thermique.

En cas de retrait, il fixe une distance suffisante entre les bâtiments, nécessaire à l'éclairage et la ventilation des logements.

Dans les quartiers d'habitations individuelles, l'objectif des règles d'implantation est aussi de protéger les cœurs d'îlots verts ainsi que les aménagements paysagers sur l'avant des parcelles. Pour la protection des fonds de parcelle, ont été définies des marges de retrait plus importantes au delà d'une bande de 30 m définie depuis l'espace public (fond de parcelles, cœurs d'îlot).

#### **JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Ces règles sont destinées à permettre l'éclairage et la ventilation naturelle des bâtiments.

Afin d'assurer la protection des cœurs d'îlots verts, dans les quartiers d'habitations individuelles ont été définies des marges de retrait plus importantes au delà d'une bande de 30 m définie depuis l'espace public.

*Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes*

Le règlement précise aux articles 6 et 7 que pour les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante une marge de dépassement de 20 cm est autorisée. Cette disposition est intéressante dans la mesure où il apparaît dans le diagnostic que le potentiel d'économie d'énergie concerne principalement la réhabilitation du bâti ancien (années 70 à 80), relativement déperditif. Dans ce cadre, l'isolation par l'extérieur est privilégiée pour la mise aux normes des bâtiments les plus vétustes (pour le collectif notamment) car elle limite les ponts thermiques et garde l'inertie des parois.

### **JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol est modulée par zone selon deux séries de critères :

- Dans les zones de centre ville, les faubourgs, les zones résidentielles évolutives, les zones d'habitations collectives et les zones d'équipements : une emprise au sol assez importante 50 % ou plus afin de prendre en compte l'existant et de favoriser une certaine forme de densification
- Dans les autres zones : quartiers d'habitations individuelles ou collectives, une proportion moins importante 30 à 50 % afin de ménager une plus grande surface de pleine terre perméable permettant de limiter le ruissèlement et de favoriser l'infiltration.

### **JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

En général, elles sont limitées à 15 mètres dans les quartiers d'habitations collectives et à 9 à 10 mètres dans les quartiers habitations individuelles. Au total ces hauteurs sont modérées, elles tiennent compte des gabarits existants actuellement sur la ville et n'auront pas d'impact sur le vol des oiseaux, notamment des oiseaux migrateurs. Elles sont néanmoins suffisantes pour permettre les opérations de renouvellement urbain sur les sites qui se présentent comme des opportunités.

### **JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

Une grande partie du territoire est couvert par la ZPPAUP/AVAP, en conséquence l'article 11 a été simplifié sur l'ensemble de ces zones afin de ne pas faire double emploi avec le règlement de ce document et d'éviter de créer des contradictions.

Par ailleurs, l'article 11 a été rédigé pour permettre la réalisation d'architecture bioclimatique. Ainsi pourront être aménagés des toitures végétalisées intégrées des dispositifs permettant de produire de l'énergie renouvelable.

- «Les toitures peuvent être de type terrasse, à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine. Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures »
- «Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en *façade* ou sur toiture. »

Il est aussi précisé que - « Les surfaces réfléchissantes et les enseignes lumineuses permanentes à proximité des zones Natura 2000 sont proscrites et que les matériaux concourant à l'amélioration des performances thermiques des constructions ou issus d'une éco-filière sont préconisés.

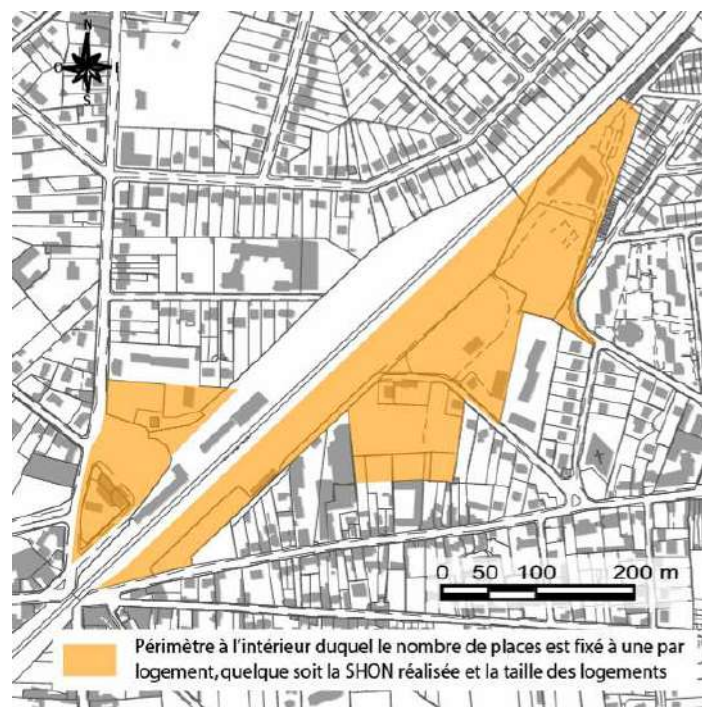
En ce qui concerne les clôtures, une règle spécifique a été conçue concernant les clôtures à proximité des zones boisées et agricoles : les clôtures en limite de zones boisées ou de zones agricoles devront être conçues de manière à ne pas faire obstacle au passage des espèces animales intéressantes sur le plan de la biodiversité : gibier, etc.

## JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Compte tenu de la situation de Rambouillet en grande couronne parisienne, du taux de motorisation des ménages et de la place importante de la voiture dans les modes de vie, ainsi que du niveau relatif de la desserte de la commune en transports en commun, les normes de place de stationnement imposées aux futurs constructeurs restent à peu près au niveau des normes habituelles.

Toutefois, afin de marquer une avancée sensible sur la prise en compte des critères environnementaux dans le PLU, ces normes sont réduites pour les sites de projets situés à proximité du pôle gare, tant pour les logements que pour les bureaux. Cette règle est justifiée par la volonté de traduire, dans la partie réglementaire du PLU, l'objectif de promouvoir des modes de déplacement alternatifs à la voiture sur les sites qui bénéficient d'une offre attractive en transports collectifs, ce qui est ici le cas avec la gare SNCF et la gare routière.

Le périmètre correspond aux sites mutables, situés à proximité du pôle gare, sur lesquels des possibilités de construction significatives sont données dans le cadre du PLU. Il s'inscrit dans l'objectif de faire du futur quartier gare un « éco quartier » or parmi les critères de l'éco quartier figure la volonté de promouvoir les transports collectifs.



- Pour les logements la norme a été ramenée à une place par logement, partant du principe que, bien que le quartier soit situé près de la gare, la plupart des habitants de ce quartier risquent d'avoir tout de même une voiture, en conséquence afin de ne pas surcharger le stationnement sur le domaine public, il est tout de même opportun d'imposer une place par logement. L'objectif est de faire en sorte que les logements construits soient occupés en majorité par des ménages qui n'ont pas de voiture ou qui n'ont qu'une voiture.

- Pour les bureaux, la norme a été réduite de 50 % ce qui correspond au fait que, bien que l'on soit près de la gare, compte tenu du caractère assez étendu de la ville et de la dispersion des lieux d'habitation des actifs travaillant à Rambouillet, une part significative des actifs viendront toute de même en voiture et qu'il était néanmoins opportun de prévoir des places de stationnement privées

Par ailleurs, l'obligation de réserver des espaces pour les stationnements de vélos et de 2 roues répond à l'enjeu de valorisation des modes de transport doux.

#### **JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 13 : PROPORTION D'ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

La proportion d'espaces libres traités en espaces de pleine terre pour les espaces non construits varie de 30 à 60 % selon les quartiers.

Sont par ailleurs autorisées les toitures terrasses végétalisées, ce qui joue aussi un rôle important pour retenir les eaux pluviales.

La proportion d'arbres à haute tige à planter a été fixée à un arbre pour 200 m<sup>2</sup>. La règle précédente de un arbre pour 100 m<sup>2</sup> n'est pas réaliste car cela créerait un couvert végétal trop dense pour un jardin d'agrément.

Par ailleurs, des règles précises ont été fixées pour la protection des espaces identifiés comme espaces paysagers protégés au titre de l'article L 123-1 5-7 : contrôle des coupes et abattages d'arbres, maintien d'un caractère naturel...

L'article 13 répond ainsi convenablement aux enjeux environnementaux de gestion des eaux pluviales.

#### **ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les C.O.S. ont été supprimés car les règles de gabarit (emprise au sol, hauteurs, prospects), sont jugées plus adaptées. Ils ont été seulement conservés dans les zones UD habitat individuel, car ils peuvent jouer une fonction de régulation de la densité qui reste un outil intéressant et adapté à ce type de forme urbaine.

Dans ces zones, les règles de gabarit peuvent bénéficier d'une double bonification : au titre du logement social, à hauteur de 20%, et au titre de la qualité environnementale des constructions, à hauteur de 15%. Ces deux règles sont cumulables à hauteur de 35% pour les constructions répondant à ces deux conditions.

**Dispositions spécifiques à certaines zones**

**Zone UA – Centre ville**

Zone du POS correspondante : UA

|                | PLU   | Justifications   |
|----------------|---|--|
| <b>Art. 6</b>  | Alignement ou retrait<br>Si retrait : 2,5 m minimum ou entre 0 et 2,5 m si continuité urbaine | <i>L'objectif est de poursuivre les alignements sur rue soit par l'implantation du bâti, soit par des murs. Toutefois une certaine souplesse est prévue afin ne pas imposer la réalisation de logements en rez de chaussée sur rue, ce qui n'est pas très favorable à des conditions de vie agréable.</i>                            |
| <b>Art. 10</b> | 13 m au point le plus haut<br>Entre 13 et 16 m si continuité urbaine                          | <i>Cette hauteur est conforme au gabarit des hauteurs traditionnelles dans le centre ville de Rambouillet. Elle est suffisante pour permettre au bâti existant d'évoluer dans le respect du paysage urbain environnant. Elle permet des décrochements et une harmonisation entre les constructions nouvelles et le bâti existant</i> |
| <b>Art. 13</b> | 15% d'espaces plantés (pleine terre ou dalle)   | <i>Cette règle permettra de conserver une certaine aération et la présence de végétation dans le centre ville.</i>   |

**Zone UB – Faubourg traditionnel et résidentiel évolutif**

|                | PLU  | Justifications   |
|----------------|--|--|
| <b>Art. 6</b>  | Alignement ou retrait<br>Si retrait : 2,5 m minimum ou entre 0 et 2,5 m si continuité urbaine  | <i>L'objectif est de poursuivre les alignements sur rue soit par l'implantation du bâti, soit par des murs. Toutefois une certaine souplesse est prévue afin ne pas imposer la réalisation de logements en rez-de-chaussée sur rue, ce qui n'est pas très favorable a des conditions de vie agréable.</i>                              |
| <b>Art. 7</b>  | Limites séparatives latérales : sur limites ou en retrait<br>Limites de fond de parcelle : en retrait<br>Si retrait : H à l'égout avec un minimum de 6 m ou 1/3 H avec un minimum de 3 m | <i>Cette règle est conforme au tissu traditionnel des faubourgs où il existe de nombreux immeubles ou maisons de ville implantées en limite séparatives. Par contre les fonds de parcelle étant généralement contigües avec des zones pavillonnaires, il est justifié d'imposer un retrait pour assurer la protection du voisinage</i> |
| <b>Art. 10</b> | 12 m au point le plus haut   | <i>Cette hauteur est conforme au gabarit des hauteurs traditionnelles dans les faubourgs. Elle est suffisante pour permettre au bâti existant d'évoluer dans le respect du paysage urbain environnant. Elle permet des décrochements et une harmonisation entre les constructions nouvelles et le bâti existant</i>                    |

**Zone UC – Résidentiel immeubles**

|                | <b>PLU</b>                                     | <b>Justifications</b>  |
|----------------|--|--|
| <b>Art. 6</b>  | Alignement ou retrait avec un minimum de 2,5 m | <i>Cette règle est conforme à la diversité des formes urbaines que l'on rencontre actuellement dans la zone UC</i>                       |
| <b>Art. 13</b> | 20% d'espaces plantés (pleine terre ou dalle)  | <i>Ces quartiers comprennent une proportion importante d'espaces verts, pelouses, espaces paysagers qu'il est important de préserver</i> |

**Zone UD – Quartiers résidentiel de maisons**

|                | <b>PLU</b>  | <b>Justifications</b>   |
|----------------|---|---|
| <b>Art. 7</b>  | Dans certains secteurs des marges d'implantation plus importantes sont fixées par rapport aux limites séparatives latérales au delà d'une bande de 30 m                         | <i>Ces règles ont été définies en prenant en compte les caractéristiques de cette zone.<br/><br/>Dans la bande des 30 m, il existe déjà de nombreuses constructions en limites séparatives.<br/>Au-delà de la bande des 30 m, la règle générale de l'implantation en retrait vise à maintenir des espaces de jardins entre les habitations ce qui permet de conserver un caractère végétal et aéré au quartier.</i> |
| <b>Art. 8</b>  | Dans certains secteurs des marges d'implantation plus importantes sont fixées pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres au delà d'une bande de 30 m | <i>Au-delà de la bande des 30 m, la règle générale de l'implantation en retrait vise à maintenir des espaces de jardins entre les habitations ce qui permet de conserver un caractère végétal et aéré au quartier.</i>  |
| <b>Art. 9</b>  | 30 à 50 %   | <i>Cette règle est destinée à préserver le caractère végétal de ces quartiers de maisons grâce à la présence de jardins d'agrément largement plantés. Elle est modulée pour tenir compte des caractéristiques particulières de chaque quartier.</i>   |
| <b>Art. 13</b> | 30% à 60 % en aménagement paysager végétal de pleine terre hors stationnement<br>1 arbre de haute tige obligatoire pour 200 m <sup>2</sup> de terrain                           | <i>Cette règle est destinée à préserver le caractère végétal de ces quartiers et la présence d'espace libre de pleine terre. Elle est modulée pour tenir compte des caractéristiques particulières de chaque quartier.</i>  |

**Zone UF – Bourgs ruraux**

|                | <b>PLU</b>   | <b>Justifications</b>   |
|----------------|--|---|
| <b>Art. 6</b>  | Alignement ou retrait<br>Si retrait : 2,5 m minimum ou entre 0 et 2,5 m si continuité urbaine  | <i>L'objectif est de poursuivre les alignements sur rue soit par l'implantation du bâti, soit par des murs. Toutefois une certaine souplesse est prévue afin ne pas imposer la réalisation de logements en rez de chaussée sur rue, ce qui n'est pas très favorable à des conditions de vie agréable.</i> |
| <b>Art. 7</b>  | Limites séparatives latérales : sur limites ou en retrait<br>Limites de fond de parcelle : en retrait<br>Si retrait : H à l'égout avec un minimum de 6 m ou 1/3 H avec un minimum de 3 m | <i>Cette règle est conforme à ces quartiers où il existe de nombreuses maisons de ville implantées en limites séparatives.</i>  |
| <b>Art. 10</b> | 9 m au point le plus élevé   | <i>Cette hauteur est conforme au gabarit des hauteurs traditionnelles dans les bourgs</i>   |
| <b>Art. 13</b> | 40% aménagé en jardin avec 1 arbre de haute tige obligatoire pour 200 m <sup>2</sup> de terrain libre  | <i>Ces quartiers comprennent une proportion importante de jardins qu'il est important de préserver</i>  |

**Zones UE, UI, UK, UM** : ce sont des zones spécialisées pour certaines fonctions :

- **La zone UE** est une zone réservée aux équipements collectifs, les règles sont assez souples car ce sont des installations qui répondent à des besoins d'intérêt général. Les principaux articles du règlement sont l'emprise au sol (70 %) et la hauteur (15 mètres) qui ont été définis en tenant compte des besoins spécifiques de ce type de construction : école, gymnase.. tout en maîtrisant le volume et le gabarit des équipements et de favoriser leur intégration dans le paysage urbain.
- **Les zones UI** sont des zones réservées à l'accueil et au développement des bâtiments à destination d'activités économiques. Les principaux articles du règlement sont l'emprise au sol (50 %) et la hauteur (12 mètres) qui ont été définis en tenant compte des besoins spécifiques des entreprises industrielles, commerciales ou artisanales, tout en affirmant la volonté de conserver des espaces libres de pleine terre et des espaces verts paysagés, notamment en lisières de zones ; cette proportion a été fixée à 10 ou 20 % selon les secteurs.
- **La zone UK** est une zone réservée aux activités de la Défense Nationale, les règles sont assez souples car ce sont des installations qui répondent à des besoins d'intérêt général. Les principaux articles du règlement sont la hauteur (12 mètres) et le COS (0,70) qui ont été définis en tenant compte des besoins spécifiques de cette fonction tout en maîtrisant le volume et le gabarit des équipements et de favoriser leur intégration dans le paysage urbain.

**Zone AU** : les zones AU dites « strictes » sont des zones fermées à l'urbanisation, aucune construction n'y est autorisée, le règlement est donc vide. Il sera élaboré et introduit dans le PLU par le biais d'une modification ou d'une révision du PLU, dès lors qu'un programme et un projet auront été définis. Le règlement traduira les orientations du projet retenu.

**Zones AUc, AUd, AUI** : ce sont des zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre d'un schéma d'ensemble.

Le règlement reprend les dispositions de la zone de référence qui correspondent aux formes urbaines souhaitées pour chacun des sites de projet.

- **Pour la zone AUc** correspondant à l'éco quartier gare ; ce sont les règles de la zone UC, car il sera composé d'immeubles d'habitat collectif et d'activités tertiaires, selon des formes urbaines qui correspondent à celles de la zone UC.
- **La zone AUd** correspondant aux futurs quartiers d'habitation dont la construction est programmée dans le cadre du PLU ; ce sont les règles de la zone UD, car ces quartiers seront composés de maisons, de maisons de ville ou d'habitat semi collectif, selon des formes urbaines qui correspondent à celles de la zone UD.
- **La zone AUI** correspondant à un petit secteur d'accueil d'activités économiques dont la construction est programmée dans le cadre du PLU ; ce sont les règles de la zone UI, car ces quartiers seront composés de bâtiments d'activités selon des formes urbaines qui correspondent à celles de la zone UI, sauf pour la règle de hauteur qui est sensiblement plus basse pour garantir l'intégration urbaine et paysagère de cette zone.

**Zone A** : cette zone est protégée pour favoriser le maintien des activités agricoles, compte tenu du fait que seules les constructions liées aux activités agricoles sont autorisées. Le règlement est assez souple, il fixe simplement une règle d'emprise au sol : 20 % et de hauteur : 12 mètres, ce qui permet de répondre aux contraintes spécifiques de constructions à usage agricole.

- **Zone N** : cette zone est protégée pour des raisons de paysage ou de qualité environnementale. Compte tenu du fait que les constructions ne sont autorisées que dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, le règlement est assez souple, il fixe simplement une règle d'emprise au sol : 10 % et de hauteur : 12 mètres. Les constructions autorisées par le règlement ne devront pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles ou forestiers, à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages.

### Les éléments identifiés et protégés au titre de l'article L 123-1 5 7°

Les espaces remarquables identifiés et protégés au titre de l'article L 123-1 5 7° du code de l'urbanisme sont de deux ordres :

- des éléments bâtis mais n'ont été identifiés que ceux qui sont en dehors du périmètre de la ZPPAUP, de ce fait ils sont peu nombreux
- des espaces naturels existants boisés ou non. Leur délimitation a été faite en s'appuyant sur le diagnostic paysager qui a identifié un certain nombre d'espaces à protéger soit en fonction de l'occupation actuelle du sol : espaces de prairies, alignements d'arbres ...ou bien de leur impact dans le paysage,

Ont aussi été intégrés en Espaces paysagers, des espaces qui ont pour vocation de constituer des franges paysagères de protection entre deux zones.

Les éléments bâtis font l'objet d'une interdiction de démolir au titre de l'article 2 du règlement.

Les prescriptions concernant les espaces paysagés sont de deux ordres :

- les espaces paysagés « stricts », font l'objet d'une protection affirmée : toute construction y est interdite : ce sont les espaces naturels existants les plus intéressants, car ils sont généralement boisés avec des arbres de qualité, ou ils correspondent à des milieux naturels sensibles

#### Exemples

- les petits espaces verts disséminés au sein du tissu urbain (anciennement classés en zone N)
- les boisements du lycée Louis Bascan
- la mare au nord-est
- le parc de l'institut international de langues de Rambouillet (site du Vieux Moulin)
- le petit bois au sein de la zone à proximité de la RD 906

- Les espaces paysagés évolutifs sont plus souples : certaines constructions sont autorisées mais avec des conditions particulières de protection ou de conservation des éléments qui contribuent à la qualité paysagère du site

#### Exemples :

- les abords de la RN 10 côté est
- les franges des zones d'activités

- Les constructions identifiées comme remarquables au titre de l'article L.123-1-5-7° et identifiées comme telles sur le document graphique doivent être conservées, leur démolition est interdite.

#### Exemples :

- Eglise Sainte-Bernadette, rue de la Louvière
- Chapelle Saint-Hubert
- Le vieux Moulin (situé dans le parc de l'institut international de langues de Rambouillet)
- La maison des Cheminots rue Patenôte
- La maison Holvoet Vermaut rue Sadi Carnot
- La maison au 47 rue de la Louvière

### **Les Espaces Boisés Classés**

Tous les espaces boisés remarquables existants sur le territoire communal font l'objet d'un espace boisé classé afin de garantir leur protection et leur pérennité.

Ils recouvrent :

- La forêt domaniale qui fait par ailleurs l'objet d'une servitude de protection
- Les espaces boisés du parc du château
- Certains bois existants en zone urbaine ou péri urbaine comme à la Giroderie
- Quelques parcs remarquables
- Des resserres existantes dans les zones agricoles.

Le classement en espace boisé classé garantit de manière stricte leur maintien et leur pérennité.

### **Les secteurs de mixité sociale**

Conformément aux orientations du PADD, plusieurs secteurs de mixité sociale ont été créés au titre de l'article L 123-16 du code de l'urbanisme. Ils ont été créés sur les principaux sites de projets programmés pour les années à venir : l'éco quartier gare, l'éco quartier forestier de la 11<sup>ème</sup> tranche de la Clairière, la Sablière, Continental.

Sur ces sites, une proportion de 20 % de logements locatifs sociaux est imposée pour les opérations de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'un seul tenant. Ce taux évoqué est un minimum, la commune ne s'interdit pas d'aller au-delà sur certaines opérations.

### **Les emplacements réservés au titre de l'article L 123-1 8° du Code de l'Urbanisme**

Le nombre total d'emplacements réservés est de **37**. Ils sont destinés à permettre la réalisation future d'équipements, d'aménagements de voirie et cheminements piétons. Ils sont instaurés au bénéfice de la ville de Rambouillet, du SITREVA et de l'Etat. Le POS comprenait 60 emplacements réservés. Les 22 emplacements réservés qui ont été réalisés ont donc été supprimés de la liste actuelle.

Les emplacements réservés 1 à 7 concernent la création ou l'extension d'équipements ou de stationnement.

Les emplacements réservés 8 à 37 concernent la création ou l'aménagement de voiries.

L'emplacement réservé 8, au bénéfice de l'Etat, concerne l'élargissement de la RN 10 de 45 m vers l'Est. Il comprend 6 subdivisions correspondant à des déplacements de bretelles et la création de bassins de retenue en lien avec l'élargissement de la RN 10.

L'emplacement réservé 37 concerne la création d'une voie de contournement. La voie de contournement est un projet mené en partenariat avec la communauté de communes. Ce projet fera l'objet d'une enquête publique. Le rôle de cette voie est essentiel dans son rôle de desserte des quartiers (Etang d'Or) et de pôle économique (Faprogil et Alpha).

## C- Motifs des prescriptions retenues pour l'élaboration des orientations d'aménagement

Le PADD intègre 6 orientations particulières d'aménagement correspondant à 6 secteurs de la ville.

• **Définir un choix de développement urbain aux abords de la RD 906, qui renforce l'unité de la ville**

Cette orientation est la plus importante en termes d'urbanisation future. Elle tend à préserver l'activité agricole d'un seul tenant en soutenant l'agriculture de type périurbaine. Elle vise aussi à constituer une plantation d'un cordon boisé d'une dizaine de mètres de largeur tout au long de la RN 10 composé d'essences forestières. Ces essences auront la particularité d'être des essences locales, adaptées au climat et à la géologie, mais surtout capable d'abriter une faune et une flore complémentaire afin de réaliser une symbiose comme dans le massif forestier voisin, et qui se traduira par un milieu propice à la réalisation d'un support pour un corridor biologique entre les secteurs nord et sud du massif. Aussi, ce cordon boisé permettra-t-il une réduction des nuisances phonique, une amélioration locale de la qualité de l'air et une meilleure qualité paysagère. C'est également ce type de plantations qui permette de réduire les impacts des lumières et des phares sur la vie des animaux nocturnes.

