

# PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION N° 2



## Pièce n°3 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU : 6 MARS 2025



# SOMMAIRE

|                                                                                                          |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. PROMOUVOIR LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN .....</b>                         | <b>7</b>  |
| 1.1 Protéger et valoriser l'identité patrimoniale de Rambouillet .....                                   | 8         |
| 1.2 Préserver et mettre en valeur les paysages .....                                                     | 8         |
| 1.3 Accentuer la place de la nature en ville .....                                                       | 8         |
| <b>2. RAMBOUILLET, VILLE DU BIEN-VIVRE .....</b>                                                         | <b>10</b> |
| 2.1 Conforter le dynamisme du cœur de ville en équilibre avec les quartiers .....                        | 11        |
| 2.2 Elargir une offre de logements diversifiée et adaptée .....                                          | 11        |
| 2.3 Satisfaire les besoins actuels et futurs des habitants en services et équipements structurants ..... | 11        |
| 2.4 Promouvoir une mobilité partagée et diversifiée .....                                                | 12        |
| <b>3. AFFIRMER LE RAYONNEMENT DE LA VILLE ET SON DYNAMISME ÉCONOMIQUE .....</b>                          | <b>13</b> |
| 3.1 Accentuer le rayonnement touristique et culturel du territoire .....                                 | 15        |
| 3.2 Stimuler l'attractivité économique du territoire et soutenir l'emploi .....                          | 15        |
| 3.3 Rambouillet, terre d'expérimentation et d'innovation .....                                           | 15        |
| <b>4. RAMBOUILLET, VILLE DURABLE ET RESPONSABLE .....</b>                                                | <b>16</b> |
| 4.1 Aménager un territoire harmonieux en maîtrisant la consommation de l'espace .....                    | 18        |
| 4.2 Protéger et économiser les ressources .....                                                          | 18        |
| 4.3 Développer un territoire résilient .....                                                             | 19        |

*Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) présente le projet communal pour les années à venir. Néanmoins, il se doit de prendre en compte les enjeux territoriaux supra-communaux dans lesquels la commune s'inscrit. Il s'agit d'un document simple, accessible à tous les citoyens, qui fait l'objet d'un débat clair en conseil municipal. Il résume les choix d'aménagement communaux pour les quinze prochaines années qui trouvent leur traduction notamment dans le règlement et ses documents graphiques.*

*Le P.A.D.D. n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et ses documents graphiques et les orientations d'aménagement et de programmation qui, eux, sont opposables, doivent être cohérents avec lui.*

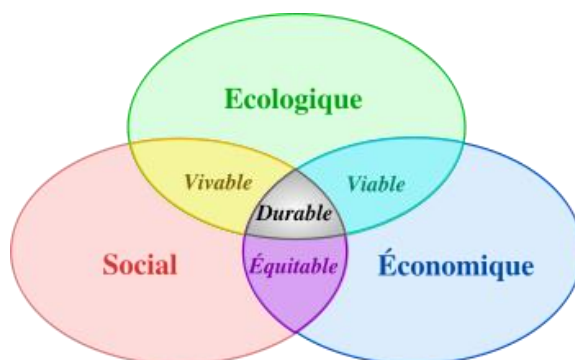
## VERS LA VILLE DE DEMAIN

Résidence des souverains et des chefs d'Etat de la fin de l'Ancien régime au début du 21<sup>ème</sup> siècle, Rambouillet, en tant que ville centre, sous-préfecture dans un environnement encore rural à l'ouest de Paris, a conservé son rayonnement sur les territoires alentours.

Aujourd'hui, « ville à la campagne », la plus peuplée de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoire (CART), identifiée en pôle de centralité à conforter au Schéma Directeur de la Région Ile de France, Rambouillet entend conforter son rôle de pôle économique structurant et dynamique dans un territoire à dominante rurale tout en affirmant ses spécificités et son identité propre.

Par ailleurs, le réchauffement climatique et plus largement les préoccupations environnementales planétaires, ont placé depuis les années 1970, le développement durable au cœur des débats mondiaux. Conscient des enjeux de demain, le projet communal souhaite être ambitieux et placer la commune au centre des trois piliers du développement durable social, économique et écologique, en accord avec ses cinq finalités définies par le Ministère de la Transition écologique :

- › La lutte contre le changement climatique et la protection de l'atmosphère ;
- › La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;
- › La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et entre les générations ;
- › L'épanouissement de tous les êtres humains ;
- › Une dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables.