Autre élément à l'impact largement positif est la création d'est en ouest depuis les Sénioriales jusqu'au centre-ville d'une liaison verte reliant tous les projets. Cette ossature verte sera paysagée, sécurisée, éclairée et complétée d'une signalétique. Elle structurera l'urbanisation nouvelle permettant de l'aérer. Cette liaison verte dans tous les projets : les Sénioriales, la 11<sup>ème</sup> tranche, la traversée du bois, la place de l'Europe, l'ossature de deux zones AU, jusqu'à la gare de Rambouillet.

- Sur la 11<sup>ème</sup> tranche sera réalisé un écoquartier de type forestier afin de respecter le site, avec des logements diversifiés à basse consommation énergétique, utilisant les principes de conception bioclimatique, en permettant un traitement des eaux pluviales sur le site, étant donné que la topographie dirige les eaux vers le bassin versant de la Drouette classé en zone Natura 2000 comme tout le massif de Rambouillet. Tout rejet émanant de l'urbanisation future est strictement prohibé. Devra être mis en place un dispositif de traitement écologique des eaux pluviales à l'intérieur du quartier.

Cette urbanisation douce sera très novatrice et permettra de réduire au maximum l'impact environnemental tout en répondant à l'objectif de création de nouveaux logements.



Illustrations donnés à titre indicatif

Les bâtiments seront compacts afin de réserver de larges espaces publics collectifs.

- Sur les autres sites (zones AU), une mixité de fonctions sera privilégiée avec des activités et des commerces en front de rue et des logements sur la partie arrière. L'Intermarché et la place de l'Europe seront restructurées autour d'espaces et services publics fédérateur afin de renforcer la centralité de quartier qui pourra jouir d'une plus forte fréquentation avec l'ensemble des projets attenants, offrant aux nouveaux habitants du quartier des commerces et services de proximité reliés par la voie verte et évitant ainsi d'utiliser systématiquement l'automobile pour tout déplacement.

- Les formes urbaines seront compactes à l'ouest de l'Intermarché avec une mixité fonctionnelle (habitat, activités, équipement).

• **Poursuivre la mise en valeur et renforcer l'animation du centre-ville**

Cette seconde orientation particulière d'aménagement porte notamment sur l'objectif de conforter le linéaire commercial et de l'étendre vers la gare. L'amélioration des espaces publics ira de pair avec une piétonisation accrue : les sentes piétonnes seront valorisées

- La mise en scène du château et de son parc permettra le développement des animations en centre ville, l'objectif est de capter les touristes vers le centre-ville afin de maîtriser les flux vers la forêt et ses sites Natura 2000 de façon à ce que la fréquentation de ces sites n'augmente pas.

- Cette orientation vise aussi à conforter le centre-ville traditionnel comme pôle fédérateur autour de nouveaux projets : le cinéma, le pôle culturel. Ces équipements étant desservis par la gare, cela évite la dispersion des flux. De même, cette orientation prévoit la recomposition urbaine de sites mutables identifiés le long des rues Chasles, Angiviller, Sadi Carnot

• **Faire de la gare un véritable pôle structurant et convivial ouvert sur la ville**

Le projet du pôle gare envisage la création d'environ 350 logements et des bureaux.

Ce sera un quartier compact mais les immeubles ne dépasseront pas 3 étages afin de s'insérer dans le paysage urbain environnant et ne pas générer de nuisances pour l'avifaune.

- Le projet ambitieux envisage également le décroisement entre les quartiers est et ouest par la création d'un nouveau franchissement routier afin de désengorger et sécuriser le pont Hardy mais surtout de réduire les distances pour les habitants des quartiers Est se dirigeant en centre ville, de façon à ce que ceux-ci puissent franchir en toute sécurité les voies ferrées vers le centre-ville.

- L'accent sera aussi mis sur l'évolution qualitative du bâti situé aux abords du site (côté parvis de la gare) ainsi que l'amélioration des espaces publics.

- Une règle particulière de stationnement a été définie pour ce site. En effet, les logements construits ne pourront comporter qu'une seule place de stationnement, de façon à ce que les habitants soient incités à utiliser les modes de transports en commun.

• **Vallon du Moulinet – Groussay**

Cette orientation vise à mettre en lien le centre de loisirs et la zone humide attenante. Afin de préserver une partie du quartier précédemment soumis au risque d'inondation, un bassin de rétention sera conçu avec une mise en valeur écologique de l'entité naturelle en lien avec la zone humide du ru du Moulinet.

Cet aménagement d'espaces naturels à vocation « éco-loisirs » sera également pourvu de liaisons douces. L'ensemble de ces aménagements développeront l'attractivité du site à proximité du centre ville comme un espace de transition entre la ville et la forêt. Cette orientation permettra une valorisation de l'entrée de ville.

• **Site Continental**

Il s'agit d'un autre site de renouvellement urbain. Il accueillera des logements et de nouvelles activités économiques. Un équipement commercial de proximité sera implanté autour d'une placette aménagée permettant le stationnement. Ce petit pôle de quartier sera accessible par des liaisons douces. Le site est au cœur d'un quartier urbain résidentiel constitué dont une petite centralité faisait défaut.

• **Quartier de la Louvière – Site du théâtre le Nickel**

Ce site comprend quelques aménagements le long de la RN 10, la réalisation de logements (collectifs et individuels), de nouvelles liaisons douces, l'aménagement de quelques équipements publics (gymnase, écoles) et de jardins familiaux.

DEPARTEMENT DES YVELINES

Ville de Rambouillet

# **REVISION DU PLU**

---

## **Evaluation environnementale**

**PLU mis en révision par délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2013**

# SOMMAIRE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>RESUME NON TECHNIQUE.....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>I. CADRE JURIDIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU.....</b>  | <b>9</b>  |
| 1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE   | 9         |
| 2. CONTENU DU DOCUMENT  | 9         |
| 3. PLACE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE   | 10        |
| 4. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX  | 11        |
| 4.1. LES DOCUMENTS D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT CADRE   | 11        |
| 4.2. LES DOCUMENTS RELATIFS À LA PROTECTION DE LA BIODIVERSITÉ  | 12'       |
| 4.4. LES PLANS RELATIFS AUX RISQUES ET NUISANCES  | 16        |
| 4.5. LES PLANS RELATIFS AUX TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS  | 19        |
| 4.6. LES SITES CLASSES ET INSCRITS  | 20        |
| <b>II. LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ÉTABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE OU NATIONAL .....</b> | <b>21</b> |
| 1. AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DE L'AIR  | 22        |
| 2. PRÉSERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU  | 22        |
| 3. PRÉSERVATION DES PAYSAGES ET DE BIODIVERSITÉ   | 23        |
| 4. LIMITATION DES RISQUES ET NUISANCES  | 24        |
| <b>III. ANALYSE DES EFFETS NOTABLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>   | <b>25</b> |
| 1. INTRODUCTION   | 25        |
| 1.1. ANALYSE DES INCIDENCES   | 25        |
| 1.2. JUSTIFICATIONS, ALTERNATIVES ET INDICATEURS  | 27        |
| 2. ÉVALUATION DES ORIENTATIONS DU PADD  | 28        |
| 2.1. ANALYSE DES ORIENTATIONS DU PADD   | 28        |
| 2.2. SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DU PADD  | 38        |
| 3. ÉVALUATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT  | 40        |
| 4. ÉVALUATION DES ORIENTATIONS DU PLAN DE ZONAGE  | 43        |
| 4.1. PRÉSERVATION DES ZONES NATURELLES  | 43        |
| 4.2. ÉVOLUTION DES SURFACES À URBANISER   | 44        |
| 4.3. LA DÉLIMITATION DES ZONES URBAINES   | 45        |
| 5. ÉVALUATION DES ORIENTATIONS DU RÉGLEMENT   | 48        |

|  |           |
|--|-----------|
| 5.1. ARTICLE 1 ET 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES / LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES   | 48        |
| 5.3. ARTICLE 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC  | 49        |
| 5.4. ARTICLE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS   | 49        |
| 5.5. ARTICLE 5 : LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES   | 50        |
| 5.6. ARTICLE 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES  | 50        |
| 5.7. ARTICLE 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES  | 50        |
| 5.8. ARTICLE 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE   | 51        |
| 5.9. ARTICLE 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS  | 51        |
| 5.10. ARTICLE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS   | 52        |
| 5.11. ARTICLE 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER | 52        |
| 5.12. ARTICLE 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT   | 52        |
| 5.13. ARTICLE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS   | 53        |
| 5.14. ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL   | 53        |
| 5.15. CONCLUSION   | 54        |
| <b>IV. EVALUATION DES ER, EBC ET ESPACES PAYSAGERS.....</b>  | <b>54</b> |
| 1. LES EMBLEMES RESERVES   | 54        |
| 2. LES ESPACES BOISES CLASSES  | 55        |
| 3. LES ESPACES PAYSAGERS IDENTIFIES  | 55        |
| <b>V. ANALYSE DES EFFETS NOTABLES SUR LE SITE NATURA 2000.....</b>   | <b>57</b> |
| 1. ESTIMATION DES IMPACTS DIRECTS  | 57        |
| 2. CLASSEMENT DE LA ZONE ET ARTICLES DU REGLEMENT  | 57        |
| 3. PROJETS D'AMENAGEMENT   | 57        |
| 4. ESTIMATION DES IMPACTS INDIRECTS ET EVALUATION  | 58        |
| <b>VI. METHODE D'EVALUATION.....</b>   | <b>59</b> |
| <b>VII. SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN.....</b>   | <b>60</b> |
| <b>VIII. CONCLUSION.....</b>   | <b>62</b> |

## RESUME NON TECHNIQUE

L'évaluation environnementale a été demandée par l'autorité environnementale pour prendre en compte les risques associés aux travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L. 414-4 du code de l'environnement dont la réalisation pourrait affecter de façon notable les sites Natura 2000 : Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Forêt de Rambouillet », mais surtout le site ZPS (Zone de Protection Spéciale) « Massif de Rambouillet et zones humides proches » au regard des projets d'urbanisation. Il faut bien comprendre que l'impact éventuel d'un projet sur les sites Natura 2000 est une « porte d'entrée » choisie par le législateur afin d'imposer la réalisation d'une évaluation environnementale du PLU mais une fois que celle-ci est mise en place, elle doit porter à la fois sur l'impact réel ou supposé sur les sites Natura 2000 mais aussi sur les autres enjeux environnementaux de l'ensemble du territoire communal.

L'article R.121-16 du code de l'urbanisme précise également qu' « une évaluation environnementale est réalisée à l'occasion des procédures suivantes :

(...)<sup>4</sup> En ce qui concerne les plans locaux d'urbanisme :

- a) *Pour les plans locaux d'urbanisme mentionnés aux 5° et 6° du I et aux 1° et 2° du II, d'une part, les révisions et, d'autre part, les déclarations de projet qui soit changent les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, soit réduisent un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit réduisent une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; »*

Dans le cas présent, la révision du PLU affecte des zones N ainsi que des espaces boisés classés, elle est donc soumise à évaluation environnementale. Seront donc analysées les incidences des modifications envisagées sur l'environnement.

## Analyse des données et enjeux environnementaux

---

Le rapport de présentation du PLU intègre un état des lieux actualisé reprenant tous les aspects environnementaux du territoire et mettant en exergue ces particularités : milieu physique, patrimoine naturel et paysager, eau, énergie et déchets, risques, pollutions, nuisances.

Le site Natura 2000 : la zone de protection spéciale « Massif de Rambouillet et zones humides proches » connaît une forte fréquentation tout au long de l'année. Elle comprend l'une des zones humides les plus remarquables de la région avec des originalités floristiques liées à la double influence atlantique et septentrionale. Cette zone abrite une flore exceptionnelle pour le bassin parisien.

Pour la ville de Rambouillet, les enjeux environnementaux concernent tout particulièrement :

- l'amélioration de la qualité de l'air,
- la préservation de la ressource en eau,
- la préservation des paysages et de la biodiversité,
- la limitation des risques et des nuisances.

## **Evaluation du PADD et des orientations d'aménagement**

---

La révision du PLU prescrite par délibération du conseil municipal du 28 juin 2013 vise essentiellement à corriger des erreurs matérielles mais aussi à permettre la réalisation de projets reconnus d'intérêt majeur pour le territoire communal, tant sur le plan touristique, urbain, que patrimonial. Les objectifs du PADD ainsi que les orientations d'aménagement décrites dans le document d'urbanisme approuvé le 26 janvier 2012 n'ont pas été modifiés.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ne s'est pas uniquement attaché à comprendre et intégrer les enjeux environnementaux, il se préoccupe également des piliers sociaux et économiques du développement durable. L'objectif étant de définir un projet global, en mettant parfois en avant l'un ou l'autre de ces trois piliers, mais en justifiant ces choix au regard de l'intérêt général tout en émettant des points de vigilance. Le projet de création d'un écoquartier urbain autour de la gare en est un exemple significatif : le choix de formes urbaines compactes, l'isolation phonique des pièces d'habitation et le fait que les futurs habitants pourront bénéficier d'un barreau de desserte par les transports collectifs. L'implantation des constructions à proximité des voies ferrées est un choix assumé de la municipalité car les éventuelles nuisances phoniques seront minimisées par la conception même du projet.

L'une des principales orientations du PADD est de poursuivre une croissance maîtrisée pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs, conforter l'activité économique et affirmer le rayonnement de Rambouillet à l'échelle intercommunale et du sud Yvelines. Néanmoins, cette croissance urbaine doit être encadrée.

**Aussi, quatre principales mesures ont été prises dans le PADD :**

- 1° L'adoption d'un nouveau parti d'urbanisme moins consommateur d'espace qui s'inscrit dans une vision durable de l'avenir du territoire : économie de consommation de l'espace, création d'un corridor écologique permettant d'assurer une continuité des zones naturelles ou agricoles
- 2° L'adoption d'un parti d'urbanisme destiné à lutter contre les coupures urbaines et à donner plus de cohérence à la ville
- 3° Le renforcement de l'urbanité en se fondant sur l'identité sociale et culturelle de Rambouillet : une ville de taille moyenne ouverte et accueillante, dans un environnement rural
- 4° La mise en place de différentes actions en faveur de la préservation de l'environnement dans le cadre du règlement des différentes zones du PLU.

Le PLU de Rambouillet marque un tournant dans l'urbanisation en proposant un nouveau parti qui s'inspire directement des principes d'un urbanisme durable qui vise à :

- Répondre aux besoins diversifiés, notamment en logement, tout en limitant au maximum la consommation de l'espace
- Préserver les zones naturelles et les milieux écologiques sensibles
- Protéger les terres agricoles afin favoriser le maintien d'une agriculture périurbaine
- Faire en sorte que les nouveaux habitants ne soient pas éloignés des transports collectifs, des équipements et des services afin de ne pas multiplier les déplacements, notamment en voiture.

De plus, sur les principaux sites de développement, seront appliqués les concepts d'éco-quartier, ce qui se traduit notamment par des formes urbaines plus compactes donc moins consommatrices d'espaces. Ces formes plus compactes devront toutefois respecter les gabarits des constructions environnantes afin de garantir une bonne intégration des projets dans leur environnement urbain ou naturel.

Deux éco-quartiers pourront ainsi être créés :

- Un éco-quartier plus dense et plus urbain : le nouveau quartier de la gare
- Un éco-quartier forestier : la « onzième tranche » de la Clairière.

Les orientations particulières d'aménagement sont en cohérence avec les objectifs de préservation de l'environnement définis dans le PADD. Certaines des orientations d'aménagement sont novatrices en termes de préservation de l'environnement. Toutefois, le projet figurant dans l'orientation particulière « Rue de la Louvière - 11<sup>ème</sup> tranche » est susceptible d'avoir un impact sur le site Natura 2000 situé non loin (ruissellement des eaux pluviales, fréquentation du site, etc.) c'est pourquoi il sera réalisé sous la forme d'un écoquartier forestier intégrant notamment des dispositifs de traitement écologique des eaux pluviales.

## **Evaluation du règlement**

---

Les modifications opérées sur le règlement du PLU visent principalement à élargir ou à repreciser la vocation de la zone pour permettre par exemple la réalisation d'un équipement public sur la place de l'Europe. En effet, les emprises réservées au PLU pour la construction du futur bâtiment se situent actuellement sur le parking du centre commercial de la Clairière. Ce site stratégique a été retenu pour créer un lien entre les espaces d'habitation et les espaces d'activité. Il est également situé à proximité immédiate de la coulée verte qui constitue la liaison douce (piétons / cyclistes) des quartiers Est de la ville. Par ailleurs en raison de la réhabilitation du centre commercial, l'ensemble du parking doit être réaménagé et végétalisé. Le nombre de places créées à terme répondra aux besoins des différentes enseignes commerciales.

D'autre part, un zonage spécifique, sous secteur de la zone N, a été créé pour permettre au Domaine National d'assurer son développement touristique et garantir l'entretien des bâtiments et des espaces extérieurs. Les constructions, réhabilitations ou aménagements envisagés se réaliseront dans le respect patrimonial, naturel et architectural du site.

Le règlement des différentes zones du PLU intègre des objectifs de compacité urbaine, de création de cœur d'îlots verts, et d'optimisation des apports solaires pour une sobriété énergétique, de création d'espaces végétalisés de qualité et de gestion alternative des eaux pluviales. La plupart des articles du règlement comporte des dispositions de traduction concrète des orientations retenues par le PADD en faveur la préservation de l'environnement.

Quelques exemples significatifs :

**Articles 6 et 7**

Dans les quartiers d'habitations individuelles, l'objectif des règles d'implantation est aussi de protéger les cœurs d'îlots verts ainsi que les aménagements paysagers sur l'avant des parcelles.

Pour la protection des fonds de parcelle, ont été définies des marges de retrait plus importantes au delà d'une bande de 30 m définie depuis l'espace public.

**Article 8**

Le règlement précise aux articles 6 et 7 que pour les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante une marge de dépassement de 20 cm est autorisée. Cette disposition est intéressante dans la mesure où il apparaît dans le diagnostic que le potentiel d'économie d'énergie concerne principalement la réhabilitation du bâti ancien (années 70 à 80), relativement déperditif. Dans ce cadre, l'isolation par l'extérieur est privilégiée pour la mise aux normes des bâtiments les plus vétustes (pour le collectif notamment) car elle limite les ponts thermiques et garde l'inertie des parois.

**Article 11**

En ce qui concerne les clôtures, une règle spécifique a été conçue concernant les clôtures à proximité des zones boisées et agricoles : Les clôtures en limite de zones boisées ou de zones agricoles devront être conçues de manière à ne pas faire obstacle au passage des espèces animales intéressantes sur le plan de la biodiversité.

**Article 12**

Bien que globalement, les règles de stationnement sont assez standard dans la commune, il existe toutefois une exception, afin de marquer une avancée sensible sur la prise en compte des critères environnementaux dans le PLU, ces normes sont réduites pour les sites de projets situés à proximité du pôle gare, tant pour les logements que pour les bureaux. Cette réduction traduit dans le PLU l'objectif de promouvoir des modes de déplacement alternatifs à la voiture sur les sites qui bénéficient d'une offre attractive en transports collectifs, ce qui est ici le cas avec la gare SNCF et la gare routière.

Par ailleurs, l'obligation de réserver des espaces pour les stationnements de vélos et de 2 roues répond à l'enjeu de valorisation des modes de transport doux.

**Article 13**

La proportion d'espaces libres traités en espaces de pleine terre pour les espaces non construits varie de 30 à 60 % selon les quartiers

Par ailleurs, des règles précises ont été fixées pour la protection des espaces identifiés comme espaces paysager protégés au titre de l'article L 123-1-7 : contrôle des coupes et abattages d'arbres, maintien d'un caractère naturel...

## Evaluation des sites Natura 2000

---

La présente révision ne porte pas atteinte et n'a pas d'incidence directe sur des sites Natura 2000.

Le PLU a intégré les éléments du DOCOB (DOcument d'OBjectif des sites Natura 2000).

Les enjeux environnementaux principaux sont liés aux oiseaux de passage dans le site Natura 2000 et aux liens écologiques entre les différents sites Natura 2000 de la commune.

L'objectif est de protéger les habitats de ces espèces : zones humides et forestières.

Le site Natura 2000 est couvert par un zonage N, garantissant sa pérennité en espace forestier. Malgré la fréquentation liée à l'urbanisation à proximité du site et qui risque d'augmenter, le PLU s'attache clairement à préserver cette zone écologique, notamment en encadrant le tourisme vers des sites à enjeux écologiques moins fort (Bergerie Nationale, Château et son parc, Centre-ville, etc.). Le ruissellement des eaux pluviales est interdit depuis les nouveaux sites de projets vers les sites Natura 2000 proches.

Une attention particulière est donc portée sur l'impact des choix effectués dans le cadre du PLU sur la forêt en général et la zone Natura 2000 en particulier, ainsi :

- En termes de fréquentation il n'est pas créé de nouvel équipement attractif, les activités événementielles sur l'hippodrome ne seront pas développées, le centre de loisirs situé actuellement en lisière de forêt sera relocalisé sur un site mieux situé par rapport au centre ville et aux quartiers d'habitation.
- Il n'est pas prévu de nouvel accès à la forêt ni de nouveaux parkings, le seul élément est le développement des circulations douces (vélo) depuis la gare et le centre ville vers la forêt.
- Il est prévu dans le règlement l'interdiction de créer des sources lumineuses ou d'employer des matériaux réfléchissant à proximité de la forêt
- La lisière de protection des 50 mètres autour des lisières de forêt est rappelée dans le règlement
- Les hauteurs sont limitées sur l'ensemble de la ville à une hauteur maximum qui n'aura pas de conséquences perturbantes pour le vol des oiseaux, notamment les migrations
- Sont interdites les clôtures qui auraient pour effet de limiter la circulation des oiseaux et du gibier
- Il n'est pas prévu de nouveau projet entraînant une imperméabilisation des sols susceptible d'entraîner des rejets d'eaux pluviales dans le milieu naturel forestier. Le seul projet situé près de la forêt est la zone de la onzième tranche, elle sera traitée sous la forme d'un écoquartier, intégrant notamment un dispositif de traitement écologique des eaux pluviales sur la zone elle-même.

# I. CADRE JURIDIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## 1 - Le contexte réglementaire

---

Au regard du décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, pris en application de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et codifié à l'article R.121-16 du code de l'urbanisme, la révision du PLU de Rambouillet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale puisqu'elle affecte une zone naturelle N et modifie des espaces boisés classés.

L'évaluation environnementale prend alors la forme d'une nouvelle évaluation environnementale ou d'une actualisation de l'évaluation environnementale déjà réalisée.

Les modifications envisagées étant mineures c'est la seconde hypothèse qui a été retenue, d'autant que l'approbation du PLU, du 26 janvier 2012, est récente.

## 2. Contenu du document

---

Le contenu du rapport de présentation doit être conforme à l'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme. Le diagnostic présenté doit répondre aux exigences inscrites à l'article L.122-1 du Code de l'Urbanisme.

### Le rapport de présentation

Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation:

1° **Expose le diagnostic** prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

2° **Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution** en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan. A Rambouillet, l'analyse doit porter sur l'ensemble du périmètre du PLU, et intégrer par là même le site Natura 2000. A l'échelle de la zone d'analyse, l'état initial de l'environnement et les enjeux environnementaux seront présentés. L'état initial analysera notamment les thématiques suivantes : « biodiversité et milieux », « sol et sous-sol », « eau », « air », « bruit », « climat et énergie », « patrimoine culturel, architectural et archéologique », « paysages et cadre de vie » et « déchets ».

Cette liste n'est pas exhaustive, les éléments qui seront apportés devront être définis au regard des spécificités environnementales de la commune.

L'état initial doit également contenir une description et une cartographie des zones à enjeux dont la zone Natura 2000 et zones intéressantes pour la biodiversité, comme certains étangs, des parcs et des corridors biologiques.

3° **Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement** et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R. 214-18 à R. 214-22 (1) du code de l'environnement ainsi qu'à l'article 2 du décret n° 2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000 ;

4° **Explique les choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

5° **Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement** et rappelle que le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation ;

6° **Comprend un résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

### **3. Place de l'évaluation environnementale**

L'élaboration d'un document d'urbanisme comme le PLU est susceptible d'avoir des impacts sur l'environnement. Ainsi, l'extension ou la création de zones constructibles à vocation résidentielle ou économique peut avoir des impacts négatifs (consommation d'espace, multiplication des transports, destruction d'habitats naturels, de sols agricoles, dégradation de paysages). A l'inverse, le PLU peut contribuer à maîtriser ces impacts (limitation des extensions et du mitage, choix pertinent des zones constructibles, réserves d'emprises foncières pour des équipements collectifs, protection d'éléments naturels...).

Les conditions de réalisation de cette évaluation des incidences possibles sur le réseau Natura 2000 issu des directives Habitats et Oiseaux sont précisées dans le décret n°2005-608 du 27 mai 2005, qui mentionnent notamment que ce document est préparé, sous l'autorité du Préfet, par la DIREN, ainsi que dans une circulaire du ministère de l'Equipement du 6 mars 2006.

L'objectif de cette évaluation est d'évaluer le plus tôt possible l'impact sur l'environnement des projets autorisés dans le PLU en amont de leur réalisation, afin de mieux prendre en compte les incidences éventuelles et d'envisager des solutions pour éviter, réduire et compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document d'urbanisme.

L'évaluation environnementale de la commune de Rambouillet porte sur les thèmes environnementaux suivants, en dehors de l'enjeu Natura 2000 :

- Eau et mise en œuvre d'une gestion alternative d'assainissement des eaux pluviales,
- Transports et déplacements doux, impactant le cadre de vie (attractivité, accès à la nature...)
- Biodiversité
- Structure du tissu urbain, son renouvellement, sa densification, en relation avec la question des pollutions et des énergies renouvelables.

Les aspects relatifs au patrimoine architectural et urbain sont présentés dans le diagnostic du rapport de présentation.

## **4. Articulation avec les documents supracommunaux**

---

### **4.1. Les documents d'urbanisme et d'aménagement cadre**

#### **4.1.1 Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (1994)**



Le PLU a été établi en tenant compte du nécessaire rapport de compatibilité avec le SDRIF :

- Les espaces identifiés en vert foncé au SDRIF sont classés en N et sont couverts par un espace boisé classé, la bande protection des lisières a été reportée, elle ne s'appliquera qu'en dehors des sites urbains constitués
- Les espaces identifiés en vert clair sont protégés par un classement en zone N (hippodrome) ou en zone A, pour ceux qui sont effectivement affectés à l'activité agricole.
- Le réseau hydrographique est pris en compte dans le cadre de la trame bleue
- **L'espace boisé classé supprimé au sud de la propriété de Clairbois, pour permettre la réalisation d'une maison de gardien en continuité avec l'urbanisation existante, est compensé par une nouvelle trame EBC et un reclassement en N d'une zone classée jusqu'alors en Nf.**
- **L'espace boisé classé supprimé dans le Domaine National n'a pas réellement le caractère de boisement, il s'agit davantage d'un parc / jardin. Il est compensé par une nouvelle trame verte (espace paysager strict) autour du Rondeau et dans une allée voisine.**

Le PLU respecte les espaces paysagers (vert clair et vert foncé) du SDRIF 1994.

## 4.1.2. Le Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines

Adopté le 12 juillet 2006 par l'assemblée départementale, le SDADEY définit 4 orientations stratégiques :

- le renforcement des territoires d'envergure régionale et des dynamiques locales
- l'amélioration et la réalisation des infrastructures nécessaires au développement
- la valorisation de l'environnement pour renforcer l'attractivité du cadre de vie
- la polarisation de l'urbanisation sur un réseau de villes et de bourgs, la maîtrise de l'étalement urbain

Rambouillet est qualifié de pôle structurant

Les orientations du PADD s'insèrent parfaitement avec les objectifs du SDADEY, Rambouillet étant pourvu d'une gare, d'infrastructures de transport importantes et constituant à part entière un pôle d'emploi, le PLU a approuvé la polarisation de l'urbanisation autour de la gare et sur un axe majeur : la RD 906.

## 4.2. Les documents relatifs à la protection de la biodiversité

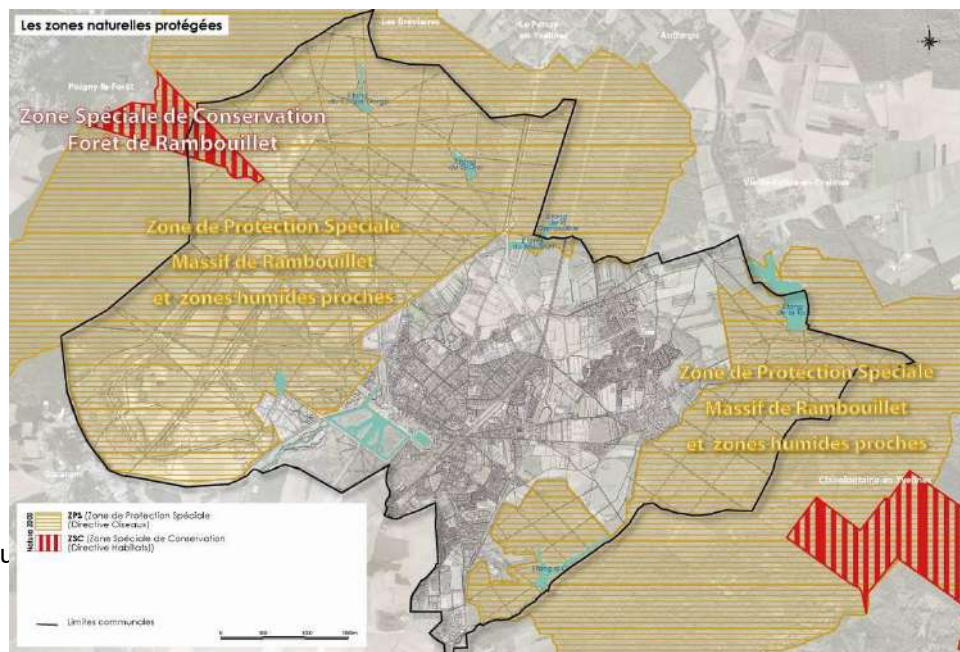
### 4.2.1 Le réseau Natura 2000

A Rambouillet, deux sites Natura 2000 concernent au moins une partie du territoire communal : le site de la « Forêt de Rambouillet » [classée ZSC], pour la directive habitat et le site du « Massif de Rambouillet et zones humides proches » [classée ZPS] pour la directive oiseaux. Les deux sites Natura 2000 ont des surfaces qui se superposent tout particulièrement au droit de la forêt de Rambouillet puisqu'il s'agit de l'une des plus importantes forêts d'Ile-de-France dont les rôles écologiques et environnementaux sont essentiels.

Ecologiquement complémentaires de Fontainebleau, les deux sites rambolitains sont particulièrement intéressants pour les écosystèmes palustres (bas-marais, bois tourbeux, tourbières...) qu'ils renferment.

Les zones humides de Rambouillet sont parmi les plus remarquables de la région, en particulier les milieux tourbeux de différentes natures, considérés en France comme relictuels et rares à l'étage planitiaire (c'est-à-dire poussant à l'ombre, au pied des arbres).

La grande originalité floristique est liée à la double influence atlantique et septentrionale. Ces sites Natura 2000 hébergent donc une flore exceptionnelle pour le Bassin parisien (une trentaine d'espèces végétales protégées en France ou en Ile-de-France dont certaines très rares en zone planitiaire).



On trouve également des habitats forestiers d'intérêt communautaire tels des forêts de ravins, des hêtraies de l'*Asperulo-Fagetum*, des ripisylves ainsi que des vieilles chênaies acidiphiles, qui ont souvent une extension limitée.

Les sites Natura 2000 renferment également quelques espèces de l'annexe II dont la plupart sont inféodées aux zones humides (*Lurionium natans*, *Triturus cristatus*, *Lamperta planeri*, *Coenagrion mercuriale...*), d'autres à des espaces ouverts (*Callimorpha quadripunctata*) et enfin d'autres plutôt forestières (*Lucanus cervus*, les chiroptères comme *Barbastella barbastellus...*).

Le PLU prend en compte les orientations des DOCOB, il assure aux sites Natura 2000 de la commune un classement en N.

### 4.3. Les documents relatifs à la gestion de l'eau et des déchets

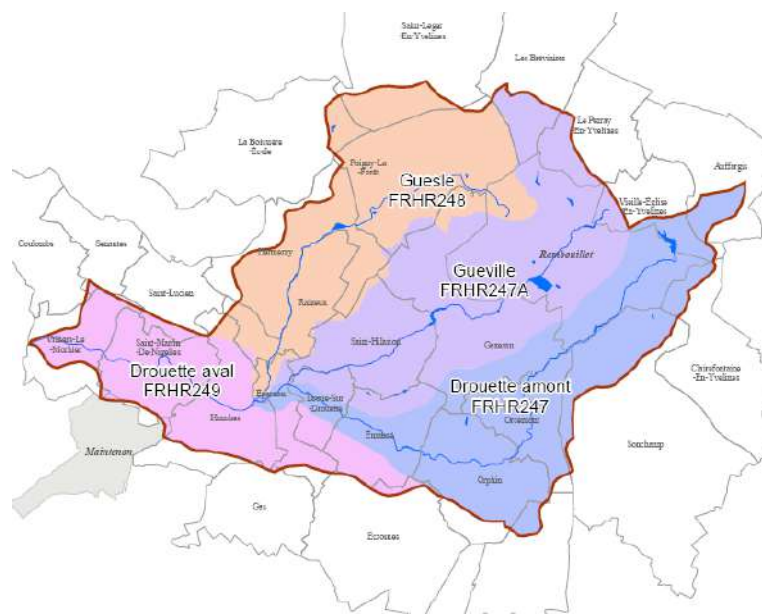
#### 4.3.1. Le SDAGE Seine Normandie

La révision du SDAGE, entamée en 2005, s'est achevée par l'adoption par le Comité de bassin du 29 octobre 2009 de son nouveau schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux pour la période 2010-2015, le comité de bassin a également rendu un avis favorable sur le premier programme de mesures du bassin. Ces documents ont été arrêtés par le Préfet coordonnateur du bassin Seine-Normandie, Préfet de la région Ile-de-France, le 20 novembre 2009.

Le SDAGE Seine-Normandie - schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux - est un document de planification qui fixe les grandes orientations de la politique de l'eau sur le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Introduit par la loi sur l'eau de 1992, le premier SDAGE du bassin est entré en vigueur en 1996.

Le SDAGE fixe ainsi les orientations d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, ainsi que les objectifs à atteindre pour chaque masse d'eau (unité de découpage élémentaire du bassin). Comme demandé par la DCE, le SDAGE est accompagné d'un programme de mesures, qui décline ses grandes orientations en actions concrètes (amélioration de certaines stations d'épuration, restauration des berges de certains cours d'eau, etc.)

La mise aux normes de la station d'épuration de Rambouillet située à Gazeran, le long de la Guéville va dans le sens de l'amélioration de la qualité des eaux résiduaires.



Le bassin versant de la Drouette aval draine la Drouette amont, la Guéville et la Guesle

### **4.3.2. La Directive Cadre sur l'Eau (DCE)**

En 2000, l'adoption de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) a modifié le contexte institutionnel dans lequel s'inscrivait le SDAGE. La DCE engage en effet les états membres à mettre en place les outils nécessaires pour atteindre le bon état des eaux de surface – cours d'eau, eaux cotières, lacs et lagunes – et des eaux souterraines d'ici 2015. Le contenu et la portée juridique du SDAGE ont ainsi été adaptés suite à l'adoption de cette directive, pour faire du SDAGE le document central du plan de gestion par grand bassin hydrographique demandé par la DCE, avec pour objectif de restaurer le bon état des eaux d'ici 2015.

### **4.3.3. Les eaux de rivière**

La Guesle et la Guéville se jettent dans la Drouette en aval de leur cours (à l'ouest de Rambouillet). Leur cours amont sur le territoire communal ne présente pas d'important facteur à risque de pollution puisque celui-ci est principalement réalisé en forêt, donc sans agriculture intensive. La qualité des cours d'eau à proximité de leur source dépend essentiellement de la qualité de la nappe qui alimente ces sources. Sachant que la nappe se situe dans la couche géologique des sables de Fontainebleau qui s'étend à travers de nombreuses communes, les éventuelles pollutions visibles à Rambouillet peuvent être induites par d'autres communes.

Une étude conjointe de la DIREN et du SDAGE Seine-Normandie menée en 2007 conclut que ces masses d'eau atteindront probablement le bon état en 2015 moyennant l'application des mesures réglementaires et des programmes de travaux déjà définis (travaux planifiés dans le cadre des divers contrats accompagnés de mesures spécifiques ou renforcées (sous réserve des conclusions de l'analyse économique).

Ces mesures spécifiques ou renforcées devront porter sur les enjeux liés à la morphologie, aux ruissellements, à l'érosion, aux pollutions diffuses (nitrates et pesticides) et aux pollutions accidentelles, aux pollutions ponctuelles et plus spécifiquement sur les matières organiques et oxydables, les matières azotées, les matières phosphorées.

### **4.3.4 Les plans relatifs à l'élimination des déchets**

#### **4.3.4.1. Le Plan Régional d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA) :**

La loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales (article 48) et son décret d'application n°2005-1472 du 29 Novembre 2005 ont donné à la Région Ile de France la compétence d'élaborer un Plan Régional d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés alors que cette planification reste départementale et de la responsabilité des Conseil Généraux partout ailleurs en France.

Le Plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) concerne :

- Les déchets des ménages (ex : les emballages, les journaux-magazines, les encombrants, les déchets verts (tontes, branchages...), les ordures ménagères résiduelles ...),

- Les déchets non dangereux et non inertes des entreprises et des administrations,
- Les boues de l'assainissement collectif.

Les objectifs du PREDMA pour 2019 sont les suivants :

- Diminuer la production de déchets de 50 kg/habitant,
- Augmenter de 60% le recyclage des déchets ménagers,
- Doubler la quantité de compost conforme à la norme,
- Diminuer de 25% les déchets incinérés et de 35% les déchets enfouis,
- Favoriser une meilleure répartition géographique des centres d'enfouissement.

Conformément aux dispositions de l'article L.541-15 du Code de l'environnement :

« Dans les zones où les plans visés aux articles L. 541-11, L. 541-13 et L. 541-14 sont applicables, les décisions prises par les personnes morales de droit public et leurs concessionnaires dans le domaine de l'élimination des déchets et, notamment, les décisions prises en application du titre Ier du présent livre doivent être compatibles avec ces plans. »

Il en résulte que les décisions de l'Etat (services Préfectoraux), des collectivités territoriales (leurs marchés publics, leurs décisions en matière de collecte et traitement, etc.) et des concessionnaires (les exploitants intervenant au titre de missions de service public dans le cadre des déchets) doivent s'inscrire dans une relation de compatibilité avec le plan.

#### **4.3.4.2. Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés des Yvelines**

La loi du 13 Juillet 1992, relative à l'élimination des déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement, prévoit que chaque département doit faire l'objet d'un plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés.

Cette loi précise également que depuis le 1er juillet 2002, la mise en décharge des déchets non ultimes est interdite. Cet impératif implique la nécessité d'implanter dans les Yvelines des centres de traitement modernes qui permettront à la population de voir traiter ses déchets ménagers dans les meilleures conditions, c'est-à-dire en alliant le tri à la source (collectes sélectives), la valorisation matière (centre de tri et récupération), l'élimination avec valorisation énergétique (incinération avec récupération d'énergie et méthanisation) et la valorisation organique (compostage et méthanisation).

Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés des Yvelines a été approuvé le 15 mars 2001. Ce plan comporte les axes d'action suivants :

- Généralisation de la valorisation des déchets verts ;
- Généralisation de la collecte des DMS en s'appuyant essentiellement sur l'apport volontaire en déchetteries ;
- Gestion des encombrants en vue d'une valorisation ;
- Développement des la valorisation matières des déchets verts ;
- Les déchets ménagers produits dans chaque zone de cohérence doivent être traités sur une installation située dans cette zone, avec un objectif de répartition des tonnages dans le cadre départemental et régional afin d'assurer la saturation des usines existantes ;
- Il serait souhaitable d'avoir une quarantaine de déchetteries sur le département ;
- Les collectivités devraient créer un centre de tri public par zone de cohérence. Objectif de valorisation de 60% des tonnages encombrants collectés
- Un centre de traitement des mâchefers d'une capacité minimale de 140 000 t/an est nécessaire. Une capacité de 240 000t/an répartie le cas échéant entre plusieurs sites constituerait un maximum permettant une contribution significative à la solidarité régionale ;

- L'extension des CET existants et la création d'un nouveau CET ;
- Résorption progressive des décharges brutes communales en privilégiant celles qui peuvent avoir un impact sur le milieu.

Le plan local d'urbanisme de Rambouillet devra préciser, notamment dans les annexes (définies dans l'article R. 123-14, 3° du code de l'urbanisme) relatives à l'élimination des déchets, les dispositions adoptées ou envisagées par la commune pour satisfaire le PREDMA ainsi que le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés.

Pour faire face à ces objectifs de tri et revalorisation des déchets, l'article 4 impose la création d'espaces ou de locaux d'entreposage des containers de déchets, pour les opérations qui portent sur plusieurs logements.

## **4.4. Les plans relatifs aux risques et nuisances**

### **4.4.1. Les risques naturels et technologiques**

La loi du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs prévoit que le citoyen a le droit d'être informé sur les risques qu'il encourt en certains points du territoire, et sur les mesures de sauvegarde pour l'en protéger.

A Rambouillet, l'information relative aux risques majeurs se base sur le DDRM (Dossier Départemental des Risques Majeurs), réalisé par la préfecture et communiqué en 2007. Ce dernier identifie plusieurs risques naturels sur le territoire de Rambouillet :

- Inondation par :
  - ruissellement pluvial
- Mouvements de terrain par :
  - retrait-gonflement des argiles,
  - effondrement du toit d'anciennes carrières souterraines,
- Transport de Matières Dangereuses
  - par route
  - par oléoduc/gazoduc
- Protection des captages des eaux potables
- Tempête.

Le règlement du PLU et notamment les articles 4, 9, et 13, relatifs à la gestion des eaux pluviales, devront prendre en compte les risques naturels en apportant des réponses adaptées au contexte local (pente, imperméabilisation, présence de gypses...).

## **4.4.2. Les Plans relatifs à la protection de la qualité de l'air**

### **4.4.2.1 Le Plan Régional de la Qualité de l'Air de la région Île de France**

Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) de l'Île-de-France adopté en novembre 2009 s'appuie sur trois principes forts : privilégier les mesures préventives, informer et réduire les inégalités environnementales. Il propose des recommandations sur les thématiques qui ont un impact sur l'air notamment l'aménagement du territoire et l'urbanisme, les transports tant de personnes que de marchandises, l'utilisation des énergies, l'agriculture ; sans oublier la sensibilisation et l'information des franciliens. Elles sont au nombre de 21 déclinées en 77 actions.

Les objectifs sont d'atteindre les objectifs de qualité fixés par la réglementation ou par l'organisation mondiale de la santé (OMS) pour les polluants pour lesquels on observe en Île-de-France des dépassements :

- les particules PM10 : 25 microg/m<sup>3</sup> en moyenne annuelle d'ici 2015, pour tendre vers les préconisations OMS à 20 microg/m<sup>3</sup>, ainsi que 50 microg/m<sup>3</sup> (moyenne journalière) à ne pas dépasser plus de 35 jours par an,
- les PM<sub>2,5</sub> : 15 microg/m<sup>3</sup> en moyenne annuelle d'ici 2015, pour tendre vers les préconisations OMS, à 10 microg/m<sup>3</sup>,
- le dioxyde d'azote NO<sub>2</sub> : 40 microg/m<sup>3</sup> en moyenne annuelle l'ozone O<sub>3</sub> : seuil de protection de la santé : 120 microg/m<sup>3</sup> sur 8 heures,
- le benzène C<sub>6</sub>H<sub>6</sub> : 2 microg/m<sup>3</sup> en moyenne annuelle.

Il s'agit d'atteindre ces objectifs de qualité de l'air à proximité immédiate d'axes majeurs de trafic ou sources importantes de polluant (proposer pour ces zones des mesures compensatoires dans un souci d'équité environnementale).

Il s'agit aussi de diminuer les émissions d'autres polluants tels que les pesticides, les dioxines et les HAP (hydrocarbures aromatiques polycycliques, une famille de composés chimiques à forte toxicité) et limiter l'exposition des Franciliens

Enfin, il faut accompagner les évolutions nationales en matière de surveillance et de réglementation de l'air intérieur. Au niveau régional, appliquer une politique volontariste de bonnes pratiques dans les établissements recevant du public, en particulier ceux accueillant des enfants.

### **4.4.2.2. Plan de Protection de l'Atmosphère d'Île-de-France**

Prolongement opérationnel du PRQA, le **Plan de Protection de l'Atmosphère d'Île-de-France** doit :

- Définir des objectifs chiffrés et datés de réduction des émissions ;
- Décrire les mesures techniques pouvant être prises par les autorités contre les sources fixes ou mobiles de pollution ;
- Déterminer les modalités de la procédure d'alerte.

En mars 2004, un projet concis de scénario PPA comportant 16 mesures a été adopté. Il met à contribution tous les acteurs : les sources fixes, les entreprises, les sources mobiles et les particuliers.

L'objectif du projet de PPA pour l'Île-de-France est de mettre en œuvre un plan de réduction des émissions afin de respecter les limites réglementaires, et minimiser ainsi l'impact sanitaire.

Ces actions sont par ailleurs fédérées par :

- la recherche de la satisfaction d'un objectif prioritaire unique : le respect des limites réglementaires pour réduire l'impact sanitaire de la pollution atmosphérique ;
- la perspective de ménager un suivi annuel de leur bonne mise en œuvre, le décret PPA autorisant des ajustements de mesures pour garantir le respect des limites réglementaires.

Le scénario PPA comprend ainsi deux types de mesures :

- des mesures contraignantes applicables tout au long de l'année ou uniquement les jours de pics de pollution,
- des mesures d'accompagnement relatives aux transports en commun et des recommandations comportementales, assurent l'équilibre du scénario global PPA dont elles font partie.

Un tableau de bord unique, outil de suivi commun de toutes les mesures du scénario quelle que soit leur nature, rendra lisible en permanence sur toute la durée du plan les efforts accomplis par les différentes sources, permettant ainsi une mobilisation de longue durée.

Selon AIRPARIF, à qui il a été demandé d'estimer l'impact du projet de PPA, le scénario proposé permet de réduire les émissions de 10,1 % pour les oxydes d'azote (NOx), de 0,6 % pour les COVNM et

22,7 % pour le dioxyde de soufre (SO2) toutes catégories émettrices confondues en 5 ans (entre 2005 et 2010), et ce en ne considérant que les mesures quantifiables.

#### **4.4.2.3. Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre**

Le préfet de chaque département recense et classe les infrastructures de transport terrestre. Ce classement estime des niveaux de bruit d'après des données de trafic (comptage véhicule et part des poids lourds). Il identifie les infrastructures bruyantes susceptibles d'affecter leur voisinage, les niveaux de bruit à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à réduire les émissions sonores.

Les informations du classement sonore seront reportées par la collectivité compétente dans les annexes informatives de son document d'urbanisme (PLU). Cependant, le classement sonore n'est ni une servitude ni un règlement d'urbanisme, mais une règle de construction fixant les performances minimales que les futurs bâtiments devront respecter.

**En interdisant la constructibilité et en reclassant les espaces périphériques de la RN.10 en espaces agricoles, le PLU évite de rapprocher des populations des sources de pollutions de la qualité de l'air.**

## 4.5. Les plans relatifs aux transports et déplacements

### 4.5.1 Le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France

En application de la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) de 1996 et de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (2000), le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) a été approuvé par arrêté inter préfectoral le 15 décembre 2000.

Un Plan de Déplacements Urbains est un document d'orientation et de programmation qui vise à assurer un équilibre durable entre les besoins en matière de mobilité et de facilité d'accès d'une part, et la protection de l'environnement et de la santé, d'autre part.

Adopté à l'issue d'une procédure d'enquête publique, il a le statut de document d'urbanisme opposable à des documents de niveau de compétence inférieur, comme les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ou les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT).

Au vu des conclusions de l'évaluation du PDUIF 2000, le Conseil du STIF a lancé la démarche de révision du PDUIF lors de sa séance du 12 décembre 2007. Le nouveau PDUIF fixera les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport entre aujourd'hui et 2020.

Dans ce cadre, il apparaît intéressant d'anticiper sur les défis fixés par le nouveau PDUIF :

- Agir sur les formes urbaines, l'aménagement et repenser le partage de l'espace public
- Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements
- Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements
- Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transfert modal
- Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF
- Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements+

La présente révision supprime l'emplacement réservé n° 31 qui prévoit le franchissement aérien des voies ferrées depuis la rue de la Prairie. Des études poussées ont été menées en partenariat avec la SNCF et RFF pour déterminer le coût de l'ouvrage et les coûts induits sur le trafic et le réseau ferroviaire. Les montants prohibitifs de plus de 20 millions d'euros ont conduit la municipalité à se tourner vers un autre ouvrage. Des études sont en cours pour déterminer les coûts d'élargissement du Pont de la Mare aux Moutons, rue de Clairefontaine, afin de permettre le passage à 2 voies automobiles ainsi que des voies piétonnes et cyclistes sécurisées sous l'ouvrage, en lieu et place de la voie unique actuelle. Cet aménagement permettra de fluidifier le trafic automobile et d'améliorer les liaisons Est/Ouest de la ville.