Face à ces enjeux sociaux, économiques et écologiques, Rambouillet entend adapter son évolution urbaine et son mode de vie pour répondre aux nouveaux défis qui s'imposent à elle et construire la ville de demain porteuse de lien social, de solidarité et de partage. Elle favorisera les services novateurs et personnalisés ainsi que les initiatives locales, sources de dynamisme et de vitalité d'un territoire. Elle placera le citoyen au cœur des réflexions sur la ville afin de tenir compte des différents usages.

Elle sera également innovante et intelligente. Face aux défis urbains et environnementaux, la ville devra s'appuyer sur les innovations numériques et les réseaux de communication pour valoriser la collecte et le partage d'informations grâce aux outils et objets connectés (capteurs de trafic routier, d'éclairage, de gestion déchets, de prévention des risques ...). L'innovation sera également mise au service de la transition écologique et de la protection des ressources, garantes de la biodiversité et de la qualité de vie.

Enfin, Rambouillet demain cultivera son rayonnement, comme ville d'histoire et de patrimoine, comme ville d'innovation et d'exigence et surtout une ville du bien vivre.

Afin de répondre à ces objectifs et de soutenir cette vision stratégique du territoire, le projet communal comprend **quatre grandes orientations**, déclinées ci-après :

- › **Orientation 1** : Promouvoir la qualité du cadre de vie d'aujourd'hui et demain
- › **Orientation 2** : Rambouillet, ville du bien vivre
- › **Orientation 3** : Affirmer le rayonnement de la ville et son dynamisme économique
- › **Orientation 4** : Rambouillet, ville durable et responsable

## 1. PROMOUVOIR LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN

---

### Constat :

L'identité patrimoniale de Rambouillet porte tout à la fois sur son histoire royale, impériale et présidentielle, sur la qualité et l'étendue de sa forêt ainsi que sur le château et son domaine. Elle porte également sur la richesse de son patrimoine bâti et paysager, dans le cœur historique et les quartiers résidentiels adjacents.

Rambouillet est située au centre de la forêt intégrée en grande partie au Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse. Son château et tout un ensemble de bâtiments d'exception sont classés ou inscrits aux Monuments Historiques et le Site Patrimonial Remarquable protège à l'intérieur de son vaste périmètre tout à la fois le bâti, le « petit patrimoine architectural », telles que les maisons rurales ou bourgeoises ainsi que le paysage urbain et le grand paysage.

L'ensemble de ces éléments confère à Rambouillet une réelle qualité du cadre de vie. Qualifiée de « Ville-campagne », le projet communal entend promouvoir ses atouts.

Cette orientation se décline en **trois axes** :

- > Protéger et valoriser l'identité patrimoniale de Rambouillet
- > Préserver et mettre en valeur les paysages
- > Accentuer la place de la nature en ville