Le PLU est en accord avec le PDUIF notamment en actant, de nombreux projets de développement de déplacements doux dans le PADD et les orientations particulières d'aménagement.

## 4.6. Les sites classés et inscrits

### 4.6.1 Monuments historiques et sites classés

De nombreux sites et monuments constituent de remarquables témoignages historiques et architecturaux de la commune, ou présentent un intérêt paysager spécifique.

Quelques grandes typologies de ces différents éléments peuvent être identifiées :

- les monuments : le Château, le Palais du Roi de Rome, la Bergerie Nationale
- les ensembles urbains : le centre ancien ; les faubourgs (Groussay, Pierrefitte, La Louvière, etc.) ; le secteur autour de l'église Saint-Lubin et la place A. Thome et J. Thome Patenôte
- le bâti traditionnel des anciens hameaux (Grenonvilliers, Pâtis, Villeneuve)
- les grandes propriétés et leur parc paysager (Petit Parc, Grange Colombe, Clairbois)
- le domaine du Château, qui constitue un véritable parc urbain imbriqué dans la ville
- les maisons bourgeoises et pavillons de villégiature, construits dans la deuxième moitié du XIXe siècle et au début du XXe siècle

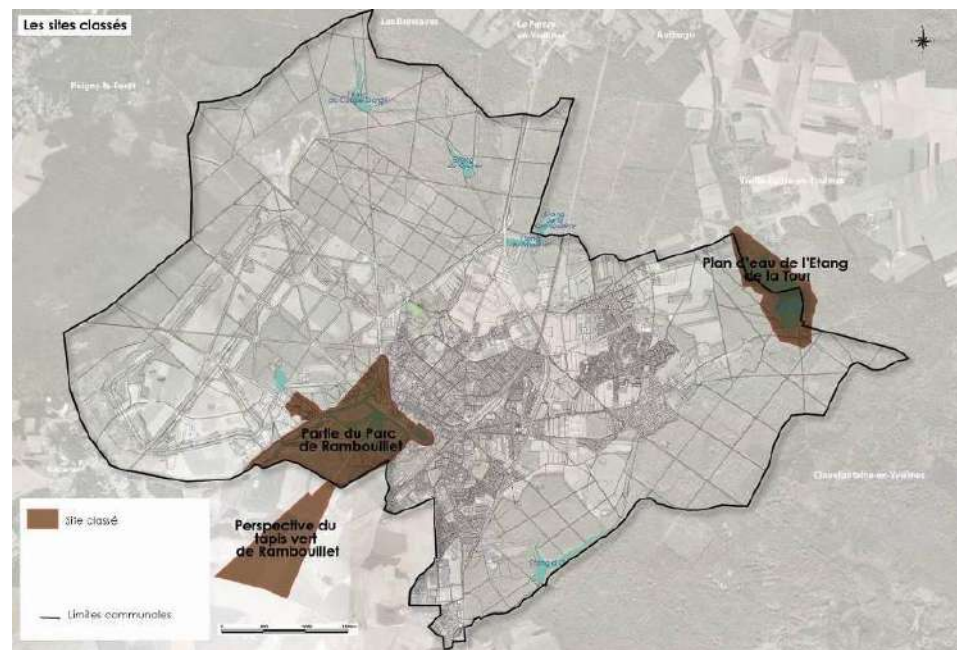
Cette richesse patrimoniale a d'ailleurs motivé la mise en place d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager créée par arrêté préfectoral à la fin de l'année 1996. Outre le centre-ville, ce document a notamment identifié les anciens hameaux et faubourgs de la ville, ainsi que plusieurs grandes propriétés.

Dans le cadre de la révision de la ZPPAUP, l'étude patrimoniale menée sur l'ensemble de la commune a identifié de manière exhaustive les différents éléments remarquables. Elle devrait notamment déboucher sur une extension des périmètres de protection de la ZPPAUP.

### 4.6.2 Les sites classés et les sites inscrits

On recense deux sites classés et un site inscrit dans le cadre de la loi du 2 mai 1930 pour leur caractère artistique, historique, scientifique, légendaire et pittoresque : une « partie du parc du château », « la perspective du tapis vert de Rambouillet » ainsi que « le plan d'eau de l'étang de la Tour ». Précisons que la perspective du tapis vert de Rambouillet est un site inscrit en totalité sur le territoire de la commune de Gazeran mais qu'il a une incidence directe sur le parc du château.

Rappelons que les monuments et sites classés s'appliquent comme des servitudes d'utilité publique.



## II. LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE OU NATIONAL

La notion de développement durable, apparue en 1972 suite à la Conférence des nations unies de Stockholm et qui s'est épanouie ensuite au niveau international (Sommet mondial à Johannesburg, 2002, Protocole de Kyoto sur les changements climatiques entré en vigueur en 2005), européen (Traité de Maastricht, Directive du Conseil n°42/2001), et français (loi du 2 février 1995 sur la protection de l'environnement) a été reprise par les lois d'urbanisme et d'aménagement du territoire. C'est l'un des éléments clés introduits par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) de 2000.

### **Les objectifs de développement durable constituent en effet le cadre de référence pour l'élaboration du PADD.**

Le PLU à travers ses différents documents doit répondre aux objectifs de développement durable précisés au cours des différents sommets internationaux, européens et nationaux, traitant tout particulièrement des problématiques environnementales.

Les thématiques abordées sont : l'air (gaz à effet de serre et réchauffement climatique), l'eau, les paysages, la vie sauvage et la biodiversité, les risques, les nuisances (dont le bruit).

Le projet de PLU a été rédigé en connaissance des principaux textes relatifs à la prise en compte de l'environnement. Le PADD de Rambouillet s'inscrit dans cette optique intégrant clairement les dimensions sociales et économiques et abordant les dimensions environnementales.

### **L'AGENDA 21 : un outil pour construire une ville durable**

En parallèle de l'élaboration du PLU, la commune poursuit les actions engagées depuis plusieurs années par la démarche transversale de mise en œuvre du développement durable à travers la réalisation de son agenda 21. La politique de développement durable est ainsi axée sur :

- **L'énergie** avec la réalisation d'une thermographie aérienne, de diagnostics énergétiques sur plusieurs écoles, de récupération de certificats d'économie d'énergie sur des opérations déjà réalisées ;
- Les **déplacements** avec la création d'un site de covoiturage, le lancement de l'écriture du Schéma Local de Déplacement, la réalisation d'une étude sur un système de vélo en libre service ;
- La **sensibilisation** au développement durable avec des conférences sur les jardins naturels ou encore les changements climatiques, la formation des agents à l'écoconduite, l'organisation d'un salon du développement durable, etc. ;
- La **qualité de l'eau** qui a permis la réalisation d'études portant sur la protection des puits de captage d'eau potable et d'études phytosanitaires.

La réalisation de l'agenda 21 dont l'étude est en cours a permis de soulever des questionnements et de trouver des réponses au sein du PLU, notamment pour la biodiversité et la gestion de l'eau. Certains articles du règlement ont pris en compte ces enjeux (cf. 5. EVALUATION DES ORIENTATIONS DU REGLEMENT).

## **1. Amélioration de la qualité de l'air**

---

- Les conventions internationales sur l'émission de gaz à effet de serre dont le protocole de Kyoto (notamment les articles 2 et 10 du protocole) ;
  - La stratégie européenne dite « de Göteborg » qui s'intéresse au développement durable et particulièrement aux changements climatiques par l'émission de gaz à effet de serre,
  - La Directive européenne sur les plafonds d'émissions nationaux (NEC) définit les objectifs de réduction des émissions de CO2
  - Le plan climat de 2004 (notamment les chapitres transport durable et bâtiments).
- Cette Directive est traduite au niveau national par le Programme national de réduction des émissions de polluants atmosphériques. Il est mis en œuvre, sur le plan local, par des arrêtés préfectoraux pour chaque grand secteur industriel et pour les ICPE. Les décrets n° 98-817 et 98-833 du 11 et 16 septembre 1998, relatifs aux rendements minimaux, à l'équipement des chaudières et aux contrôles périodiques des installations consommant de l'énergie thermique. Le Grenelle de l'environnement I et II, synthèse du Groupe 1, « Lutter contre les changements climatiques et maîtriser l'énergie », a annoncé des objectifs ambitieux auxquels chaque agglomération doit participer pour les atteindre :
- Au niveau du bâtiment, avec le projet d'une nouvelle réglementation thermique, limitant la consommation des bâtiments pour le neuf en « BBC » puis à énergie positive vers 2020 et réduire de 12% en 2012 la consommation du parc ancien et de 38% à l'horizon 2020.
  - Au niveau des transports, en ramenant au niveau d'émissions de 1990 en 15 ans
  - Passer de 9 à 20 % d'ici 2020 la part des énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale en France,

Le Plan Climat National dit « élément de la stratégie nationale de développement durable actualisée » a été adopté le 13 novembre 2006 et vise notamment le développement du bois matériaux, les mesures permettant d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments, les mesures en faveur du développement de l'énergie renouvelable.

Les principales sources mobilisables à Rambouillet, pourront être le solaire, la biomasse, la géothermie et le petit éolien.

Dans le cadre des projets nouveaux et notamment des deux écoquartiers programmés dans le cadre du PLU :

- Limiter l'usage des énergies fossiles, avec la création de réseau de chaleur alimenté par des chaudières à haute performance, condensation et cogénération.
- Faire apparaître les coûts environnementaux de l'énergie et des émissions de gaz à effet de serre pour mieux sensibiliser et guider les choix.

## **2. Préservation de la ressource en eau**

---

Les textes réglementaires intéressant l'eau sont principalement :

- la directive cadre sur l'eau 22 décembre 2000, transposée en droit français par la loi du 21 avril 2004 et la directive eaux résiduaires urbaines du 21 mai 1991 ;
- la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques a été du 30 décembre 2006, qui a pour objectifs fondamentaux, reconquérir la qualité des eaux et atteindre en 2015 les objectifs de bon état écologique et retrouver une meilleure adéquation entre ressources en eau et besoins.

La préservation des milieux aquatiques, de la ressource, la réduction des rejets et pollutions, la lutte contre le ruissellement et les inondations sont intégrables à l'échelle d'un projet de territoire et de la délivrance des droits à construire d'une ville, en particulier au niveau des Coefficient d'Emprise au Sol, gérant l'imperméabilisation et les moyens de gestion des eaux de pluie.

La limitation des consommations peut s'exprimer en tant qu'objectif dans le PLU.

La protection affirmée et confortée des zones agricoles et des zones naturelles ainsi que choix de localisation des futurs sites de projets, participera à maintenir une grande proportion d'espaces perméables permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Ces objectifs sont repris en article 4 du règlement du PLU afin de favoriser la gestion écologique des eaux pluviales à la parcelle, en permettant notamment leur infiltration grâce à la mise en place d'un pourcentage de la parcelle à laisser en pleine terre. La préservation de la ressource en eau passe également par la protection des zones humides, classées N et dont l'une d'entre elle fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement (le Vallon du Moulinet - cf. 3. EVALUATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT)

### **3. Préservation des paysages et de la biodiversité**

---

Les textes à prendre en compte sont :

- La convention européenne sur les paysages de 2000 dite convention de Florence ;
- La convention européenne sur la protection de la vie sauvage de 1989 dite convention de Berne.
- La Directive n° 92/43/CE du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage dite " Directive Habitat "
- La Directive n° 79/409/CE du 2 avril 1979 dite " Directive Oiseaux "concernant la conservation des oiseaux sauvages

Ces directives conduisent notamment à la mise en œuvre du réseau de sites Natura 2000

Les deux sites Natura 2000 : le site de la « **Forêt de Rambouillet** » [classée ZSC], pour la directive habitat et le site du « **Massif de Rambouillet et zones humides proches** » [classée ZPS] pour la directive oiseaux participent activement au réseau européen. Etant situés à proximité d'un tissu urbain relativement dense, ils sont soumis à la pression de la fréquentation émanant de la commune mais aussi des touristes qui fréquentent cette forêt et peuvent provoquer un phénomène de dérangement pour la faune.

Toutefois, ces deux sites jouissent d'une très bonne accessibilité à l'échelle francilienne et même nationale.

Une attention particulière est donc portée sur l'impact des choix effectués dans le cadre du PLU sur la forêt en général et la zone Natura 2000 en particulier, ainsi :

- En termes de fréquentation il n'est pas créé de nouvel équipement attractif, les activités événementielles sur l'hippodrome ne seront pas développées, le centre de loisirs situé actuellement en lisière de forêt sera relocalisé sur un site mieux situé par rapport au centre ville et aux quartiers d'habitation.
- Il n'est pas prévu de nouvel accès à la forêt ni de nouveaux parkings, le seul élément est le développement des circulations douces (vélo) depuis la gare et le centre ville vers la forêt.
- Il est prévu dans le règlement l'interdiction de créer des sources lumineuses ou d'employer des matériaux réfléchissant à proximité de la forêt
- La lisière de protection des 50 mètres autour des lisières de forêt est rappelée dans le règlement

- Les hauteurs sont limitées sur l'ensemble de la ville à une hauteur maximum qui n'aura pas de conséquences perturbantes pour le vol des oiseaux, notamment les migrations
- Sont interdites les clôtures qui auraient pour effet de limiter la circulation des oiseaux et du gibier
- Il n'est pas prévu de nouveau projet entraînant une imperméabilisation des sols susceptible d'entraîner des rejets d'eaux pluviales dans le milieu naturel forestier. Le seul projet situé près de la forêt est la zone de la onzième tranche, elle sera traitée sous la forme d'un écoquartier, intégrant notamment un dispositif de traitement écologique des eaux pluviales sur la zone elle-même.

En règle générale, les éléments de la **trame verte et bleue** identifiée dans le cadre de l'analyse de l'état initial de l'environnement ont été pris en compte, et particulièrement afin de ne pas compromettre la protection et le développement de corridors biologiques.

Les modifications qui sont opérées dans le Domaine National visent à permettre la réalisation d'un kiosque de 16 m<sup>2</sup> pour de la petite restauration et l'aménagement d'un ponton pour la location de barques. La construction ne sera pas réalisée dans la perspective du Château mais en retrait, au Nord de celui-ci, et en dehors de l'alignement de tilleuls. La mise en valeur du Domaine sur le plan touristique ne portera pas atteinte au caractère historique et patrimonial du site.

## **4. Limitation des risques et nuisances**

---

Les grands enjeux de santé publique face aux nuisances et risques naturels et technologiques sont très importants en particulier en petite couronne parisienne.

Les textes réglementaires affaissant sont :

- législation des installations classées (ICPE) avec la mise en place d'une "étude de danger",
- Plan de Prévention des Risques.
- Lois sur les déchets de 2002 Réglementation nationale sur la gestion des déchets, DIB, DIS, etc.
- directives européennes relatives aux émissions sonores des matériels (dont la directive 70/157/CEE du 6 février 1970 relative aux bruits des moteurs) et directive-cadre relative à l'évaluation et la gestion du bruit ambiant dans l'environnement (directive 2002/49/CE) du 25 juin 2002
- Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et arrêtés liés à la prise en compte du bruit (classement sonore des infrastructures de transport terrestre du 3 mars 2000, plan de prévention du bruit dans l'environnement, ...).

Les différentes servitudes d'utilité publiques existantes ainsi que la présence de captages d'eaux souterraines (3 captages sur le territoire) avec un projet en cours de création d'une servitude de protection des champs captants.

## III. ANALYSE DES EFFETS NOTABLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

### 1. Introduction

---

#### 1.1. Analyse des incidences

Le Code de l'Environnement, aux articles R. 214-18 à R. 214-22 (1) ainsi qu'à l'article 2 du décret n°001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000, demande une analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement (dont les sites Natura 2000).

Il s'agit de préciser :

- Les effets notables sur l'environnement au regard des enjeux du territoire et ses perspectives d'évolution : effets du PADD, impacts sur le zonage et du règlement.
- Les effets notables sur les sites Natura 2000, en considérant les espèces qui ont conduit à la désignation du site et sur la biodiversité au sens large : biodiversité urbaine, trame verte et bleue, zones humides...

En considérant les espèces qui ont conduit au classement du site, on s'intéressera par exemple :

- aux parties du règlement relatif à la hauteur des bâtiments, à leur aspect extérieur
- au règlement et au zonage prévu dans le site (dérangement lié au bruit et à la fréquentation, ...)
- au règlement et au zonage hors du site mais dans des zones intéressantes pour les espèces considérées (nourrissage, repos, ...)
- aux continuités entre les différentes parties du site Natura 2000 ;

#### 1.2. Justifications, alternatives et indicateurs

Il s'agit :

- **d'évaluer la cohérence aux échelles internationale et nationale au regard des textes existants :**

*Au niveau international :*

- les conventions internationales sur l'émission de gaz à effet de serre dont le protocole de Kyoto (notamment les articles 2 et 10 du protocole) ;
- la stratégie européenne dite « de Göteborg » ;
- la directive cadre sur l'eau du 23 octobre 2001 et la directive eaux résiduaires urbaines du 21 mai 1991 ;
- la convention européenne sur les paysages de 2000 dite convention de Florence ;
- la convention européenne sur la protection de la vie sauvage de 1989 dite convention de Berne.

*Au niveau national :*

- la stratégie nationale de développement durable actualisée en 2006 (notamment les défis II.B.3-4-5, II.D.4-6)
- le plan climat de 2004 (notamment les chapitres transport durable et bâtiments).

*Au niveau départemental :*

- les éventuels arrêtés préfectoraux relatifs à la gestion des eaux (déclarations d'utilité publique de périmètres de captage d'adduction en eau potable, ...)
- les arrêtés préfectoraux relatifs à la prévention des risques (mouvements de terrain, transport de marchandises dangereuses)
- les arrêtés liés à la prise en compte du bruit (classement sonore des infrastructures de transport terrestre du 3 mars 2000, plan de prévention du bruit dans l'environnement, ...)

- **de justifier du choix opéré**, en faisant référence aux modes de choix et aux autres solutions alternatives éventuelles et les raisons pour lesquelles elles ont été écartées (critère d'efficacité, de coût, de facilité de mise en œuvre, facteurs socio-économiques, ...).

Cela revient à répondre aux questions suivantes :

- pourquoi tel zonage plutôt qu'un autre et quel impact en terme de protection de l'environnement ?
- pourquoi et comment la rédaction du règlement prend en compte la protection de l'environnement (la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la préservation de la biodiversité, l'amélioration de l'accès à la nature pour tous, ...) ?

Par exemple, selon les cas, on pourra parler de la localisation des pôles de développement privilégiés, de coupures d'urbanisation positionnées, de rédaction du règlement en faveur de la réduction des émissions de gaz à effet de serre, ...

- **de présenter les mesures de suppression, correction ou mesures compensatoires** qui doivent dans la mesure du possible relever des compétences du PLU.

- **de définir les modalités du suivi** (méthode de suivi, proposition d'indicateurs pertinents (état / pression / réponse) et modalités de renseignement, exploitation des résultats, constitution du comité de suivi)

## 2. EVALUATION DES ORIENTATIONS DU PADD

Les orientations générales du Plan Local d'Urbanisme constituent un projet de territoire voulant porter l'identité de la ville. Elles sont définies par le Projet d'aménagement et de développement durable, résultant d'une analyse stratégique du territoire. Les grandes orientations d'aménagement se déclinent en quatre axes :

- Orientation 1 : Embellir la ville en renforçant l'identité paysagère
- Orientation 2 : Améliorer et faciliter la vie quotidienne dans la ville et ses quartiers
- Orientation 3 : Conforter le caractère de Rambouillet comme le pôle de rayonnement du sud Yvelines
- Orientation 4 : Inscrire l'évolution du territoire rambolitain dans un développement durable et équilibré

Le PLU est à la fois un document d'urbanisme, ayant une valeur réglementaire, qu'un document d'aménagement, respectant les enjeux du développement durable selon ces trois piliers : économie, social et environnemental. En premier lieu dans l'évaluation environnementale, il convient de mettre en perspective les énoncés du PADD avec les enjeux environnementaux. Ensuite, nous procéderons à la mise en perspective du règlement et des orientations d'aménagement.

### RAPPEL DES GRANDES THEMATIQUES DU PADD

#### **ENJEU 1 Embellir la ville en renforçant l'identité paysagère**

1.1 Valoriser le paysage urbain

1.2 Conforter le caractère et l'image de ville clairière en préservant le paysage forestier et rural et l'activité agricole qu'il porte

#### **ENJEU 2 Améliorer et faciliter la vie quotidienne dans la ville et ses quartiers**

2.1 Préserver et améliorer la qualité de vie dans les quartiers

2.2 Renforcer la diversité sociale et générationnelle

2.3 Faciliter les déplacements d'un quartier à l'autre et depuis les quartiers vers le centre-ville et les pôles attractifs

#### **ENJEU 3 Conforter le caractère de Rambouillet comme le pôle de rayonnement du sud Yvelines**

3.1 Affirmer le rôle de pôle administratif, économique, social, éducatif et culturel de la ville en partenariat avec la communauté de communes Plaines et Forêts d'Yveline et les autres intercommunalités, avec la perspective d'une évolution de ces intercommunalités

3.2 Renforcer le rayonnement de Rambouillet en matière de loisirs et de santé et affirmer les fonctions d'enseignement supérieur

3.3 Optimiser les infrastructures de desserte

#### **ENJEU 4 Inscrire l'évolution du territoire rambolitain dans un développement durable et équilibré**

4.1 Assurer une réponse aux besoins actuels et futurs en logements pour faire de Rambouillet une ville accueillante et solidaire

4.2 Favoriser un développement économique qui s'appuie sur les ressources patrimoniales du territoire

4.3 Définir un choix de développement urbain qui renforce l'unité de la ville et limite la consommation du territoire naturel

4.4 Mettre en place des mesures concrètes en faveur de la préservation de l'environnement

## **2.1. Analyse des orientations du PADD**

### **2.1.1. La méthode d'élaboration du PLU**

- Les 4 grands enjeux du PADD ont la particularité de mettre en exergue, en les déclinant, des orientations fortes pour l'environnement.
- Le 4ème grand enjeu du PADD tient à « inscrire l'évolution du territoire ramboliteain dans un développement durable et équilibré » avec des orientations portant sur « la mise en place de mesures concrètes en faveur de la préservation de l'environnement »

La méthode d'élaboration du PLU a permis de mettre en évidence et de partager des caractéristiques morphologiques, fonctionnelles et paysagères du territoire de la ville. Tous les éléments environnementaux ont fait parti de l'ordre du jour de certains comités techniques ou de comités de pilotage.

La thématique environnementale a été analysée de façon très fouillée par un chargé d'étude spécialisé en environnement et en développement durable du bureau d'études Espace Ville aidé par la paysagiste Sarah Sainsaulieu et a fait l'objet de partage avec les élus, les services. Au fur et à mesure du déroulement des ateliers ont été discutés les thèmes suivants :

- Environnement physique (géologie, relief, climat, hydrosphère)
- Environnement biologique (espèces végétales et animales, protection des espaces naturels en réseau cohérent, sites Natura 2000)
- Ressources naturelles (sous-sol, sols, eaux superficielles et souterraines, sources d'énergie)
- Pollutions et nuisances (déchets, nuisances sonores, olfactives, atmosphériques)
- Risques majeurs (naturels, anthropiques et technologiques)
- Accès à la nature et déplacements non motorisés

On peut noter :

- En avant-propos, un paragraphe rappelle la prise en compte des principes définis aux articles L 110 et L 121-1 du Code de l'urbanisme qui précisent les objectifs de développement durable auxquels le PLU doit s'efforcer d'apporter une réponse, et traduit par un ensemble de décisions à long terme en matière d'environnement et de développement durable qui seront alors progressivement mises en œuvre ;
- L'une des sous-orientations du PADD tient à rappeler que la protection de l'environnement par l'utilisation raisonnée des ressources naturelles, la limitation des pollutions, la préservation de la biodiversité et le recyclage des déchets est l'un des éléments fédérateur du développement durable auxquels se superpose la prise en considération des générations futures et leur éducation tant à leur patrimoine bâti qu'à leur patrimoine naturel, le principe de précaution et le principe de participation. (Ces principes constitutifs de la déclaration de Rio de Janeiro en 1992 ont été repris par l'article L. 110-1 du Code de l'Environnement ;

### **2.1.2. Analyse des enjeux**

Il est important de souligner dès cette introduction que la présence des sites Natura 2000 sont évoqués au sein du PADD et des Orientations d'Aménagement, notamment lorsque celles-ci sont à proximité des sites Natura 2000 du « massif de Rambouillet et zones humides proches ». C'est le cas des orientations d'aménagement concernant la 11<sup>ème</sup> tranche, les Sénioriales, et la Giroderie mais également, dans une moindre mesure, l'aménagement d'un espace naturel à vocation « éco-loisir » du Vallon du Moulinet (quartier de Groussay) située au sud du site Natura 2000.