## 1.1 Protéger et valoriser l'identité patrimoniale de Rambouillet

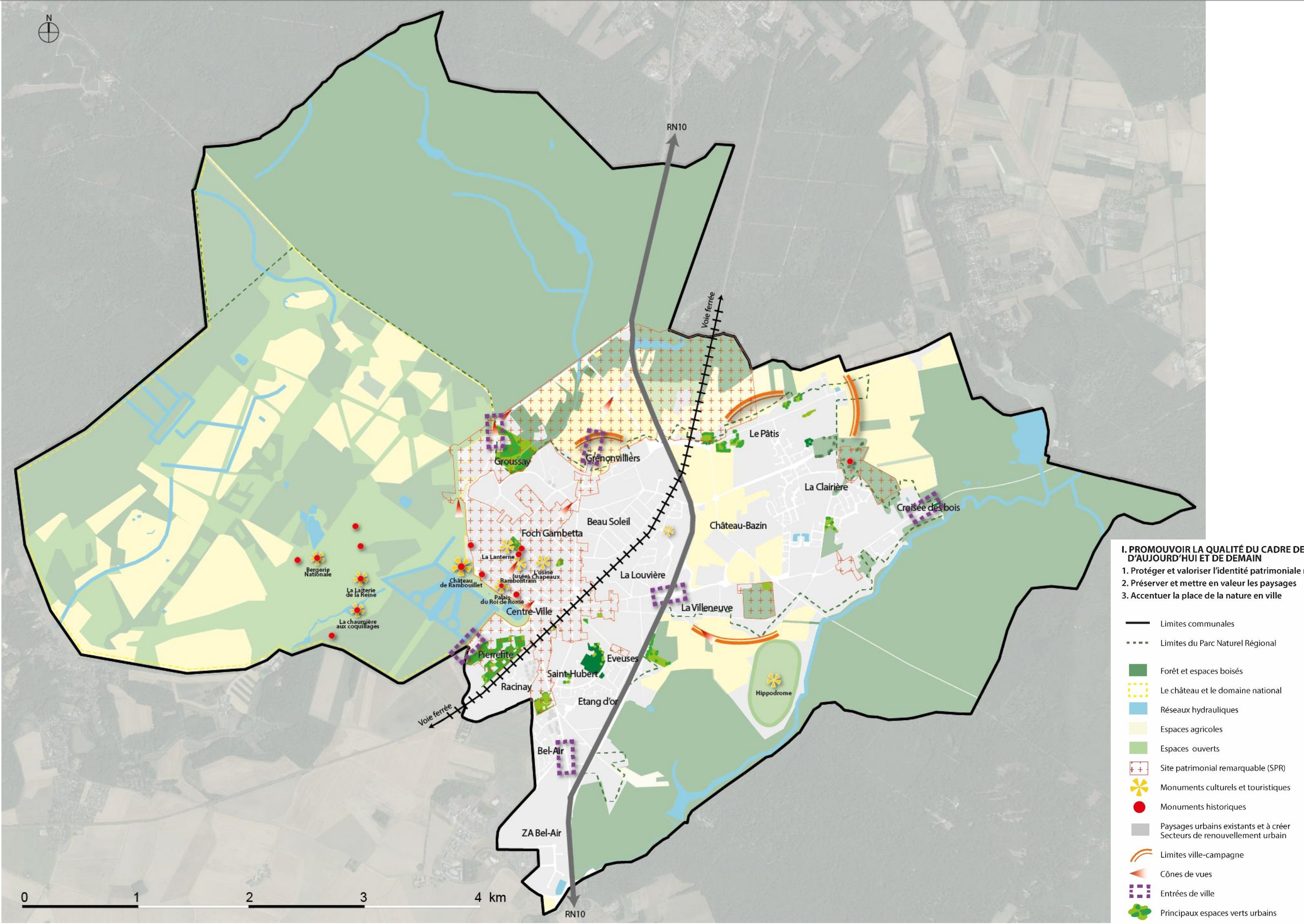
- > Préserver et valoriser le patrimoine ramboliteau historique, notamment celui inscrit/classé au titre des Monuments Historiques ou repéré au titre du site patrimonial remarquable
- > Protéger les paysages urbains et les ensembles bâtis de caractère
- > Préserver l'armature urbaine typique et les cœurs d'îlots verts
- > Valoriser l'identité des différents quartiers de la ville en prenant en compte leur histoire
- > Requalifier les espaces publics, notamment pour mettre en valeur le patrimoine

## 1.2 Préserver et mettre en valeur les paysages

- > Mettre en valeur les entrées de ville, à traiter comme des lieux « vitrine » de la qualité et de la diversité du paysage
- > Préserver le paysage urbain et le patrimoine bâti des différents quartiers
- > Préserver et mettre en valeur les cônes de vue
- > Éviter la banalisation du paysage urbain dans les projets qui constituent le patrimoine de demain
- > Intégrer les constructions nouvelles à l'environnement urbain existant en étant exigeant sur la qualité et les aménités architecturales des nouvelles constructions tant en réhabilitation qu'en construction neuve
- > Soigner la qualité du traitement des espaces publics et des espaces privés visibles depuis l'espace public
- > Protéger les espaces agricoles rambolitains
- > Maintenir un équilibre entre les espaces ouverts et les espaces urbanisés
- > Améliorer la qualité paysagère des interfaces et des lisières entre les forêts, bois et grands parcs, champs et les tissus bâtis

## 1.3 Accentuer la place de la nature en ville

- > Renforcer la place de la nature en ville et inciter à la végétalisation en domaine public et privé
- > Introduire des espaces végétalisés dans les espaces urbains pour améliorer la qualité environnementale et paysagère des sites urbanisés et lutter contre les effets d'îlot de chaleur
- > Conforter et renforcer l'ambiance végétale du territoire et protéger les arbres remarquables en ville
- > Protéger les cœurs d'îlots végétalisés



## 2. RAMBOUILLET, VILLE DU BIEN-VIVRE

---

### Constat :

Rambouillet, pôle urbain majeur du sud Yvelines, possède un centre-ville commerçant et vivant situé à proximité immédiate du château et facilement accessible depuis la gare.