## **Enjeux 1 : Embellir la ville en renforçant l'identité paysagère**

Cet enjeu présente l'aspect de la ville de demain, avec notamment une volonté affichée de l'embellir d'une façon paysagère. Que ce soit relatif au paysage urbain ou au paysage plus rural en référence aux franges forestières, une dimension environnementale déterminante apparaît dès le premier enjeu.

### **1.1 Valoriser le paysage urbain**

Dans un premier point, la valorisation du paysage urbain passe par *la préservation et la mise en valeur du patrimoine historique de la ville, en s'inscrivant dans les objectifs de la ZPPAUP en cours de révision*. Cette valorisation se décline pour l'ensemble du patrimoine bâti, qu'il représente un patrimoine vernaculaire ou certaines caractéristiques de faubourg. Il est également précisé de conforter la protection du patrimoine par la restauration et l'entretien des édifices historiques et leur mise en lumière, le but étant parallèlement la définition de nouvelles fonctions dont l'accueil de séminaires et de congrès.

Dans un second point, *il s'agit d'améliorer l'esthétique urbaine aux abords des grands axes et des grands carrefours*. Cet objectif est majoritairement urbain avec le développement d'une façade urbaine qualitative sur la RD 906 ou encore donner plus de convivialité aux espaces publics structurants par des aménagements qualitatifs, enfin le troisième objectif est de favoriser le renouvellement des sites et constructions présentant un fort potentiel de mutabilité, dans un souci de qualité urbaine et paysagère.

Enfin, la valorisation du paysage urbain s'exprime aussi par *l'affirmation de l'empreinte naturelle et forestière dans l'aménagement des espaces publics et dans les tissus urbains*. Cette vision est à la fois très paysagère dans l'affirmation de l'identité paysagère en tournant les perspectives vers la forêt mais aussi en recherchant les vues sur les horizons boisés, en jouant sur l'implantation du bâti et des cadrages paysager ; mais c'est aussi une vision environnementaliste à travers ses composantes de préservation de cœurs d'îlots verts, l'intégration de plantation d'essences locales adaptées au climat et l'incitation des continuités vertes dans le cadre des futures opérations d'aménagement

### **1.2 Conforter le caractère et l'image de ville clairière en préservant le paysage forestier et rural et l'activité agricole qu'il porte**

Comme pour le précédent sous axe, ce second sous-axe se répartit à la fois en orientation liée au paysage et à des orientations liées à l'environnement. Elles permettent de mettre en exergue le maintien d'une couronne paysagère autour de la ville en préservant la majeure partie des terres agricoles, c'est aussi inscrire, dans la durabilité la coupure verte située à l'est de la RN 10 en envisageant, à terme, une mutation agricole vers des modèles agricoles raisonnés : maraîchage, vente directe, agriculture biologique, et éventuellement réserver l'affectation partielle de ces zones en espaces verts ou encore en jardins familiaux ou en vergers.

Du point de vue paysager, un souhait est émis quant à l'insertion paysagère de la RN 10 et la valorisation des vues depuis cet axe en réalisant, à l'est de la nationale, une coulée verte plantée d'essences forestières locales. Le regard se porte aussi sur le traitement des entrées de ville et des lisières dans le cadre de futures opérations dont la 11<sup>ème</sup> tranche et les Sénioriales.

**EVALUATION**

| Effets attendus  | Incidences positives sur l'environnement   | Incidences négatives sur l'environnement   |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Amélioration paysagère à plusieurs échelles : entrées de ville, patrimoine bâti, patrimoine paysager, front de rue, etc.</li> <li>- « Faire entrer la forêt dans la ville » sur le plan paysager par la plantation et environnemental en diversifiant les espèces</li> <li>- Adaptation des débouchés forestiers piétons en continuité de rue</li> <li>- Valorisation des constructions en général sur le plan esthétique</li> <li>- Préservation des cœurs d'îlots verts et favorisation de continuités vertes</li> <li>- Moindre consommation de l'espace agricole et naturel</li> <li>- Développement d'une forme durable d'agriculture périurbaine</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développement d'un tissu mixte et dense en front de rue d'où la préservation des fonds de parcelles qui représentent des cœurs d'îlots verts, important sur le plan de la biodiversité</li> <li>- Amélioration globale du bâti par sa restauration et/ou son renouvellement le long des axes permettant une moindre dépense énergétique</li> <li>- Développement d'espaces verts, propice à l'augmentation de la biodiversité ordinaire</li> <li>- Maintien de nombreux jardins privés qui sont autant de relais à la faune et à la flore entre de vastes espaces naturels</li> <li>- Conservation de coupures vertes entre les deux sites Natura 2000, rôle de corridor écologique primordial. Le fait de ne pas urbaniser à l'est de la RN 10 offre également l'avantage de ne pas exposer plus de population aux nuisances émanant de cette infrastructure (bruit, qualité de l'air moins favorable, etc.)</li> <li>- Diminution significative d'apports azotés et nitrates dans les sols par l'usage d'agriculture alternative (enjeux inscrit dans le PADD comme un objectif politique bien qu'il soit hors domaine de compétence du PLU)</li> <li>- L'amélioration du paysage urbain et naturel, ainsi que l'accès à la nature pour tous améliore sensiblement la qualité du cadre de vie, ce qui se traduit, potentiellement, par un bien être et la santé humaine.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- La mise en lumière du patrimoine historique n'est pas propice à l'environnement (vie nocturne des animaux, consommation en énergie)</li> <li>- L'accueil de séminaire et de congrès ont toujours un impact sur l'environnement (augmentation des déplacements, des déchets, des consommations des ressources, etc.)</li> <li>- Les continuités piétonnes de la forêt à la rue sont un atout pour les humains mais peuvent avoir des conséquences négatives pour l'environnement étant donné le risque d'augmentation de la fréquentation des milieux sensibles. Il s'agit d'un point de vigilance. Afin de limiter cette incidence potentiellement négative sur l'environnement, le PLU ne prévoit pas la création de nouveaux parkings d'accès à la forêt ni de nouvel équipement attractif ; le seul projet qui pourrait augmenter la fréquentation des milieux forestiers pour le public est le développement des accès vélos depuis la gare. La hausse de fréquentation que cela pourrait entraîner gardera en tout état de cause un caractère limité.</li> </ul> |

## **Enjeux 2 : Améliorer et faciliter la vie quotidienne dans la ville et les quartiers**

### **2.1 Préserver et améliorer la qualité de vie dans les quartiers**

Cet objectif affirme la volonté de *préserver les formes urbaines qui contribuent à l'identité de chaque quartier*, c'est-à-dire de conserver des zones denses dans le centre-ville et à proximité des grands équipements.

Aussi, l'objectif de *faire du quartier gare un véritable pôle structurant et convivial ouvert sur la ville* va se traduire par la requalification de l'ensemble des espaces publics aux abords du site, notamment la place de la gare, mais aussi l'évolution qualitative du bâti qui entoure la place, et à proximité. En plus de ces objectifs purement urbains, on recherchera la valorisation des liaisons existantes avec le centre-ville et la création de nouvelles liaisons vers le quartier de la Louvière. L'intermodalité entre les trains et les vélos sera également une priorité et cela se traduira par de nouveaux aménagements pour les cyclistes.

Dans l'optique de *créer des pôles de quartier agréables et conviviaux*, les centralités de quartiers existantes seront confortées en aménageant les espaces publics et en revalorisant le bâti, en particulier du patrimoine social en mettant l'accent sur la rénovation énergétique. De nouveaux pôles de quartiers seront créés pour les quartiers Grenonvilliers et Beau Soleil.

Afin de *tendre vers le renforcement de l'offre en équipements et en commerces de proximité*, de nombreux objectifs sont poursuivis. Il s'agit de conforter l'offre et la diversité commerciale du centre-ville en s'appuyant sur les artères stratégiques où un linéaire commercial peut se développer et se prolonger, c'est le cas jusqu'à la gare. Certains équipements scolaires et sportifs feront l'objet de réhabilitation et l'on favorisera l'accès aux équipements pour les personnes à mobilité réduite. Il est fait état aussi d'intervenir à l'échelle des quartiers en implantant des structures de petite enfance et en étudiant la possibilité de rapprocher les écoles de leur centre de loisirs. Toujours à l'échelle des quartiers, il est souhaité le développement des maisons de quartier et les équipements associatifs. Enfin, certains éléments plus marquants seront réalisés ou restaurés tel que le « pôle spectacle » en lien avec la médiathèque, le nouveau cinéma ou encore le Palais du Roi de Rome

### **2.2 Renforcer la diversité sociale et générationnelle**

La diversité passe, entre autres, par la mixité en logements. C'est pourquoi, sur les différents sites de projets, seront réalisés *de petites opérations de logements locatif social et en accession à la propriété, en faveur des jeunes ménages et des ménages aux revenus modestes* ; il sera parallèlement développé le parc de logements intermédiaire et on répondra aux besoins en logements des personnes âgées.

### 2.3 Faciliter les déplacements d'un quartier à l'autre et depuis les quartiers vers le centre-ville et les pôles attractifs

Dans le but d'atténuer les coupures urbaines, il est étudié la création éventuelle d'un nouveau franchissement de la voie ferrée dans le cadre du pôle gare parallèlement à la réflexion menée sur l'utilisation des franchissements existants. Dans une logique de développement des modes de circulation douce, le réaménagement de l'axe de la RD 906 intégrera une coulée verte constituant un espace de respiration et assurant la liaison entre les différents quartiers. Conjointement, pour faciliter la desserte des quartiers est, il sera créé une nouvelle voie de liaison entre les différents quartiers en intégrant le plan de circulations douces.

L'autre sous-orientation imagine une ville qui favorise l'usage quotidien de la marche, du vélo et du transport collectif. Pour que ce vœu soit réaliste, il faudra veiller à développer le maillage de liaisons douces, réaliser des aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite, mais également examiner les secteurs où une extension du réseau de transports collectifs est envisageable.

#### EVALUATION

| Effets attendus   | Incidences positives sur l'environnement  | Incidences négatives sur l'environnement  |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Orienter la construction nouvelle vers les sites les mieux équipés et situés à proximité de la gare et du centre-ville</li> <li>- Amélioration des transports en commun et les liaisons douces, surtout le vélo, dans une logique de maillage cohérent et de réduction des coupures interquartiers</li> <li>- Renforcement de la qualité du cadre de vie par le réaménagement des espaces publics et du bâti en général</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduire les pollutions en diminuant la circulation automobile ou en favorisant une politique des courtes distances grâce au renforcement des pôles de quartiers : amélioration de la qualité de l'air.</li> <li>- Le maillage de circulations douces interquartiers sera amélioré et fluidifié en favorisant les déplacements piétons et deux roues, notamment depuis la gare où l'intermodalité vélo/train sera développée par incitation</li> <li>- La conservation des coulées vertes est très positive pour la biodiversité, eu-égard à la préservation des zones Natura 2000</li> </ul> | <p>Un nombre d'habitants supplémentaires peut entraîner une pression plus importante sur les milieux environnants, et notamment les milieux les plus fragiles</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Difficulté de gérer l'ensoleillement et l'intérêt bioclimatique de certaines constructions dans un environnement assez dense</li> <li>- L'intensification de la population aux abords de la gare est un choix assumé porté dans le PADD étant donné la desserte exceptionnelle avec Paris par la voie ferrée et la proximité au centre-ville de Rambouillet. Pourtant, un point de vigilance est soulevé en ce qui concerne l'exposition de la population aux bruits de l'infrastructure. Cette exposition au bruit pourra être compensée par des prescriptions architecturales d'isolation phonique.</li> </ul> |

### **ENJEU 3 : Conforter le caractère de Rambouillet comme le pôle de rayonnement du sud Yvelines**

**3.1 Affirmer le rôle de pôle administratif, économique, social, éducatif et culturel de la ville en partenariat avec la communauté de communes Plaines et Forêts d'Yveline et les autres intercommunalités, avec la perspective d'une évolution de ces intercommunalités**

Cet enjeu s'inscrit dans une démarche de développement économique

Il s'agit d'*accompagner le développement industriel et tertiaire* en soutenant la nouvelle zone d'activités intercommunale à Gazeran « Bel Air la Forêt » mais aussi d'accompagner le projet d'évolution d'une partie du site Continental en favorisant l'implantation de nouvelles activités dans le site actuel, et enfin d'étudier l'implantation d'une pépinière d'entreprises.

*Contribuer à la confortation du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur le centre-ville* permettrait, en outre, de générer plus d'animation en centre ville par un renforcement de l'offre culturelle à travers la réalisation du pôle de spectacle, la restauration du palais du roi de Rome et l'extension du cinéma du centre-ville. La commune a également fait le choix de développer les activités touristiques et de loisirs notamment au niveau du cœur de ville (Château, Bergerie Nationale, Palais du Roi de Rome, etc.). La dynamisation du commerce du centre-ville passe aussi par la recherche d'une meilleure accessibilité du centre-ville, notamment depuis la gare.

L'orientation doit aussi permettre le maintien et le développement de l'artisanat et notamment l'artisanat traditionnel et l'artisanat d'art.

**3.2 Renforcer le rayonnement de Rambouillet en matière de loisirs et de santé et affirmer les fonctions d'enseignement supérieur**

Il s'agit là de *favoriser la création de nouvelles manifestations et le dynamisme de la vie culturelle ; tout en faisant de Rambouillet la ville locomotive du territoire sud Yvelines dans le domaine culturel et touristique*. Cette orientation se décline dans le renforcement de l'animation et de la convivialité du centre-ville par exemple en valorisant la liaison gare/centre-ville, en augmentant l'offre en transport en communs, mais aussi en envisageant de nouvelles activités para-touristiques autour du patrimoine culturel, notamment autour du château et de son domaine. Il est également prévu d'implanter à la gare un point d'accueil de l'office du tourisme favorisant le développement de l'intermodalité, de développer des activités et animations autour du thème de la nature, de l'environnement et du patrimoine notamment sur le site de la Bergerie Nationale et dans le palais du Roi de Rome. Il s'agit également de conforter l'attractivité des événements culturels fédérateurs.

Le rayonnement de Rambouillet passera aussi par le développement des fonctions d'enseignement supérieur et en alternance à travers plusieurs formations (IFA, IUT, Master à la Bergerie Nationale) mais aussi en augmentant le nombre de logements pour étudiants et apprentis.

**3.3 Optimiser les infrastructures de desserte**

Cette sous orientation tend à faire *du pôle gare un lieu à la fois qualitatif et fonctionnel dans le cadre du projet de restructuration du quartier*, ce qui passe par la requalification de l'ensemble des espaces publics aux abords du site, notamment la place de la gare ; mais aussi d'encourager et participer au renforcement de l'intermodalité ; c'est enfin étudier les possibilités de désengorgement du Pont Hardy aux heures de pointe dans le cadre de l'étude de déplacements. Il s'agit aussi de *prolonger les réseaux existants afin d'optimiser la desserte des quartiers*. Le projet prévoit aussi de *favoriser les liaisons en transports collectif, pédestre et cycliste avec les communes environnantes pour assurer une véritable alternative à l'automobile en coordination avec les entreprises* et de *fluidifier le trafic automobile de la RN 10 en achevant sa mise à 2x2 voies* mais aussi de *créer une nouvelle voie de desserte des quartiers* est

**EVALUATION**

| Effets attendus  | Incidences positives sur l'environnement   | Incidences négatives sur l'environnement  |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développement de l'image de la ville, de l'économie et du système éducatif</li> <li>- Diversification des modes de transports avec favorisation des modes de déplacements doux et des transports collectifs</li> <li>- Renforcement du pôle gare</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le développement économique et éducatif passe par des plans de déplacements spécifiques bénéfiques sur le plan environnemental : covoiturage, utilisation des modes de déplacements doux ou des transports par bus.</li> <li>- Le rapprochement habitat/emploi est susceptible d'avoir des incidences positives sur l'environnement en réduisant les déplacements quotidiens, notamment dans une ville comme Rambouillet où les migrations quotidiennes domicile/travail sont importantes et se font en majorité en voiture</li> <li>- La diversification des modes de transports en commun est très bénéfique pour l'environnement étant donné que de nombreuses mesures sont élaborées pour permettre de développer concrètement le transport cyclable par exemple à travers la mise en œuvre de stationnement vélo, de développer le maillage des pistes cyclables</li> <li>- déplacement de certaines manifestations rayonnantes depuis certains points préjudiciables sur le plan environnemental (hippodrome) vers des secteurs à moindre enjeux pour la nature (théâtre le nickel, pôle spectacle en centre ville, etc.).</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le renforcement de l'activité éducative et économique se traduit par une augmentation des déplacements.</li> <li>- Le développement du rayonnement de Rambouillet, de par les activités festives se traduit temporairement par une arrivée massive de fréquentation sur le territoire, créant des nuisances pour l'environnement. Néanmoins il n'est pas prévu de développer les manifestations de grande envergure sur le site de l'hippodrome, les manifestations les plus sensibles sur le plan des atteintes à l'environnement ne s'y dérouleront plus.</li> </ul> |

## **ENJEU 4 Inscrire l'évolution du territoire rambolitain dans un développement durable et équilibré**

Etant donné que l'ambition de Rambouillet et de poursuivre un rythme de croissance de 0,8% par an afin d'aboutir à 30 000 habitants maximum à l'horizon 2020, il sera nécessaire de construire 150 à 160 logements par an en moyenne. Plusieurs projets sont déjà programmés afin d'aboutir à cet objectif de croissance. Cet objectif fort est associé à un projet de territoire ambitieux basé sur la sauvegarde des espaces agricoles à l'est de la RN 10 dont le but est de garantir leur activité agricole (type agriculture périurbaine, maraîchage, vergers, etc.)

### **4.1 Assurer une réponse aux besoins actuels et futurs en logements pour faire de Rambouillet une ville accueillante et solidaire**

Il s'agit de développer le parc de logements intermédiaires et l'accession sociale en faveur des jeunes ménages et des ménages à revenus modestes en permettant le maintien et l'accueil de jeunes actifs sur le territoire, notamment à travers le développement du parc de logements intermédiaires et la réalisation de logements locatifs sociaux et en accession à la propriété. Il est aussi question de favoriser la construction de logements à destination des étudiants et de logements adaptés pour les personnes âgées et handicapées.

### **4.2 Favoriser un développement économique qui s'appuie sur les ressources patrimoniales du territoire**

Les ressources patrimoniales et territoriales comprennent la *préservation de l'activité agricole, et la valorisation des ressources forestières*. Il est prévu de conserver la vocation des terres agricoles, avec la possibilité de s'orienter vers d'autres modèles agricoles (maraîchage, vente directe, etc.) notamment à l'est de la RN 10 et de favoriser l'agriculture raisonnée et biologique.

La filière bois pourrait aussi être favorisée, en particulier le bois énergie, par la valorisation et la transformation des déchets émanant de l'entretien du massif forestier en une énergie durable locale, et par la promotion de chaleur utilisant le bois énergie.

Le développement économique passe aussi par le *développement du tourisme vert et culturel* qui envisage de nouvelles activités para-touristiques autour du patrimoine culturel, notamment autour du château et de son domaine, mais aussi concilier la protection de la forêt et de sa biodiversité avec l'ouverture au public en privilégiant les pratiques de loisirs compatibles avec une approche patrimoniale de la gestion du massif forestier. Ce tourisme doit être soutenu par une confortation de la diversité hôtelière (hôtels et chambres d'hôtes, mais aussi camping « Huttopia »). L'animation touristique pourra aussi s'appuyer sur la volonté de valoriser les liaisons douces à travers un aménagement qualitatif des espaces publics, une amélioration de la signalétique, le développement de la location vélo et la mise en place de trajets en calèche et à cheval depuis la gare vers la Bergerie Nationale, en passant par le centre-ville et le château, mais aussi depuis la gare et le centre-ville vers les sites de pleine nature : forêt, hippodrome, étang d'Or, etc.

Il est également souhaité d'accueillir des activités et des enseignes liées aux thématiques de la nature et l'environnement, valorisantes pour l'image de la commune.

### **4.3 Définir un choix de développement urbain sur l'axe de la RD 906 qui renforce l'unité de la ville et limite la consommation du territoire naturel**

A travers la définition de la stratégie de recomposition urbaine et paysagère cohérente aux abords de la RD 906, selon les axes suivants :

- requalifier l'axe de la RD 906 en boulevard urbain
- créer en parallèle une liaison douce assurant une liaison de qualité entre les quartiers en faisant de cet axe une véritable coulée verte grâce à un traitement paysager privilégiant la plantation d'essences forestières locales et régionales adaptées au climat, et d'accorder une large place aux circulations piétons et vélos par le réaménagement des trottoirs et de pistes cyclables.
- définir des principes d'aménagement sur les sites à enjeux
- maintenir en zone agricole les terrains situés en face du domaine de la Louvière.

Il est également prévu de créer une vraie centralité de quartier fédératrice en réaménageant la place de l'Europe et ses abords et en y implantant de nouveaux espaces et services à caractère public, dans un ensemble paysager et de qualité éco-urbaine.

### **4.4 Mettre en place des mesures concrètes en faveur de la préservation de l'environnement**

*Préserver la biodiversité en développant une véritable trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire* est un enjeu primordial. Pour cela, il faut tirer parti de la proximité de la forêt en protégeant et en étendant tous les potentiels de réseau biologique en tissu constitué et projeté : les corridors écologiques, les zones humides et la création de liaisons douces végétalisées. L'empreinte forestière sera affirmée dans l'aménagement des espaces publics tout en incitant les habitants à l'utilisation de plantes d'essences locales.

Des mesures sont également prises dans le règlement de toutes les zones afin d'assurer une gestion qualitative de l'eau aussi bien en termes d'assainissement (réseau, station), que dans la gestion des inondations.

Le concept d'éco-quartier sera appliqué aux deux futures opérations d'aménagement importantes : un écoquartier urbain sur le site de la gare, un écoquartier forestier sur le site de la 11<sup>ème</sup> tranche

**EVALUATION**

| Effets attendus   | Incidences positives sur l'environnement  | Incidences négatives sur l'environnement   |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Encadrement du développement urbain, notamment le long de la RD 906</li> <li>- Promotion de la diversité de l'habitat dans les prochains projets</li> <li>- Utilisation plus rationnelle des ressources locales à travers plusieurs axes de développement (forestier, touristique, etc)</li> <li>- Protection de la nature au sens large : gestion de l'eau, de la forêt et de l'ensemble de la trame verte et notamment la conservation d'un corridor biologique à l'est de la RN 10</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'encadrement de l'urbanisation le long de l'axe de la RD 906 est raisonné, c'est une urbanisation d'ensemble qui s'appuie sur un axe existant et qui sera conforté par la création d'une liaison verte véritable ossature des nouveaux projets.</li> <li>- La diversité de l'habitat a un effet favorable sur l'environnement dans le sens où elle offre un logement adapté à chaque ménage évitant ainsi à des petits ménages d'occuper de trop grands logements difficile à chauffer.</li> <li>- Le mode d'urbanisation vise à ne pas engendrer une forte augmentation des déplacements.</li> <li>- La création d'une coupure d'urbanisation ce qui permet la conservation d'un corridor biologique à travers le respect des terres agricoles d'un seul tenant et le reclassement de terres urbanisables (dans le POS) en terres agricoles (dans le PLU) montre la volonté de privilégier les sites de renouvellement aux sites d'extension.</li> <li>- La prise en compte des risques naturels, notamment autour du vallon du Moulinet où seront créés un bassin de rétention et un aménagement paysager afin de limiter le risque d'inondation dans le quartier de Groussay.</li> <li>- La gestion des rejets dans les nouveaux projets, avec infiltration la parcelle des eaux pluviales.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Point de vigilance avec la réalisation à venir du quartier de la 11<sup>ème</sup> tranche où de nombreuses questions ont été soulevées mais le choix du développement d'un écoquartier forestier a été retenu en veillant à ne pas créer d'écoulement ni de nuisance vers le site Natura 2000 situé à proximité relative</li> <li>- Quelques-uns des projets, bien que situés en milieu urbain constitués, à proximité de tous les réseaux, consomment de l'espace (actuellement en friche). Cette consommation de l'espace a été dimensionnée au strict besoin minimum pour la bonne réalisation des opérations. Rappelons que la volonté reste de privilégier les sites de renouvellement aux sites d'extension.</li> </ul> |

## 2.2. SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DU PADD

Le premier enjeu pour Rambouillet est de préserver son environnement, ses paysages, l'ensemble des éléments qui participent à la qualité du cadre de vie. Mais cela n'exclut pas de prévoir une certaine croissance car cela est nécessaire pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs, conforter l'activité économique et affirmer le rayonnement de Rambouillet à l'échelle intercommunale et du sud Yvelines. Néanmoins, cette croissance urbaine doit être maîtrisée et encadrée, ce qui est la principale fonction du PLU, en s'appuyant sur les objectifs suivants :

### **1° L'adoption d'un nouveau parti d'urbanisme moins consommateur d'espace qui s'inscrit dans une vision durable de l'avenir du territoire : économie de consommation de l'espace, création d'une coupure d'urbanisation**

L'objectif est de programmer, dans le cadre du PLU, des potentialités permettant de répondre aux besoins en logements, en activités économiques et en équipements, tout en protégeant au maximum les zones naturelles et agricoles et les ressources (eau, air). En conséquence est privilégiée la réalisation de logements :

- Soit sur des sites de renouvellement urbain : pôle gare, ancien terrain des services techniques, recomposition urbaine le long des grands axes, etc.
- Soit sur des sites d'extension urbaine, mais ceux-ci sont de taille très limitée et situés à proximité des zones urbaines et des équipements afin de ne pas éloigner les futurs habitants des emplois et des services

**En conséquence, il n'est pas prévu de nouveaux prélèvements sur les zones agricoles pour accueillir l'urbanisation future, mais au contraire, étant donné les choix qui ont été faits pour accueillir les futurs sites de développement, cela permet de reclasser en zone agricole des sites qui avaient été précédemment classés dans le POS en zones d'urbanisation. L'activité agricole sur le territoire communal sera ainsi confortée et l'étalement urbain sera strictement encadré.**

Ce nouveau parti d'urbanisme marque un tournant important dans l'histoire du développement rambolite. En effet comme la quasi-totalité des villes de France, Rambouillet a connu depuis les années 1950 jusque dans les années 2000, un développement qui s'est réalisé en partie sous la forme d'un étalement urbain, notamment vers le sud et surtout vers l'est. Ce développement a permis à de nombreuses familles de s'installer dans des logements agréables et confortables, souvent avec un jardin et de profiter des avantages d'une ville qui offre un bon niveau de services. Néanmoins ce mode de développement est jugé aujourd'hui peu qualitatif sur le plan environnemental et sont privilégiées d'autres formes de développement : renouvellement urbain, éco-quartiers.

Le PLU de Rambouillet propose un nouveau parti qui s'inspire directement des principes d'un urbanisme durable visant à :

- Répondre aux besoins diversifiés, notamment en logement, tout en limitant au maximum la consommation de l'espace
- Préserver les zones naturelles et les milieux écologiques sensibles
- Protéger les terres agricoles afin favoriser le maintien d'une agriculture périurbaine
- Faire en sorte que les nouveaux habitants ne soient pas éloignés des transports collectifs, des équipements et des services afin de ne pas multiplier les déplacements notamment en voiture.

De plus, sur les principaux sites de développement, seront appliqués les concepts d'éco-quartier, ce qui se traduit notamment par des formes urbaines plus compactes donc moins consommatrices d'espaces. Ces formes plus compactes devront toutefois respecter les gabarits des constructions environnantes afin de garantir une bonne intégration des projets dans leur environnement urbain ou naturel.

Deux éco-quartiers pourront ainsi être créés :

- Un éco-quartier plus dense et plus urbain : le nouveau quartier de la gare
- Un éco-quartier forestier : la « onzième tranche » de la Clairière

Ce choix d'un parti d'urbanisme très volontariste permettra de créer une coupe d'urbanisation, de limiter l'étalement urbain et de conforter l'activité agricole en préservant des terrains d'un seul tenant et d'une taille suffisante. Il permet en outre d'assurer une continuité des zones naturelles ou agricoles sur un axe nord sud parallèle à la RN 10 et qui assurera la fonction d'un corridor écologique.

## **2° La mise en place de différentes actions en faveur de la préservation de l'environnement dans le cadre du PLU**

- La préservation des paysages et des zones qui présentent un intérêt écologique particulier, notamment la forêt (zone Natura 2000) et les milieux humides
- Sur les quartiers existants sont mises en place des règles d'urbanisme qui permettent une évolution vers un mode de fonctionnement plus écologique : traitement et réutilisation des eaux pluviales, économies d'énergies et utilisation des énergies renouvelables, plantations favorables à la biodiversité et à la lutte contre la pollution, tri sélectif et recyclage des déchets, isolation des façades et des toitures par différentes techniques
- Le développement des circulations douces (vélo), le renforcement du pôle gare, de l'intermodalité vélo/train et des modes de déplacements alternatifs à l'automobile

## **3° L'adoption d'un parti d'urbanisme destiné à lutter contre les coupures urbaines et à donner plus de cohérence à la ville**

- En affirmant le rôle du centre autour du centre traditionnel et du pôle gare
- En réunifiant les quartiers - notamment les quartiers Est de la Clairière - avec le reste de la ville, à travers la création d'une coulée verte urbaine, nouvelle ossature et liaison douce sur lesquelles se grefferont une partie importante des nouveaux projets prévus pour les années à venir.

## **4° Le renforcement de l'urbanité en se fondant sur l'identité sociale et culturelle de Rambouillet : une ville de taille moyenne ouverte et accueillante, dans un environnement rural, ce qui se traduit par :**

- La protection du patrimoine et le développement de la vie culturelle
- La préservation de la qualité et du cadre de vie dans les différents quartiers de Rambouillet, qu'il s'agisse des quartiers d'habitat collectif ou des quartiers d'habitat individuel.
- La poursuite des actions en faveur d'un développement modéré avec la construction de logements destinés à assurer le mixité sociale et intergénérationnelle

### 3. EVALUATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

---

Le PLU intègre 6 orientations particulières d'aménagement correspondant à 6 secteurs de la ville. Chacune de ces orientations d'aménagement met en évidence des principes très cohérents avec les enjeux environnementaux. Certains sites présentent localement quelques contraintes, notamment pour le site de la 11<sup>ème</sup> tranche localisé à proximité des franges forestières :

- Définir un choix de développement urbain aux abords de la RD 906, qui renforce l'unité de la ville

Cette orientation est la plus importante en termes d'urbanisation future. Elle tend à préserver l'activité agricole d'un seul tenant en soutenant l'agriculture de type périurbaine. Elle vise aussi à constituer une plantation d'un cordon boisé d'une dizaine de mètres de largeur tout au long de la RN 10 composé d'essences forestières. Ces essences auront la particularité d'être des essences locales, adaptées au climat et à la géologie, mais surtout capable d'abriter une faune et une flore complémentaire afin de réaliser une symbiose comme dans le massif forestier voisin, et qui se traduira par un milieu propice à la réalisation d'un support pour un corridor biologique entre les secteurs nord et sud du massif. Aussi, ce cordon boisé, avec l'intégration d'essences persistantes et d'une largeur permettant une légère réduction des nuisances phoniques, entrainera une amélioration locale de la qualité de l'air par filtration et une meilleure qualité paysagère. C'est également ce type de plantations qui permet de réduire les impacts des lumières et des phares sur la vie des animaux nocturnes.

Autre élément à l'impact largement positif est la création d'est en ouest depuis les Sénioriales jusqu'au centre-ville d'une liaison verte reliant tous les projets. Cette ossature verte sera paysagée, sécurisée, éclairée et complétée d'une signalétique. Elle structurera l'urbanisation nouvelle permettant de l'aérer. Cette liaison verte dans tous les projets : les Sénioriales, la 11<sup>ème</sup> tranche, la traversée du bois, la place de l'Europe, l'ossature de deux zones AU, jusqu'à la gare de Rambouillet. L'effet de coupure sera ainsi diminué étant donné que l'axe de la RD 906 sera plus urbain sur ses abords et les cheminements doux permettront un autre accès au centre-ville en cœur des îlots.

- Les formes urbaines seront compactes à l'ouest de l'Intermarché avec une mixité fonctionnelle.

- Sur la 11<sup>ème</sup> tranche sera réalisé un écoquartier de type forestier afin de respecter le site, avec des logements diversifiés à basse consommation énergétique, utilisant les principes de conception bioclimatique, en permettant un traitement des eaux pluviales sur le site, étant donné que la topographie dirige les eaux vers le bassin versant de la Drouette classé en zone Natura 2000 comme tout le massif de Rambouillet. Tout rejet émanant de l'urbanisation future est strictement prohibé. Devra être mis en place un dispositif de traitement écologique des eaux pluviales à l'intérieur du quartier.

Un autre élément positif serait la mise en place d'une chaufferie collective utilisant la ressource bois.

Cette urbanisation douce sera très novatrice et permettra de réduire au maximum l'impact environnemental tout en répondant à l'objectif de création de nouveaux logements.



*Illustrations donnés à titre indicatif*

Les bâtiments seront compacts afin de réserver de larges espaces publics collectifs.

- Sur les autres sites (zones AU), une mixité de fonctions sera privilégiée avec des activités et des commerces en front de rue et des logements sur la partie arrière. L'Intermarché et la place de l'Europe seront restructurées autour d'espaces et services publics fédérateur afin de renforcer la centralité de quartier qui pourra jouir d'une plus forte fréquentation avec l'ensemble des projets attenants, offrant aux nouveaux habitants du quartier des commerces et services de proximité reliés par la voie verte et évitant ainsi d'utiliser systématiquement l'automobile pour tout déplacement.

Globalement, la restructuration de l'axe de la RD 906 a été pensée pour un développement de l'urbanisation en respect avec le site et les enjeux environnementaux.

### • Poursuivre la mise en valeur et renforcer l'animation du centre-ville

Cette seconde orientation particulière d'aménagement confortera le linéaire commercial et pourra même l'étendre vers la gare. L'amélioration des espaces publics ira de pair avec une piétonisation accrue : les sentes piétonnes seront valorisées

- La mise en scène du château et de son parc permet le développement des animations en centre ville, l'objectif du PADD est de capter les touristes vers le centre-ville afin de maîtriser les flux vers la forêt et ses sites Natura 2000 de façon à ce que la fréquentation de ces sites n'augmente pas.

- Cette orientation permet aussi de conforter le centre-ville traditionnel comme pôle fédérateur autour de nouveaux projets : le cinéma, le pôle culturel. Ces équipements étant desservis par la gare, cela évite la dispersion des flux. De même, cette orientation prévoit la recomposition urbaine de sites mutables identifiés le long de la rue Chasles, idéalement située entre la gare et l'hyper centre. L'utilisation du potentiel du centre ville va dans le sens du développement durable, il favorise le renouvellement urbain et limite l'étalement urbain, en préservant les zones agricoles et naturelles.

### • **Faire de la gare un véritable pôle structurant et convivial ouvert sur la ville**

Le projet du pôle gare envisage la création d'environ 350 logements et du tertiaire à usage de bureaux.

Ce sera un quartier compact mais les immeubles ne dépasseront pas R+3+combles afin de s'insérer dans le paysage urbain environnant et ne pas générer de nuisances pour l'avifaune.

- Le projet ambitieux envisage également le décloisonnement entre les quartiers est et ouest par la création d'un nouveau franchissement routier afin de désengorger et sécuriser le pont Hardy mais surtout de réduire les distances pour les habitants des quartiers Est se dirigeant en centre ville, de façon à ce que ceux-ci puissent franchir en toute sécurité les voies ferrées vers le centre-ville.

- L'accent sera aussi mis sur l'évolution qualitative du bâti situé aux abords du site (côté parvis de la gare) ainsi que l'amélioration des espaces publics.

- Une règle particulière de stationnement a été privilégiée sur ce site. En effet, les logements construits ne pourront comporter qu'une seule place de stationnement, de façon à ce que les habitants soient incités à utiliser les modes de transports en commun.

Ce projet, est un véritable projet d'ensemble de renouvellement urbain qui offre un bilan extrêmement favorable du point de vue du développement durable. Il concentre de nombreux atouts, que ce soit pour la mixité fonctionnelle, en centre ville, le recours potentiel aux énergies renouvelables, la proximité des transports en commun, l'économie de la consommation de l'espace, la gestion écologique des eaux pluviales.

La densification de population aux abords de la gare est un choix assumé porté dans le PADD étant donné la desserte exceptionnelle avec Paris par la voie ferrée et la proximité au centre-ville de Rambouillet. Pourtant, un point de vigilance est soulevé en ce qui concerne l'exposition de la population aux bruits de l'infrastructure. Cette exposition au bruit pourra être compensée par des prescriptions architecturales d'isolation phonique et de composition d'ensemble du projet.

### • **Vallon du Moulinet - Groussay**

Cette orientation vise à mettre en lien le centre de loisirs et la zone humide attenante. Afin de préserver une partie du quartier précédemment soumis au risque d'inondation, un bassin de rétention sera conçu et une mise en valeur écologique de l'entité naturelle en lien avec la zone humide du ru du Moulinet et du bassin de rétention paysagé. De plus, cette orientation permettra une valorisation de l'entrée de ville.

Cet aménagement d'espaces naturels à vocation « éco-loisirs » sera également pourvu de liaisons douces. L'ensemble de ces aménagements développeront l'attractivité du site à proximité du centre ville comme un espace de transition entre la ville et la forêt. Le site Natura 2000 localisé au nord du vallon du moulinet n'est pas impacté par cet aménagement. Le sens d'écoulement des eaux est orienté nord-est/sud-ouest : il n'y a donc pas de rejet vers le site Natura 2000. Aussi, en captant plus de fréquentation sur des sites aménagés comme celui-ci, pour les enfants qui fréquentent le centre de loisirs et d'une manière générale pour tous les publics, la fréquentation des sites naturels classés en est d'autant réduite. Toutefois, l'incidence sur la biodiversité présente localement dans cet espace composé majoritairement de peupleraie est possible, bien que limitée. Il faut retenir que la priorité de cet aménagement visera en premier lieu à réduire le risque d'inondation pour les populations du quartier de Groussay qui ont déjà été touchées à plusieurs reprises par ce risque naturel.

- **Site Continental**

Il s'agit d'un autre site de renouvellement urbain. Il accueillera des logements et de nouvelles activités économiques. Un équipement commercial de proximité sera implanté autour d'une placette aménagée permettant le stationnement. Ce petit pôle de quartier sera accessible par des liaisons douces. Le site est au cœur d'un quartier urbain résidentiel constitué dont une petite centralité faisait défaut. L'impact environnemental est positif, privilégiant les courtes distances dans les déplacements grâce à la mixité des fonctions au sein d'un même quartier. Un point de vigilance tend toutefois à s'assurer, préalablement à la réalisation de ce projet, que le site n'est pas pollué et ne présente aucun risque technologique.

- **Quartier de la Louvière - Site du théâtre le Nickel**

Ce site offrira quelques aménagements le long de la RN 10, la réalisation de nouveaux logements, de nouvelles liaisons douces, et l'aménagement des quelques équipements (école, gymnase). Cette orientation, de petite envergure, n'a pas de réel impact sur l'environnement.

En conclusion, les sites d'orientations particulières d'aménagement sont cohérents avec les objectifs de préservation de l'environnement mentionnés dans le PADD. Certains d'entre-eux sont même novateur sur le plan environnemental et du développement durable. Seule la première orientation particulière (Rue de la Louvière RD 906) est susceptible d'avoir un impact sur un site Natura 2000 mais cet impact sera pris en compte dans la cadre de l'élaboration d'un écoquartier « forestier »

## **4. EVALUATION DES ORIENTATIONS DU PLAN DE ZONAGE**

---

### **4.1. Préservation des zones naturelles**

Le plan de zonage classe l'ensemble du massif forestier de Rambouillet en zone N, et superpose un EBC sur la totalité de la superficie.

Les espaces verts ou naturels urbains ainsi que les grands parcs publics ou privés sont aussi protégés par un classement en zone N, avec un espace boisé classé là où existent des arbres ou des ensembles boisés intéressants. Ce classement couvre aussi l'ensemble du parc du château de Rambouillet ainsi que la Bergerie, les espaces de pelouse. Ce classement en zone N permet par ailleurs de protéger le réseau hydrographique dont les rejets se dirigent plus en aval, vers la Guéville.

**Un zonage Np a été créé dans le Domaine du château afin de permettre au site de pouvoir évoluer en fonction de sa vocation particulière mais tout en respectant les contraintes patrimoniales, architecturales et écologiques du site. Certains EBC ont été remplacés par des espaces paysagers stricts (article L.123-1-5 du code de l'urbanisme) car il s'agit davantage de parcs et de jardins que des boisements forestiers. Cette protection a même été étendue autour du plan d'eau du Rondeau et sur une allée voisine qui ne bénéficiaient jusqu'alors d'aucune protection au niveau de leur boisement.**

Il protège aussi les zones agricoles avec un classement en zone A. Ce sont les grands espaces actuellement cultivés qui forment un ensemble agricole solide du nord au sud du territoire communal avec des espaces de prairie utilisés pour l'élevage en partie nord et des espaces de grande culture de céréales au centre et au sud, qui s'intègrent dans ce qui est appelé « la Petite Beauce ». Le maintien de ces espaces agricoles protégés s'inscrit dans l'objectif de préserver l'agriculture périurbaine avec le développement possible de vergers avec des arbres fruitiers, de maraichage avec vente directe ou mise en place de circuits courts.

Sont par ailleurs créés des emplacements réservés pour la réalisation de liaisons douces. Souvent plantées à l'aide d'essences forestières, ces liaisons douces jouent le rôle de corridor écologique pour les espèces, maillant les réserves de biodiversité que sont les espaces forestiers, en permettant une perméabilité de l'urbanisation à l'égard des zones naturelles proches.

L'incidence est positive sur le plan de la biodiversité, de la qualité de l'air et de l'infiltration des eaux pluviales

## **4.2. Evolution des surfaces à urbaniser**

Le choix de ne pas prévoir de nouveaux prélèvements sur les zones agricoles pour accueillir l'urbanisation future, mais au contraire de les réduire, permet de reclasser en zone agricole des sites qui avaient été précédemment classés dans le POS en zones d'urbanisation future. L'activité agricole sur le territoire communal sera ainsi confortée, et l'étalement urbain sera strictement encadré.

Les zones qui sont conservées en zone AU (à urbaniser) sont des zones de taille réduite, formant des enclaves entre des zones urbanisées et donc moins intéressantes pour l'agriculture. Elles ont été choisies de manière à ce que leur urbanisation ne mette pas en péril une activité agricole viable. Par ailleurs, une partie des zones est conservée en zone AU stricte ce qui offre trois avantages :

- Cela permettra d'étaler l'urbanisation dans le temps sur une période de 10 à 15 ans afin de répondre progressivement aux besoins notamment aux besoins en logements,
- Cela permet de conserver un usage agricole, en protégeant ces espaces du mitage,
- Lors de l'ouverture à l'urbanisation, par une modification ou une révision du PLU, des prescriptions environnementales pourront être imposées aux futurs aménageurs.

Le regroupement des projets d'urbanisation autour d'un axe fort et d'une « colonne vertébrale » constituée par une large liaison verte interquartiers permet de relier ces emprises bâties au centre ville. Cette liaison verte sur site propre, déconnectée de l'axe de la rue de la Louvière pourra être doublée, sur celle-ci, par des liaisons bus supplémentaires.

Sur les sites d'urbanisation comme la 11<sup>ème</sup> tranche ou la Giroderie, les incidences de l'urbanisation future pourront être compensées de la manière suivante :

- l'imperméabilisation des sols pourra être compensée par un traitement écologique des eaux pluviales
- les économies d'énergie, les constructions nouvelles devront être sobres énergétiquement et pourront être alimentées au moins en partie par une énergie renouvelable.

### 4.3 La délimitation des zones urbaines

La délimitation des zones urbaines a été faite selon un travail assez fin d'analyse des formes urbaines des différents quartiers, de la place du végétal, de l'équilibre entre le bâti et le non bâti, de la morphologie du bâti (notamment des emprises et des hauteurs) et de la plus ou moins grande aptitude des différents quartiers à évoluer vers une certaine forme de densification.

Le découpage en zones reflète l'équilibre entre :

- D'une part, l'objectif de permettre une utilisation du potentiel à l'intérieur des zones urbanisées afin de répondre aux besoins actuels ou futurs d'extension du bâti et de construction de nouveaux logements
- D'autre part, la volonté de prendre en compte les souhaits et les aspirations des habitants quant à l'évolution de leurs quartiers et la protection du cadre de vie, ce qui conduit à ne pas admettre une forme de densification excessive qui se traduirait par un bouleversement des formes urbaines et une détérioration de la qualité du cadre de vie.

En conséquence, les zones urbaines ont été découpées de la manière suivante :

- La **zone UA** correspond au centre ville traditionnel caractérisé par une mixité des fonctions (habitations, commerces, services, bureaux, équipements). Le découpage de la zone s'appuie sur la prise en compte du centre historique traditionnel, mais la zone a été étendue jusqu'au pôle gare afin de bien traduire l'objectif d'étendre le centre ville sur un axe continu château/mairie/ gare. C'est un quartier déjà assez dense, où les potentialités de constructions nouvelles sont assez limitées, toutefois le règlement de la zone permet, là où existent encore quelques opportunités, au tissu urbain d'évoluer vers la construction de petits immeubles, en respectant les formes et le gabarit du bâti traditionnel.
- La **zone UB** : comprend deux secteurs :
  - o Un secteur UBa qui correspond aux quartiers de faubourgs qui se sont constitués autour du centre ville, en prolongement le long d'axes historiques qui ont été les vecteurs de l'extension urbaine au cours des 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> siècles. Ces quartiers sont en général occupés par un bâti ancien assez dense qui présente un intérêt patrimonial.
  - o Un secteur UBb qui correspond aux quartiers résidentiels évolutifs : ce sont des quartiers comprenant essentiellement des maisons ou des immeubles d'habitation, mais qui accueillent aussi des équipements et des activités de services. Constitués autour ou en prolongement du centre ville, ils ont déjà fait l'objet d'opérations de renouvellement urbain, avec la construction de petits immeubles d'habitation. Cette évolution pourra se poursuivre dans les années à venir dans le respect des gabarits et des formes urbaines actuelles. La densité est assez élevée, le règlement s'appuie sur la prise en compte des formes urbaines existantes, il permet au tissu urbain d'évoluer, là où restent des parcelles libres ou du bâti en mauvais état ou peu dense, tout en respectant les formes et les gabarits traditionnels et en protégeant les fonds de parcelle.
- La **zone UC** : cette zone correspond aux immeubles ou ensembles d'immeubles d'habitation récents, généralement en bon état. Ce sont des copropriétés privées ou des ensembles de logements sociaux bordés de pelouses ou d'espaces paysagers. Le découpage en zones s'appuie sur la prise en compte des emprises actuelles car ce sont des quartiers qui sont déjà bâtis et fortement constitués. Ces quartiers ne devraient pas connaître d'évolution majeure. Le règlement est assez souple afin de permettre une réhabilitation et des aménagements du bâti existant.

- La **zone UD** correspond aux quartiers résidentiels composés de maisons avec jardins. Elle couvre une partie importante du territoire urbanisé. Ce sont des quartiers déjà bâtis et fortement constitués, le découpage de la zone s'appuie sur la prise en compte des formes urbaines existantes. C'est ainsi que sont identifiés trois secteurs :
  - o Un secteur UDa qui correspond aux quartiers de maisons les plus denses, avec des parcelles généralement de petite taille et des maisons implantées sur une ou deux mitoyennetés. Ce sont des quartiers fortement constitués où le potentiel d'évolution est très faible, le règlement s'appuie sur la prise en compte des formes urbaines tout en accordant un potentiel très modéré du bâti existant afin de répondre aux besoins des habitants.
  - o Le secteur UDb qui correspond à une densité moyenne ; les constructions sont édifiées sur une ou deux limites séparatives ou en retrait, généralement dans une bande de 30 mètres maximum par rapport à l'alignement. Les fonds de parcelle sont aménagés en jardins d'agrément ce qui constitue des cœurs d'îlots verts assez homogènes. Le règlement prend en compte ces caractéristiques en laissant une certaine souplesse d'évolution, tout en encadrant les extensions et les constructions nouvelles de manière à protéger ce qui fait la qualité de vie de ces quartiers à laquelle les habitants sont attachés.
  - o Le secteur UDe correspond aux quartiers habitations individuelles les moins denses, constitués de maisons implantées au milieu de jardin, avec des parcelles d'une taille assez importante. Ces quartiers sont généralement situés en périphérie, en lisières des zones agricoles et des forêts. Il n'est pas souhaitable qu'ils évoluent vers une certaine forme de densification. Le règlement vise à protéger l'équilibre entre le bâti et le non bâti, à protéger les espaces verts et les jardins tout en permettant une évolution modérée du bâti.
  
- La **zone UE** correspond aux grands équipements collectifs publics ou privés, le découpage s'appuie sur l'emprise réelle de ces équipements. Le règlement est assez souple pour permettre au bâti d'évoluer en fonction des besoins. Sur le site du Vieux Moulin, rue Lenotre, les règles sont un peu strictes afin de préserver le caractère paysager du site. **Les anciens logements de fonction de certains équipements collectifs (école ou hôpital) ont été rattachés à la zone urbaine voisine (UD) afin de permettre leur évolution future.**
  
- La **zone UF** correspond aux anciens bourgs ruraux, qui ont conservé, au moins en partie, leur caractère traditionnel et patrimonial. Ce sont de petits ensembles bâtis, souvent assez denses qui offrent très peu de possibilités d'évolution. Le règlement prend en compte les formes urbaines existantes, notamment en termes d'implantation des constructions et de hauteur.
  