Commune la plus peuplée de l'agglomération, elle possède une grande diversité de typologie d'habitat dans ses différents quartiers. Après une légère décroissance et un desserrement continu et particulièrement rapide de la taille des ménages, la commune de Rambouillet observe depuis 2012 une légère relance de sa croissance démographique qu'elle entend maintenir et renforcer par l'ancrage de sa population et l'accueil de nouveaux habitants aux profils diversifiés, notamment les actifs qui travaillent à Rambouillet.

En tant que sous-préfecture et ville-centre de la communauté d'agglomération Rambouillet Territoires, elle possède également une offre importante en équipements structurants, tant en transports qu'en service à la population qu'elle entend renforcer.

Cette orientation se décline en **quatre axes** :

- > Conforter le dynamisme du cœur de ville en équilibre avec les quartiers
- > Elargir une offre en logements diversifiée et adaptée
- > Satisfaire les besoins actuels et futurs des habitants en services et équipements structurants
- > Promouvoir une mobilité partagée et diversifiée

## 2.1 Conforter le dynamisme du cœur de ville en équilibre avec les quartiers

- > Affirmer l'identité commerciale de l'hyper-centre de Rambouillet et porter une attention particulière à l'offre marchande sur la ville
- > Maintenir la mixité des fonctions du centre-ville, fondement de sa vitalité
- > Permettre un accès facilité au centre-ville
- > Promouvoir un commerce de proximité dans les quartiers
- > Assurer un maillage du territoire en services et offre associative
- > Proposer des espaces publics qualitatifs et supports de lieux de vie et de convivialité en centre-ville et dans les quartiers

## 2.2 Elargir une offre de logements diversifiée et adaptée

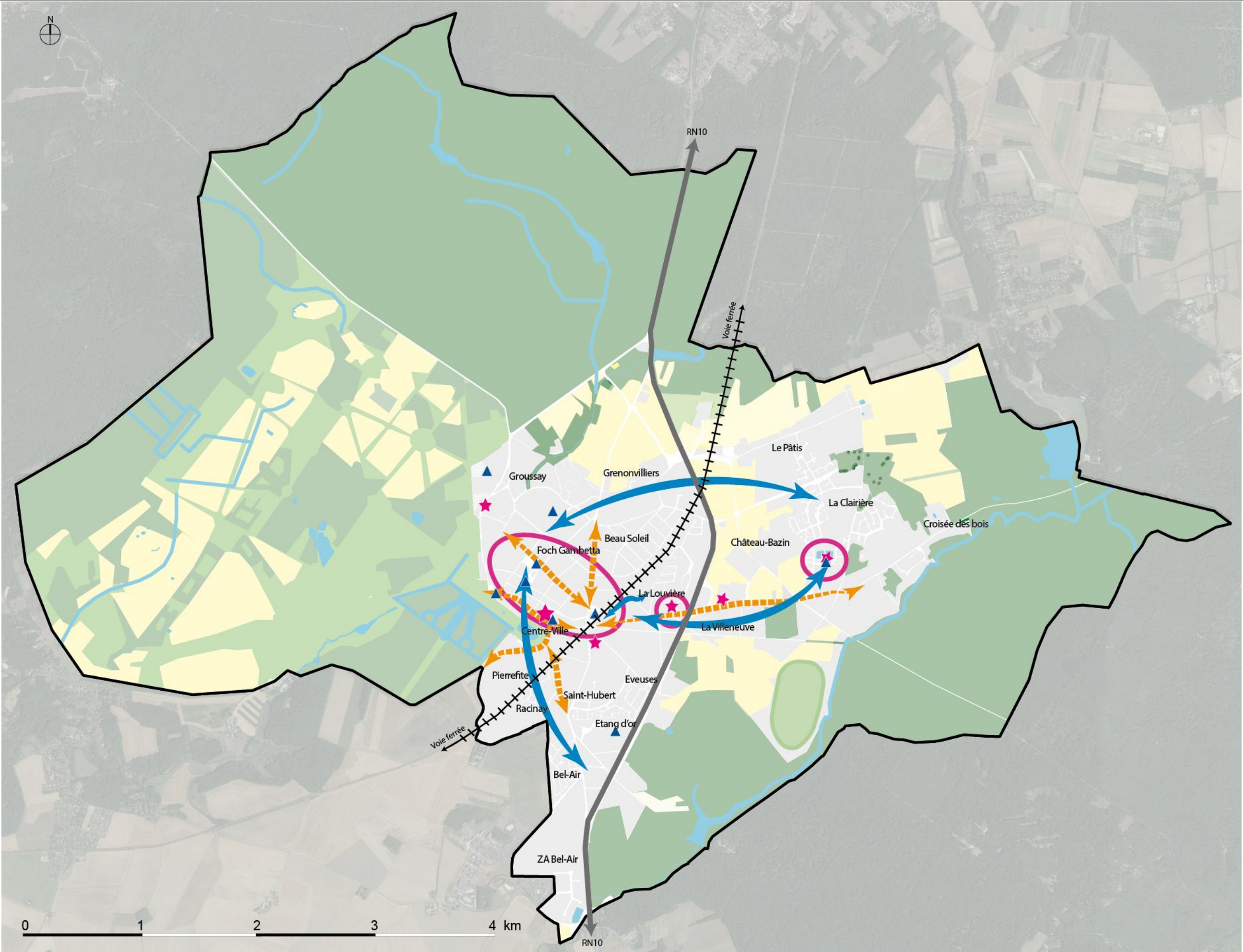
- > Répondre aux objectifs du SCoT et du SDRIF au sein des nouveaux programmes et par mutation du tissu existant
- > Développer une offre maîtrisée de logements en prenant en compte les parcours résidentiels en particulier pour les jeunes ménages par la production de logements neufs et la reconquête des logements vacants
- > Répartir l'offre en logement locatif aidé sur le territoire de la ville prioritairement dans les secteurs dotés d'une bonne desserte en transports en commun conformément à l'esprit de la loi ALUR
- > Inciter à la mixité sociale et générationnelle dans les nouvelles réalisations de logements
- > Promouvoir la réalisation de logements à destination de publics en situation de handicaps physiques/psychiques/cognitifs,...