- La **zone UI** correspond aux zones d'activités économiques existantes : le découpage de ces zones correspond aux emprises actuellement occupées par des activités. Elle est divisée en deux secteurs :
  - o Un secteur UIa ouvert à toutes les catégories d'activités, y compris l'industrie
  - o Un secteur UIb réservé à des activités plus urbaines : bureaux, artisanat.Le règlement de cette zone est assez souple afin de permettre aux constructions d'évoluer en fonction des besoins des entreprises. L'objectif est de conforter cette zone et de favoriser le maintien et le développement des entreprises.  
**Le règlement de la zone UI a été complété afin d'y autoriser les équipements collectifs. En effet, un emplacement réservé est inscrit au PLU sur le site de l'ancien Intermarché à la Clairière. Il est prévu d'y réaliser un équipement public de quartier permettant à la fois le regroupement de services publics, l'accueil de salles associatives et/ ou une micro crèche. Situé en limite de la Place de l'Europe, cet équipement fera le lien entre les bâtiments d'habitations et la zone commerciale. Il sera notamment desservi par la coulée verte.**
  
- La **zone UK** est réservée aux constructions et installations nécessaires aux activités de la Défense Nationale Le règlement est assez souple pour permettre à ces constructions et installations d'évoluer en fonction des besoins du service public.

- La **zone AU** est une zone à urbaniser, actuellement non constructible. Son ouverture à l'urbanisation sera décidée ultérieurement par une délibération du conseil municipal dans le cadre des procédures en vigueur. Seront alors décidées les conditions et les modalités de l'urbanisation de cette zone. A ce stade, elle est totalement inconstructible et pourra continuer à être utilisée par un usage agricole.
- Les **zones AUc, AUd et AUi** sont des zones à urbaniser. Pour chacune d'entre elles est définie une vocation particulière :
  - o AUc : dominante habitation, sous une forme assez compacte, c'est l'écoquartier urbain de la Gare
  - o AUd : dominante habitations individuelles avec la possibilité de réaliser du semi collectif ou de l'habitat intermédiaire : ce sont les zones destinées à accueillir les nouvelles opérations ; l'écoquartier forestier, la Giroderie partie sud.
  - o AUi : dominante activités économiques ; c'est le petit secteur de la Giroderie en bordure de la RD 96 qui pourra accueillir quelques activités commerciales ou artisanales.

Le point commun pour chacune de ces zones est que les constructions sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble. Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec d'éventuelles opérations contiguës à l'intérieur de la zone. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble. Dans le cadre de ce schéma d'ensemble, les mesures devront aussi être prises pour assurer la qualité environnementale et paysagère de l'urbanisation qui sera réalisée. Ces principes de qualité environnementale et paysagère sont définis dans l'orientation particulière d'aménagement.
- La **zone A** est une zone strictement protégée et réservée aux activités agricoles : les seules occupations du sol autorisées sont celles qui sont directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles. Le PLU prend donc toutes les mesures nécessaires pour assurer la pérennité de ces zones et les protéger contre les risques de mitage.
- La **zone N** est une zone naturelle strictement protégée, elle couvre une grande partie du territoire communale : la forêt, le parc du château, les zones naturelles diffuses. Toute construction y est interdite. Sont simplement définis dans cette vaste zone N des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels certaines formes de constructions nouvelles ou d'extension de constructions existantes sont autorisées mais de manière strictement encadrée, notamment par le biais de l'emprise au sol et de la hauteur. Sont ainsi définis :
  - o Un secteur Ne : plutôt destiné aux équipements collectifs
  - o Un secteur Nb : destiné aux jardins familiaux, pépinières
  - o Un secteur Nf : qui comprend des habitations et qui peut accueillir des équipements
  - o Un secteur Nk : correspondant au champ de manœuvre de l'armée.
  - o **Un secteur Np : correspondant au Domaine National du Château**

Sur le plan environnemental, le plan de zonage assure une protection stricte des zones agricoles ou naturelles, des espaces boisés et des zones humides. Il protège la végétation des parcs et jardins et oriente les constructions nouvelles sur des sites bien identifiés et délimités avec le souci d'économie de consommation de l'espace et renouvellement urbain conformément aux orientations du PADD.

## 5. EVALUATION DES ORIENTATIONS DU REGLEMENT

---

Les règles sont analysées au regard des objectifs de compacité urbaine, de création de cœur d'îlots verts, et d'optimisation des apports solaires pour une sobriété énergétique, de création d'espaces végétalisés de qualité et de gestion alternative des eaux pluviales.

### 5.1 Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites / Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### - Zones U

Les articles 1 et 2 remplissent leur rôle en interdisant les activités et occupations du sol potentiellement nuisibles voire dangereuses pour les riverains (industries, entrepôts), sauf dans les zones d'activités.

Afin de limiter les risques de nuisances dans les quartiers d'habitation, les constructions à usage commercial ou artisanal sont limitées à une *SHON* inférieure à 2 500 m<sup>2</sup> en UA, 300 m<sup>2</sup> SHON en UB, 1000 m<sup>2</sup> en UC, etc. »

La mixité fonctionnelle est permise dans les zones non spécialisées. Un dispositif est mis en place pour la protection des locaux commerciaux et artisanaux.

De même est mis en place un dispositif de mixité sociale qui garantit la construction de logements sociaux. Il existe 4 secteurs de mixité sociale sur les principaux sites de projets.

Les antennes relais sont interdites, sauf dans les zones d'activités afin d'éviter la surexposition des habitants aux rayonnements.

#### - Zone N

La zone N bénéficie d'un règlement spécifique n'autorisant que les installations strictement nécessaires à l'activité et à la gestion de certains sites.

### **5.3 Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **- Zones U**

L'article 3 est rédigé de la même manière pour l'ensemble des zones, il expose les règles relatives aux axés sur les voies publiques, les règles relatives à la desserte de la parcelle, les règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées, les règles applicables aux ouvrages techniques.

La qualité environnementale est prise en compte à deux titres :

- Cet article ne fixe pas de norme de largeur de voies, ce qui laisse la possibilité de créer des voies avec des chicanes ou des rétrécissements afin de maîtriser la place et le rôle de la voiture dans les nouveaux quartiers et d'organiser un meilleur partage de la voirie
- Au delà d'une certaine taille d'opération, il impose la création de voies de circulations douces, notamment vélos.

### **5.4 Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications**

L'article 4 est rédigé de la même manière pour l'ensemble des zones.

L'article 4 prévoit des dispositifs afin que les réseaux privatifs soient conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées. En cela, l'article 4 prévient les risques sanitaires et répond à l'enjeu de salubrité des habitations (lutte contre l'habitat indigne).

#### ***Eaux pluviales :***

L'article 4 privilégie, pour le traitement des eaux pluviales, les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux, on recherchera alors un débit de fuite qui sera limité à 1l/s/ha (pour des occurrences de pluie allant jusqu'à la pluie décennale). Cette règle permet de diminuer fortement le risque d'inondation par la création de bassins tampon, de toitures végétalisées ou de tout autre dispositif d'écrtage des crues. Le débit de fuite est une préconisation du SDAGE du Bassin Seine Normandie.

L'article 4 veille également à ce que les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries soient traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou le rejet dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

L'article 4 incite explicitement à la réutilisation des eaux pluviales, en cohérence avec l'enjeu environnemental d'économie des ressources naturelles. L'incidence de l'article 4 va dans le sens d'un respect de la ressource en eau et d'une bonne prise en compte environnementale concernant l'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées.

**Déchets :**

L'article 4 impose la création d'espaces ou de locaux d'entreposage des containers de déchets, pour les opérations qui portent sur plusieurs logements.

## **5.5. Article 5 : Les superficies minimales des terrains constructibles**

Pour l'ensemble des zones, il n'est pas fixé de taille minimum de terrain afin qu'une telle règle ne constitue pas un obstacle à l'évolution normale de la construction dans le respect de l'ensemble des autres articles du règlement. Cela doit permettre une évolution normale des zones urbaines actuelles et contribue ainsi à limiter la consommation de l'espace agricole ou naturel pour construire de nouveaux logements.

## **5.6. Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

Dans les quartiers d'habitations individuelles est fixée une règle de retrait de 3 à 5 mètres ce qui permet de conserver un espace en front de rue pour garer les voitures, et de créer en front de rue un espace de jardin agrémenté de plantations visibles depuis le domaine public.

## **5.7. Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans la quasi totalité des zones (sauf la zone UDC) le PLU autorise la construction en mitoyenneté afin de limiter les pignons non mitoyens, sources de déperdition thermique,  
En cas de retrait, il fixe une distance suffisante entre les bâtiments, nécessaire à l'éclairage et la ventilation des logements.

Dans les quartiers d'habitations individuelles, l'objectif des règles d'implantation est aussi de protéger les cœurs d'îlots verts ainsi que les aménagements paysagers sur l'avant des parcelles.

Pour la protection des fonds de parcelle, ont été définies des marges de retrait plus importantes au delà d'une bande de 30 m définie depuis l'espace public.

## **5.8. Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Ces règles sont destinées à permettre l'éclairage et la ventilation naturelle des bâtiments, bien que la lumière directe puissent éventuellement, et ce même en été, être interceptée par d'autres constructions.

Afin d'assurer la protection des cœurs d'îlots verts, ont été définies des marges de retrait plus importantes au delà d'une bande de 30 m définie depuis l'espace public.

### ***Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes***

Dispositions particulières :

Le règlement précise aux articles 6 et 7 que pour les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante une marge de dépassement de 20 cm est autorisée. Cette disposition est intéressante dans la mesure où il apparaît dans le diagnostic que le potentiel d'économie d'énergie concerne principalement la réhabilitation du bâti ancien (années 70 à 80), relativement déperditif. Dans ce cadre, l'isolation par l'extérieur est privilégiée pour la mise aux normes des bâtiments les plus vétustes (pour le collectif notamment) car elle limite les ponts thermiques et garde l'inertie des parois.

## **5.9. Article 9 : L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol est modulée par zone selon deux séries de critères :

- Dans les zones de centre ville, les faubourgs, les zones résidentielles évolutives, les zones d'habitations collectives et les zones d'équipements : une emprise au sol assez importante 50 % ou plus afin de prendre en compte l'existant et de favoriser une certaine forme de densification
- Dans les autres zones : quartiers d'habitations individuelles ou collectives, une proportion moins importante 30 à 50 % afin de ménager une surface de pleine terre perméable permettant de limiter le ruissèlement et de favoriser l'infiltration.

## **5.10. Article 10 : La hauteur maximale des constructions**

Les hauteurs maximum autorisées sont fixées à 16 mètres (zone UC de Groussay). En général, elles sont limitées à 15 mètres dans les quartiers d'habitations collectives et à 9 à 10 mètres dans les quartiers habitations individuelles. La hauteur maximum (16 mètres) est localisée sur un site qui est situé plutôt dans un creux. Au total ces hauteurs sont modérées, elles tiennent compte des gabarits existants actuellement sur la ville et n'auront pas d'impact sur le vol des oiseaux, notamment des oiseaux migrateurs. Elles sont néanmoins suffisantes pour permettre les opérations de renouvellement urbain sur les sites qui se présentent comme des opportunités.

## **5.11. Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger**

L'article 11 a été rédigé pour permettre la réalisation d'architecture bioclimatique. Ainsi pourront être aménagés des toitures végétalisées intégrés des dispositifs permettant de produire de l'énergie renouvelable.

- «Les toitures peuvent être de type terrasse, à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine. Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, types et nombre d'*ouvertures* »
- «Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en *façade* ou sur toiture. »

Il est aussi précisé que - « Les surfaces réfléchissantes et les enseignes lumineuses permanentes à proximité des zones Natura 2000 sont proscrites et que les matériaux concourant à l'amélioration des performances thermiques des constructions ou issus d'une éco-filière sont autorisés

En ce qui concerne les clôtures, une règle spécifique a été conçue concernant les clôtures à proximité des zones boisées et agricoles : Les clôtures en limite de zones boisées ou de zones agricoles devront être conçues de manière à ne pas faire obstacle au passage des espèces animales intéressantes sur le plan de la biodiversité : gibier, etc.

## **5.12. Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Compte tenu de la situation de Rambouillet en grande couronne parisienne, du taux de motorisation des ménages et de la place importante de la voiture dans les modes de vie, ainsi que du niveau relatif de la desserte de la commune en transports en commun, les normes de place de stationnement imposées aux futurs constructeurs restent à peu près au niveau des normes habituelles.

Toutefois, afin de marquer une avancée sensible sur la prise en compte des critères environnementaux dans le PLU, ces normes sont réduites pour les sites de projets situés à proximité du pôle gare, tant pour les logements que pour les bureaux. Cette réduction traduit dans le PLU l'objectif de promouvoir des modes de déplacement alternatifs à la voiture sur les sites qui bénéficient d'une offre attractive en transports collectifs, ce qui est ici le cas avec la gare SNCF et la gare routière.

Par ailleurs, l'obligation de réserver des espaces pour les stationnements de vélos et de 2 roues répond à l'enjeu de valorisation des modes de transport doux.

### **5.13. Article 13 : Proportion d'espaces verts et plantations**

La proportion d'espaces libres traités en espaces de pleine terre pour les espaces non construits varie de 30 à 60 % selon les quartiers.

Sont par ailleurs autorisées les toitures terrasses végétalisées, ce qui joue aussi un rôle important pour retenir les eaux pluviales.

La proportion d'arbres à haute tige à planter a été fixée à un arbre pour 200 m<sup>2</sup>. La règle précédente de un arbre pour 100 m<sup>2</sup> n'est pas réaliste car cela créerait un couvert végétal trop dense pour un jardin d'agrément.

Par ailleurs, des règles précises ont été fixées pour la protection des espaces identifiés comme espaces paysager protégés au titre de l'article L 123-1-7 : contrôle des coupes et abattages d'arbres, maintien d'un caractère naturel...

En annexe du règlement, des recommandations sur les plantations sont données et précisent que l'emploi d'essences locales ou régionales doit être privilégié, ceci afin de préserver la biodiversité à l'échelle du territoire ramboliteain.

Dans l'ensemble, l'article 13 répond convenablement aux enjeux environnementaux de gestion des eaux pluviales, lutte contre les pollutions atmosphériques, et de valorisation du cadre de vie en général...

### **5.14. Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol**

Les C.O.S. ont été supprimés car les règles de gabarit (emprise au sol, hauteurs, prospects), sont jugées plus adaptées. Ils ont été seulement conservés dans les zones UD habitat individuel, car ils peuvent jouer une fonction de régulation de la densité qui reste un outil intéressant et adapté à ce type de forme urbaine.

Par ailleurs, la bonification de COS a été mise en place pour ces zones. Ceci permet d'intégrer les énergies renouvelables aux constructions et de favoriser l'architecture bioclimatique, ce qui a un impact positif sur l'environnement.

## 5.15. Conclusion

La plupart des articles du règlement comporte des dispositions de traduction concrète des orientations retenues par le PADD en faveur la préservation de l'environnement. En ce sens, sur le plan de la traduction réglementaire des prescriptions environnementales, le règlement du PLU marque une évolution très significative par rapport au règlement précédent.

# IV. EVALUATION DES ER, EBC ET ESPACES PAYSAGERS

## 1. Emplacements Réservés

Le PLU de Rambouillet désigne des emplacements réservés au titre de l'art. L. 123-6 8° et L. 123-2c du Code de l'urbanisme pour permettre la réalisation de projets :

- pour la réalisation d'équipements sportifs ou scolaires
- pour la création d'espaces publics paysagers
- pour voie ou passage public à créer ou à élargir

La création d'espaces publics paysagers (ou cheminements paysagers) est une nécessité dans une commune à densité urbaine importante afin d'assurer des espaces verts relais aux espaces forestiers ou au parc du château puisqu'ils participent au maillage vert de la ville.

→ L'incidence des emplacements réservés est positive

Les voies ou passages publics constituent une large majorité des emplacements réservés car ils permettent de compléter le maillage de manière très significative du réseau de déplacement doux de la ville, pour une meilleure perméabilité des îlots. Ainsi les déplacements en modes doux seront favorisés, participant à réduire l'usage de la voiture. Les émissions de polluants atmosphériques et le bruit s'en trouveront réduits.

Leur localisation s'accorde d'une part avec les besoins de liaison dans la ville vers les équipements et les zones de commerces, et d'autre part avec le réseau vert départemental.

→ L'incidence est positive.

Toutefois, certains des emplacements réservés sont au bénéfice de l'Etat dans le cadre de l'aménagement de la RN 10, son élargissement à 2x2 voies ainsi que le déplacement d'un échangeur, etc. La commune reste vigilante quand à ces aménagement qu'elle souhaite les moins vulnérables possible pour l'environnement.

→ L'incidence est mitigée pour les emplacements réservés à destination de l'Etat.

Dans le cadre de la présente révision, l'emplacement réservé n° 31 qui prévoit le franchissement aérien des voies ferrées a été supprimé. En effet, des études menées en partenariat avec SNCF et RFF ont démontrées que le coût de l'ouvrage, additionné des coûts induits sur le réseau ferroviaire, était tel, qu'il ne permettait pas sa réalisation. Les études se sont donc reportées sur un autre ouvrage : le pont de la Mare aux Moutons dont les analyses et le chiffrage sont en cours pour envisager son élargissement et ainsi mettre en œuvre une circulation à double sens, plus fluide, accompagnée

## 2. Les Espaces Boisés Classés

La ville de Rambouillet dispose d'une grande part d'Espace Boisés Classés. L'intégralité des EBC présents dans le POS ont été reportée dans le PLU. Tous les espaces boisés remarquables existants sur le territoire communal font l'objet d'un espace boisé classé afin de garantir leur protection et leur pérennité.

Ils recouvrent :

- La forêt domaniale qui fait par ailleurs l'objet d'une servitude de protection
- Les espaces boisés du parc du château
- Certains bois existants en zone urbaine ou péri urbaine comme à la Giroderie
- Quelques parcs remarquables
- Des resserres existantes dans les zones agricoles.

Le classement en espace boisé classé garantit de manière stricte leur maintien et leur pérennité.

## 3. Les espaces paysagers au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme

Les prescriptions concernant les espaces paysagers au titre de l'article L. 123-1-7 sont de deux ordres :

- les espaces paysagés « stricts », font l'objet d'une protection affirmée : toute construction y est interdite : ce sont les espaces naturels existants les plus intéressants, car ils sont généralement boisés avec des arbres de qualité, ou ils correspondent à des milieux naturels sensibles

### Exemples

- les petits espaces verts disséminés au sein du tissu urbain (anciennement classés en zone N)
- les boisements du lycée Louis Bascan
- la mare au nord-est

- le parc de l'institut international de langue de Rambouillet (site du Vieux Moulin)
- le petit bois au sein de la zone à proximité de la RD 906
- **les espaces boisés situés à proximité immédiate du château ainsi que ceux du plan d'eau Rondeau**

- Les espaces paysagés évolutifs sont plus souples : certaines constructions sont autorisées mais avec des conditions particulières de protection ou de conservation des éléments qui contribuent à la qualité paysagère du site

Exemples :

- les abords de la RN 10 côté est
- les franges des zones d'activités

Les espaces paysagers remarquables délimités au titre de l'art. L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme sont des parcs et jardins, parfois également des cœurs d'îlot vert méritant d'être intégrés dans la trame végétalisée de la ville. Ils sont relativement nombreux et certains d'une taille significative valorisante pour la préservation de ces espaces.

→ Incidence positive des classements en EBC et EPR

## V. ANALYSE DES EFFETS NOTABLES SUR LE SITE NATURA 2000

Cette évaluation est présentée de manière séparée pour faciliter la lecture et l'appréciation des enjeux liés directement au site Natura 2000. Il est fait référence aux éléments ci-dessous dans l'évaluation environnementale générale.

Les éléments de nature en ville sont pris en compte au titre de la nature ordinaire, dans les parcs, jardins et cœur d'îlot et non pas au titre d'une nature « extraordinaire ».

La préoccupation communale consiste à la fois à satisfaire aux besoins de la population en termes d'espaces verts d'agrément plutôt mais également au titre de la préservation de la biodiversité au sein, notamment, du classement des zones Natura 2000 ZPS et ZSC.

### 1. Estimation des impacts directs

La ZPS constitue un écosystème particulièrement riche et sensible en particulier pour l'avifaune qui s'y développe. Elle joue aussi un rôle majeur au niveau hydraulique et hydrogéologique et par l'intérêt paysager que représente ce secteur pour la commune de Rambouillet.

### 2. Classement de la zone et articles du règlement

L'ensemble du site Natura 2000 a été classé en zone naturelle (N) Le zonage N « stricte » interdit toutes les occupations des sols. Le règlement spécifique n'autorise que les installations strictement nécessaires à l'activité et à la gestion de certains sites.

Ce classement permet de préserver la zone Natura 2000 du « Massif de Rambouillet et zones humides proches »

Au vu de la délimitation du parc en zone N, l'incidence est positive les boisements.

### 3. Projets d'aménagement

Plusieurs projets présentés dans le PADD et traduits dans le règlement sont susceptibles d'impacter les espèces ayant justifiées la zone Natura 2000. Il s'agit des projets dont le zonage est le suivant :

- AUd : « la 11<sup>ème</sup> tranche » qui sera réalisée sous la forme d'un écoquartier forestier

- UDb : « Les Séniories », résidence pour personnes âgées

- Np : la création d'un kiosque de vente à emporter de 16 m<sup>2</sup>, à proximité du château dans un espace non boisé, et l'aménagement d'un ponton pour permettre le canotage sur les canaux

L'incidence de ces 2 projets est négative mais très limitée de part leur conception

#### **4 Estimation des impacts indirects et évaluation**

Les impacts indirects se traduisent par :

- un fréquentation accrue du site
- une urbanisation en limite pouvant générer plus de bruit, lumière, et autres nuisances pour les espèces sauvages.

Une attention particulière devra être portée aux implantations des constructions nouvelles ainsi qu'aux dispositifs architecturaux et au choix des matériaux afin de limiter au maximum les risques de gêne vis à vis des oiseaux.

Le PLU a intégré les éléments du DOCOB (DOCument d'OBjectif des sites Natura 2000).

Malgré la fréquentation liée à l'urbanisation à proximité du site et qui risque d'augmenter, le PLU s'attache clairement à préserver cette zone écologique, notamment en encadrant le tourisme vers des sites à enjeux écologique moins fort (Bergerie Nationale, Château et son parc, Centre-ville, etc.). Le ruissellement des eaux pluvial sera tout simplement interdit depuis les nouveaux sites de projets vers les sites Natura 2000 proches.

## VI. METHODE D'ÉVALUATION

L'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme est une évaluation préalable, en ce sens elle mesure les impacts prévisibles, probables du plan et de sa mise en œuvre, sur l'environnement, pour les années à venir. Etant réalisée pendant l'élaboration du document, c'est également un outil d'aide à la décision. Cette évaluation ne peut être exhaustive car les données concernant l'évolution de l'environnement ne sont ni toutes connues ni toutes maîtrisables.

L'évaluation vise à expliciter les enjeux environnementaux du PLU en définissant les orientations stratégiques en matière d'environnement, Elles fixent les modalités nécessaires au suivi à l'évaluation environnementale à travers les grandes thématiques :

- consommation d'espace et biodiversité,
- paysages et patrimoines bâtis
- qualité de l'air et consommation d'énergie
- ressources en eau
- risques naturels, technologiques et nuisances sonores
- gestion des déchets.

L'évaluation environnementale du PLU de Rambouillet prend en compte l'analyse de l'état initial de l'environnement comme l'état actuel de la commune à l'instant « t », avant d'y appliquer, d'une façon prospective, l'ensemble des projets en intégrant des enjeux environnementaux et notamment l'impact sur les sites Natura 2000.

Au regard des enjeux environnementaux ont été analysés les orientations du PADD, du plan de zonage et du règlement, mais également l'évaluation des orientations au regard du site Natura 2000.

La méthodologie utilisée pour évaluer les effets du projet sur l'environnement s'inscrit dans le cadre de textes législatifs et réglementaires en vigueur et s'inspire de la méthodologie appliquée dans les services de l'Etat. Elle est fondée sur des visites de terrain (particulièrement sur la 11<sup>ème</sup> tranche, Vallon du Moulinet et le site gare), sur la consultation de divers services administratifs dont ceux de la DRIEE. Elle fait également appel à des ouvrages et études spécifiques.

## VII. SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

Pour apprécier les évolutions et éventuellement réviser ou modifier le document d'urbanisme, il est prévu un dispositif de suivi et la définition d'indicateurs de suivi. Ces indicateurs doivent permettre d'apprécier l'efficacité du PLU pour orienter l'évolution du territoire en fonction des orientations décidées.

Un suivi régulier de la mise en œuvre du PLU sera réalisé.