## 2.3 Satisfaire les besoins actuels et futurs des habitants en services et équipements structurants

- > Affirmer, en tant que ville-centre, le rôle de pôle administratif, économique, social, éducatif et culturel de la ville dans le Sud-Yvelines
- > Accompagner le renouvellement urbain du centre hospitalier et sa restructuration pour maintenir et développer son rayonnement
- > Faciliter l'accès à l'offre de santé sur le territoire : prévoir, en particulier dans les opérations d'aménagement et de renouvellement urbain une réflexion sur la programmation en matière d'équipements et d'accueil de professionnels de santé
- > Maintenir et/ou développer les établissements d'enseignement
- > Adapter et développer l'offre en équipements pour tous les publics
- > Disposer de communications numériques performantes répondant à une demande forte de la population

## 2.4 Promouvoir une mobilité partagée et diversifiée

- > Diversifier les pratiques de déplacements et développer les mobilités non carbonées en encourageant le recours aux modes actifs, notamment en développant des parcours piétons et cyclables continus sécurisés
- > Réduire les coupures urbaines constituées par les grandes infrastructures de transport pour faciliter les franchissements
- > Développer les mobilités de loisirs en densifiant le maillage des cheminements piétons et cyclables
- > Promouvoir et développer les activités physiques et sportives, notamment en favorisant des parcours sport-nature dans les espaces naturels et dans les espaces publics
- > Améliorer l'articulation des modes de transport : voiture / modes doux / modes actifs
- > Œuvrer pour une ville accessible et une qualité d'usage des espaces publics et des transports en commun à destination de tous
- > Répondre à l'évolution de la demande en déplacements par l'optimisation des transports en commun existant
- > Faire progresser le projet de doublement de la RN 10 en relation avec la communauté d'agglomération Rambouillet Territoires



### 3. AFFIRMER LE RAYONNEMENT DE LA VILLE ET SON DYNAMISME ÉCONOMIQUE

---

#### **Constat :**

Rambouillet, Ville historique et patrimoniale, reliée à la fois à l'Agglomération Parisienne et à la région Centre par le réseau ferré et la RN10 veut profiter de ses atouts pour accentuer davantage son rayonnement touristique et économique.