Le PLU est un document de planification prospectif à l'horizon des 10 à 15 prochaines années. Il est donc opportun de définir des outils de suivi et d'évaluation afin d'analyser, au fur et à mesure des différentes étapes d'avancement du PLU, si les objectifs sont atteints et de pouvoir, éventuellement, adapter les outils existants ou mettre en place de nouveaux outils.

### **Proposition d'indicateurs de suivi et d'évaluation des objectifs définis dans le cadre du PLU**

- Des critères quantitatifs : ce sont les plus faciles à utiliser et les plus fiables dans la mesure où ils peuvent reposer sur des données statistiques chiffrées donc objectives,
- Les critères qualitatifs : l'évaluation qualitative est beaucoup plus difficile à mettre en place car elle induit nécessairement une part de subjectivité.

Ces indicateurs devront, dans la mesure du possible, couvrir les principaux domaines couverts par les orientations du PADD (démographie, logement activité économique et environnement). Dans le cadre de l'évaluation environnementale, seuls les critères ayant un impact sur l'environnement sont ici pris en compte)

### **Le suivi d'indicateurs ou de prescriptions en matière d'environnement**

#### **Ressources écologiques**

- Evolution des espèces protégées présentes dans les zones Natura 2000 : suivi des populations des espèces protégées présentes sur le territoire communal (un suivi des effectifs pour les espèces concernées sera mis en place suite à l'élaboration du DOCOB du site Natura 2000, et pourra être consulté par la mairie)
- Evolution de la biodiversité plus ordinaire, mais constitutive de la trame verte à travers la surface des espaces verts, le nombre d'arbres d'alignements et d'arbustes (m<sup>2</sup>)

#### **Economie de l'espace**

- Evolution de l'emprise au sol des constructions en zone AUd et UDb, UDC (zones situées à proximité des zones Natura 2000 « Massif de Rambouillet et zones humides proches »),
- Evolution de la surface agricole utile : cela permettra de suivre les ressources naturelles de la commune et l'étalement urbain,

**Eau potable et énergie**

- Part des logements ayant recours aux énergies renouvelables (bois énergie, solaire, géothermie, etc.)
- Evolution du nombre moyen de m<sup>3</sup> d'eau potable distribué par habitant afin d'évaluer les politiques de communication et les techniques de réduction de l'utilisation de l'eau potable mises en place (récupération des eaux pluviales, etc...)
- Suivi des consommations d'électricité

**Transports et déplacement**

- Nombres de logements à moins de 500 m d'un transport en commun
- Linéaire de bandes ou pistes cyclables et nombre de places de stationnement vélo
- Comptage routiers, notamment sur les routes départementales et la RN 10
- Comptage SNCF et fréquentation du réseau de bus urbain

**Qualité de l'air et qualité de l'eau**

- Indice moyen et pics de pollutions (AirParif)
- Indice de qualité de l'eau

**Gestion des déchets**

- Part de déchets triés et poids des déchets résiduels collectés par habitant.

## CONCLUSION : DEUX POINTS ESSENTIELS RESSORTENT DE MANIERE POSITIVE

→ La volonté forte d'un mode de développement durable qui se traduit par la limitation de la consommation d'espaces agricoles pour répondre aux besoins en urbanisation et le renforcement de la coupure agricole et naturelle

Ce choix d'un nouveau mode de développement qui est traduit concrètement dans le zonage et le règlement du PLU, constitue une avancée importante sur le plan environnemental et contrebalance les éventuels effets négatifs que la poursuite du développement modéré envisagée pour les années à venir pourrait avoir sur les milieux naturels.

→ Une attention particulière est portée sur l'impact des choix effectués dans le cadre du PLU sur la forêt en général et la zone Natura 2000 en particulier, ainsi :

- En termes de fréquentation, il n'est pas créé de nouvel équipement attractif, les activités événementielles sur l'hippodrome ne seront pas développées, le centre de loisirs situé actuellement en lisière de forêt sera relocalisé sur un site mieux situé par rapport au centre ville et aux quartiers d'habitation.
  - Il n'est pas prévu de nouvel accès à la forêt, ni de nouveau parkings, le seul élément est la volonté de développer les circulations douces (vélo) depuis la gare et le centre ville vers la forêt.
  - Il est prévu dans le règlement l'interdiction de créer des sources lumineuses ou d'employer des matériaux réfléchissants à proximité de la forêt
  - La lisière de protection des 50 mètres autour des lisières de forêt est rappelée dans le règlement
  - Les hauteurs sont limitées sur l'ensemble de la ville à une hauteur maximum qui n'aura pas de conséquence perturbante pour le vol des oiseaux, notamment les migrations
  - Sont interdites les clôtures qui auraient pour effet de limiter la circulation des oiseaux et du gibier
- Il n'est pas prévu de nouveau projet entraînant une imperméabilisation des sols susceptibles d'entraîner des rejets d'eaux pluviales dans le milieu naturel forestier. Le seul projet situé près de la forêt est la zone de la 11<sup>ème</sup> tranche qui sera traitée sous la forme d'un écoquartier, intégrant notamment un dispositif de traitement écologique des eaux pluviales sur la zone elle-même.

Le kiosque de vente à emporter, prévu dans le Domaine en zone Np, générera une nouvelle attractivité touristique mais sur un site déjà fréquenté par le public. Son implantation est prévue à 2 m en retrait de l'alignement des arbres bordant l'allée donnant sur le château. La ville, la DRAC et l'Architecte des Bâtiments de France veilleront à ce que son implantation soit la plus discrète possible dans une zone qui n'impacte pas les perspectives. De plus, le lieu d'implantation envisagé est situé à proximité du regard des eaux usées et du coffret de tirage d'eau potable et d'électricité, permettant l'alimentation du kiosque ainsi que l'hygiène et le confort indispensable. Aucun arbre de haute tige ne sera supprimé, seuls des buis arbustifs devraient être impactés. Il n'est pas envisagé de traitement particulier du sol devant le kiosque, à l'exception d'un blocage du terrain auquel on ajoute un béton maigre avec l'épandage de gravillons dans le même esprit que celui des espaces de circulation alentour.

# OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU DANS LE CADRE DE PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET

---

## *6°/ Modifications des éléments portant sur le site de la « Giroderie » au sein du rapport de présentation du PLU*

Plusieurs modifications en raison de la nature du programme prévu sur le site de la « Giroderie » et de son reclassement en zone urbaine (et donc la suppression des zones AU existantes sur le seul site de la « Giroderie ») ont été apportées au document :

- Mise à jour des données INSEE 2018 en lien avec le besoin en logements à l'échelle de la commune et des opérations immobilières en cours sur la commune (potentiel logements sur d'autres sites de projet) ;
- Mise à jour du nombre de logements prévu sur le site de la Giroderie et de l'usage futur du site de projet (en lien avec le projet prévu sur le site);
- Insertion des nouveaux sous-secteurs UBc et UBd au sein de la zone UB ;
- Suppression des éléments rédactionnels propres aux sous-secteurs AUi et AUb (sous-secteurs localisés exclusivement sur le site de la « Giroderie »).

*Comme pour le règlement de la zone UB, les modifications sont présentées ci-après (en rouge les suppressions le cas échéant et en bleu les ajouts).*

# OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU DANS LE CADRE DE PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET

## *6°/ Modifications des éléments portant sur le site de la « Giroderie » au sein du rapport de présentation du PLU*

### **Page 8 du rapport de présentation**

(...)

**Perspectives** : Les perspectives de construction pour l'avenir définies par rapport aux objectifs démographiques retenus.

L'objectif démographique est d'atteindre un seuil maximum de 29 400 habitants à l'horizon 2025. Le taux d'occupation est déjà assez bas (1,98) et devrait se stabiliser à peu près à ce niveau, grâce notamment au renouvellement de génération. S'il se stabilise à 1,98 cela signifie qu'il faudrait un parc de 14 850 résidences principales pour accueillir 29 400 habitants.

Il y a aujourd'hui environ 13 630 résidences principales, donc il faut prévoir la construction d'environ 1 000 à 1 200 logements d'ici à 2025, soit environ 330 à 400 logements/an en incluant les besoins nécessaires au renouvellement du parc.

Sur les sites de projet bien identifiés à court ou moyen terme, la constructibilité prévue porte sur 1 270 logements.

Le projet gare prévoit la construction d'environ 360 logements.

Sur le projet Sablière : 380 logements sont envisagés.

La 11<sup>ème</sup> tranche : 200 logements.

A la Giroderie est prévue la construction d'environ ~~80~~ 260 logements sous la forme de pavillons ~~ou~~ et des petits collectifs.

Le reste, ~~soit environ 800 logements~~ sera réalisé :

- soit sur les autres sites de projet identifiés : zone AU des abords de la RD 906, site Continental.
- soit en diffus par petites opérations, sur les faubourgs et aux abords du centre-ville.

### **Page 21 du rapport de présentation**

Aujourd'hui, la municipalité souhaite poursuivre le développement de la ville à travers une croissance démographique modérée, ne dépassant pas 0,75% par an. Plusieurs projets vont bientôt voir le jour et participeront à cet objectif : construction d'environ 380 logements rue de la Sablière (à l'emplacement des actuels services techniques), d'environ 360 logements au niveau de la gare dans le cadre d'une restructuration du site, ~~d'une quarantaine d'environ 260~~ logements à la Giroderie, d'une cinquantaine de logements à l'Est de Rambouillet (projet des Senioriales), etc. Cet accroissement de l'offre en logements sera accompagné dans les années à venir par d'autres nombreux projets qui participeront au (...)

### **Page 195 du rapport de présentation**

#### **La prise en compte des projets et des études en cours :**

Ont été pris en compte et intégrés dans la définition des choix du PADD, les études et projets à l'étude ou en cours de réalisation (projets publics initiés par la ville, ou projets privés qui contribuent à répondre aux besoins d'intérêt général et au développement de Rambouillet) :

(...)

- La création à l'Est de Rambouillet d'une résidence pour les seniors : les Senioriales
- La réalisation d'un projet résidentiel et d'équipements d'intérêt collectif ~~mixte habitat/activités~~ sur le site de la Giroderie
- La poursuite de l'urbanisation de la Clairière dans le cadre de la « onzième tranche » (...)

# OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU DANS LE CADRE DE PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET

## 6°/ Modifications des éléments portant sur le site de la « Giroderie » au sein du rapport de présentation du PLU

### Page 196 du rapport de présentation

(...)

2°/ Axe Est : Gare – Louvière / Jean Monnet – RD.906 direction Chevreuse

Il s'agit d'un axe de développement prioritaire et d'urbanisation pour les années à venir.

Dans la continuité du Plan d'Occupation des Sols en vigueur et sous réserve d'un aménagement alliant mixité des programmes et urbanisme de qualité, ~~de larges espaces pourront être~~ le site de la Giroderie a été ouvert à l'urbanisation et d'autres pourront l'être ~~ouverts à l'urbanisation~~ (la Giroderie, la « onzième tranche »...).

L'aménagement de la partie Est de la Gare sera aussi l'occasion de se pencher sur les facilités d'accès à cette partie de la ville et le désengorgement des radiales qui convergent vers le Pont Hardy.

L'aménagement urbain de cette zone sera conduit en parallèle avec la vitalisation des quartiers de la Clairière et de la Louvière. (...)

### Page 199 du rapport de présentation

(...)

#### Détail du potentiel de constructions prévues dans le PLU

Sites de projet d'ensemble bien identifiés :

- Les Sénioriales : 54 logements
  - Extension de la Giroderie : environ ~~80~~ 260 logements
  - Site EDF rue Patenotre : 80 logements étudiants
  - Site Continental : environ 180 logements
  - Carré Royal rue Sadi Carnot : 40 logements
  - La Sablière : environ 380 logements
  - Site BMW rue Patenotre : environ 50 logements
- Sous-total : ~~864~~ 1 044 logements
- Eco quartier gare : environ 360 logements
  - Eco quartier forestier 11<sup>ème</sup> tranche : environ 200 logements
- Sous-total : 560 logements

Diffus – sites de renouvellement urbain : rue de Groussay, Angiviller, Sadi Carnot, Patenôte:

- Potentiel : environ 300 logements

→ Total environ : ~~±600~~-1 900 logements minimum, environ ~~±800~~-2 100 logements maximum

# OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU DANS LE CADRE DE PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET

6°/ Modifications des éléments portant sur le site de la « Giroderie »  
au sein du rapport de présentation du PLU

Page 203 du rapport de présentation

## II – Les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement

### A- Motifs de la délimitation des zones

#### Présentation des zones du PLU

|       |   |   |
|-------|---|---|
| UA    | Centre-ville                                |   |
| UB    | Faubourg et résidentiel évolutif            |   |
|       | UBc<br>UBd                                  | Prioritairement résidentiel immeuble, résidentiel<br>maisons groupées et équipements d'intérêt<br>collectif<br>(dans le cadre de l'opération d'aménagement<br>d'ensemble du site de la Giroderie) |
| UC    | Résidentiel immeubles                       |   |
| UD    | UDa<br>UDb<br>UDc                           | Résidentiel maisons groupées<br>Résidentiel maisons densité moyenne<br>Résidentiel maisons densité faible   |
| UE    | Equipements collectifs                      |   |
| UF    | Bourg rural                                 |   |
|       | UFa   | Bourg rural – Extension limitée   |
| UI    | UIa<br>UIb                                  | Activités économiques avec industrie<br>Activités économiques tertiaires  |
| (...) | (...)                                       | (...)   |
| AU    | AU<br><del>Aub</del> -Aud et <del>AUi</del> | Zones futures d'urbanisation<br>Zones futures d'urbanisation constructibles dans<br>un projet d'ensemble  |
| A     | Zones agricoles                             |   |

# OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU DANS LE CADRE DE PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET

## 6°/ Modifications des éléments portant sur le site de la « Giroderie » au sein du rapport de présentation du PLU

### Page 210 du rapport de présentation

(...)

Le regroupement des projets d'urbanisation autour d'un axe fort et d'une « colonne vertébrale » constituée par une large liaison verte interquartiers permettra de relier ces emprises bâties au centre ville. Une liaison verte sur site propre, déconnectée de l'axe de la rue de la Louvière pourra être organisée en continu.

- **La zone AU** est une zone à urbaniser, actuellement non constructible. Son ouverture à l'urbanisation sera décidée ultérieurement par une délibération du conseil municipal dans le cadre des procédures en vigueur. Seront alors décidées les conditions et les modalités de l'urbanisation de cette zone. A ce stade, elle est totalement inconstructible et pourra continuer à être affectée à un usage agricole.
- Les **zones AUc, et AUd et AUi** sont des zones à urbaniser. Pour chacune d'entre elles est définie une vocation particulière :
  - o AUc : dominante habitation, sous une forme assez compacte, c'est l'éco quartier urbain de la Gare
  - o AUd : dominante habitations individuelles avec la possibilité de réaliser de l'habitat semi collectif ou de l'habitat intermédiaire : ce sont les zones destinées à accueillir les nouvelles opérations ; l'éco quartier forestier, ~~la Giroderie partie sud.~~
  - o ~~AUi : dominante activités économiques ; c'est le petit secteur de la Giroderie en bordure de la RD 96 qui pourra accueillir quelques activités commerciales ou artisanales.~~

Le point commun pour chacune de ces zones est que les constructions sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble. (...).

### Page 211 du rapport de présentation

(...)

En conséquence, les zones urbaines ont été découpées de la manière suivante :

- **La zone UA** correspond au centre ville traditionnel caractérisé par une mixité des fonctions (habitations, commerces, services, bureaux, équipements). Le découpage de la zone s'appuie sur la prise en compte du centre historique traditionnel, mais la zone a été étendue jusqu'au pôle gare afin de bien traduire l'objectif d'étendre le centre ville sur un axe continu château - mairie/ gare (...)
- **La zone UB** comprend quatre secteurs :
  - o Un secteur **UBa** qui correspond aux quartiers de faubourgs qui se sont constitués autour du centre ville, en prolongement le long d'axes historiques qui ont été les vecteurs de l'extension urbaine au cours des 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> siècles. Ces quartiers sont en général occupés par un bâti ancien assez dense qui présente un intérêt patrimonial.
  - o Un secteur **UBb** qui correspond aux quartiers résidentiels évolutifs : (...)
  - o Un secteur **UBc** qui correspond à l'aménagement du site de la Giroderie en bordure de la RD906 destiné en priorité à des programmes d'habitations sous forme d'habitats intermédiaires et de petits collectifs ainsi que des équipements d'intérêt collectif.
  - o Un secteur **UBd** qui correspond à l'aménagement du site de la Giroderie en bordure de la RD906 destiné à des programmes d'habitations sous forme d'habitations individuelles.
- **La zone UC** : cette zone correspond aux immeubles ou ensembles d'immeubles d'habitation récents, généralement en bon état. (...)

# OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU DANS LE CADRE DE PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET

*6°/ Modifications des éléments portant sur le site de la « Giroderie »  
au sein du rapport de présentation du PLU*

*Pages 212- 213 du rapport de présentation*

**Tableau de correspondance des anciennes zones POS avec les nouvelles zones du PLU**

| POS       | PLU                            |   |
|-----------|--------------------------------|---|
| UA        | UA                             | Centre-ville  |
| UC        | UC<br>UBa<br>UBc<br>UBd        | Résidentiel immeubles<br>Prioritairement résidentiel immeubles, maisons et<br>équipements d'intérêt collectif<br>(sur le seul site de la Giroderie) |
| UE        | UDa et UDb                     | Résidentiel maisons<br>(groupées et densité moyenne)  |
| UEa       |                                | Résidentiel évolutif  |
| UG        | UDb                            | Résidentiel maisons (densité moyenne)   |
| UH        | UDc                            | Résidentiel maisons (densité faible)  |
| UI        | UIa                            | Activités économiques   |
| UIa       | UE                             | Equipements collectifs  |
| UIb       | UIb                            | Activités économiques tertiaires  |
| UK        | UK                             | Défense nationale   |
| UL et ULa | UIa et UIb                     | Activités économiques tertiaires  |
| UM        | UM                             | Domaine ferroviaire   |
| NA        | AUc, AUd, <del>AUi</del> et AU | Zones futures d'urbanisation<br>(constructibles et strictes)  |
| NA1       | AU                             | Zone future d'urbanisation (stricte)  |
| (...)     | (...)                          | (...)   |

# OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU DANS LE CADRE DE PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET

6°/ Modifications des éléments portant sur le site de la « Giroderie »  
au sein du rapport de présentation du PLU

## Page 221 du rapport de présentation

### Dispositions spécifiques à certaines zones

(...)

#### Zone UB – Faubourg traditionnel et résidentiel évolutif (hors règles spécifiques prévues pour les sous-secteurs UBc et UBd)

|               | PLU  | Justifications  |
|---------------|--|---|
| <b>Art. 6</b> | Alignement ou retrait<br><br>Si retrait : 2,5 m minimum ou entre 0 et 2,5 m si continuité urbaine  | <i>L'objectif est de poursuivre les alignements sur rue soit par l'implantation du bâti, soit par des murs.</i><br><br><i>Toutefois une certaine souplesse est prévue afin ne pas imposer la réalisation de logements en rez-de-chaussée sur rue, ce qui n'est pas très favorable à des conditions de vie agréable.</i>                             |
| <b>Art. 7</b> | Limites séparatives latérales : sur limites ou en retrait<br><br>Limites de fond de parcelle : en retrait<br><br>Si retrait : H à l'égout avec un minimum de 6 m ou 1/3 H avec un minimum de 3 m | <i>Cette règle est conforme au tissu traditionnel des faubourgs où il existe de nombreux immeubles ou maisons de ville implantées en limite séparatives.</i><br><br><i>Par contre les fonds de parcelle étant généralement contigus avec des zones pavillonnaires, il est justifié d'imposer un retrait pour assurer la protection du voisinage</i> |
| <b>Art. 8</b> | 12 m au point le plus haut   | <i>Cette hauteur est conforme au gabarit des hauteurs traditionnelles dans les faubourgs.</i><br><br><i>Elle est suffisante pour permettre au bâti existant d'évoluer dans le respect du paysage urbain environnant.</i><br><br><i>Elle permet des décrochements et une harmonisation entre les constructions nouvelles et le bâti existant</i>     |

(...)

# OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU DANS LE CADRE DE PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET

*6°/ Modifications des éléments portant sur le site de la « Giroderie »  
au sein du rapport de présentation du PLU*

## **Page 224 du rapport de présentation**

(...)

**Zone AU** : les zones AU dites « strictes » sont des zones fermées à l'urbanisation, aucune construction n'y est autorisée, le règlement est donc vide. Il sera élaboré et introduit dans le PLU par le biais d'une modification ou d'une révision du PLU, dès lors qu'un programme et un projet auront été définis. Le règlement traduira les orientations du projet retenu.

**Zones AUc, et Aud, ~~AUi~~** : ce sont des zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre d'un schéma d'ensemble. Le règlement reprend les dispositions de la zone de référence qui correspondent aux formes urbaines souhaitées pour chacun des sites de projet..

- **Pour la zone AUc** correspondant à l'éco quartier gare ; ce sont les règles de la zone UC, car il sera composé d'immeubles d'habitat collectif et d'activités tertiaires, selon des formes urbaines qui correspondent à celles de la zone UC.
- **La zone AUd** correspondant aux futurs quartiers d'habitation dont la construction est programmée dans le cadre du PLU ; ce sont les règles de la zone UD, car ces quartiers seront composés de maisons, de maisons de ville ou d'habitat semi collectif, selon des formes urbaines qui correspondent à celles de la zone UD.
- ~~**La zone AUi** correspondant à un petit secteur d'accueil d'activités économiques dont la construction est programmée dans le cadre du PLU ; ce sont les règles de la zone UI, car ces quartiers seront composés de bâtiments d'activités selon des formes urbaines qui correspondent à celles de la zone UI, sauf pour la règle de hauteur qui est sensiblement plus basse pour garantir l'intégration urbaine et paysagère de cette zone.~~

**Zone A** : cette zone est protégée pour favoriser le maintien des activités agricoles, compte tenu du fait que seules les constructions liées aux activités agricoles sont autorisées. (...)

# OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU DANS LE CADRE DE PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET

## 6°/ Modifications des éléments portant sur le site de la « Giroderie » au sein du rapport de présentation du PLU

### Page 273 du rapport de présentation (évaluation environnementale)

(...)

En conséquence, les zones urbaines ont été découpées de la manière suivante :

- La **zone UA** correspond au centre ville traditionnel caractérisé par une mixité des fonctions (habitations, commerces, services, bureaux, équipements). Le découpage de la zone s'appuie sur la prise en compte du centre historique traditionnel, mais la zone a été étendue jusqu'au pôle gare afin de bien traduire l'objectif d'étendre le centre ville sur un axe continu château - mairie/ gare (...)
- La **zone UB** : comprend ~~deux~~ quatre secteurs :
  - o Un secteur UBa qui correspond aux quartiers de faubourgs qui se sont constitués autour du centre ville, en prolongement le long d'axes historiques qui ont été les vecteurs de l'extension urbaine au cours des 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> siècles. Ces quartiers sont en général occupés par un bâti ancien assez dense qui présente un intérêt patrimonial.
  - o Un secteur UBb qui correspond aux quartiers résidentiels évolutifs : (...)
  - o Un secteur UBc qui correspond à l'aménagement du site de la Giroderie en bordure de la RD906 destiné en priorité à des programmes d'habitations sous forme d'habitats intermédiaires et de petits collectifs ainsi que des équipements d'intérêt collectif.
  - o Un secteur UBd qui correspond à l'aménagement du site de la Giroderie en bordure de la RD906 destiné à des programmes d'habitations sous forme d'habitations individuelles.
- La **zone UC** : cette zone correspond aux immeubles ou ensembles d'immeubles d'habitation récents, généralement en bon état. (...)

### Page 275 du rapport de présentation (évaluation environnementale)

- La **zone AU** est une zone à urbaniser, actuellement non constructible. (...)
- Les **zones AUc, et AUd et AUi** sont des zones à urbaniser. Pour chacune d'entre elles est définie une vocation particulière :
  - o AUc : dominante habitation, sous une forme assez compacte, c'est l'éco quartier urbain de la Gare
  - o AUd : dominante habitations individuelles avec la possibilité de réaliser de l'habitat semi collectif ou de l'habitat intermédiaire : ce sont les zones destinées à accueillir les nouvelles opérations ; l'éco quartier forestier, ~~la Giroderie partie sud.~~
  - o ~~AUi : dominante activités économiques ; c'est le petit secteur de la Giroderie en bordure de la RD 96 qui pourra accueillir quelques activités commerciales ou artisanales.~~

Le point commun pour chacune de ces zones est que les constructions sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble (...)

- La **zone A** est une zone strictement protégé et réservée aux activités agricoles : les seules occupations du sol autorisées sont celles qui sont directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles. Le PLU prend donc toutes les mesures nécessaires pour assurer la pérennité de ces zones et les protéger contre les risques de mitage. (...)