Cette orientation se décline en **trois axes** :

- > Accentuer le rayonnement touristique et culturel du territoire
- > Stimuler l'attractivité économique du territoire et soutenir l'emploi
- > Rambouillet, terre d'expérimentation et d'innovation

### 3.1 Accentuer le rayonnement touristique et culturel du territoire

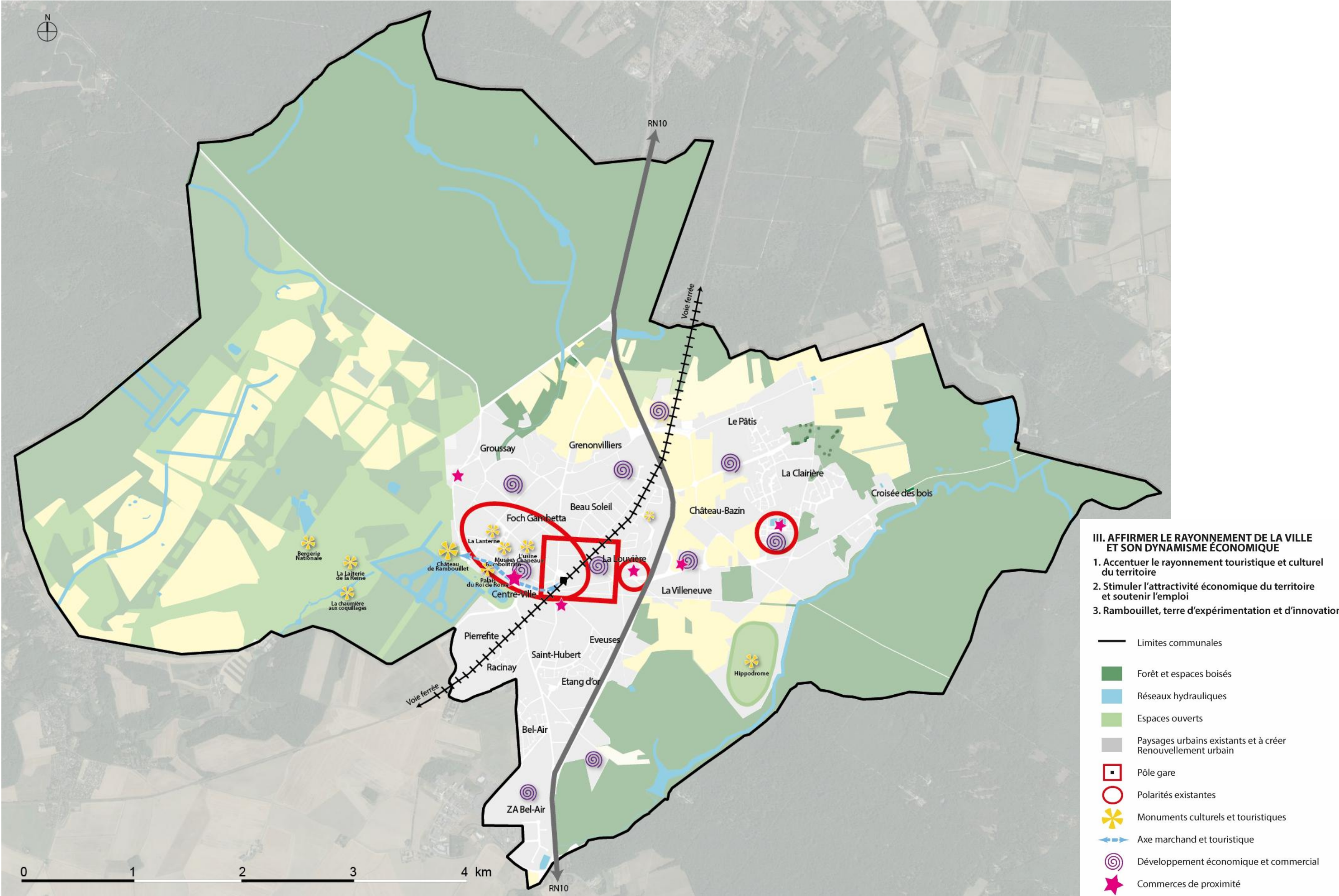
- > Accompagner la vocation culturelle et touristique du Château de Rambouillet et des acteurs du Domaine National
- > Mettre en valeur la richesse de l'offre culturelle de la ville
- > Conforter une offre hôtelière diversifiée en relation avec la fréquentation touristique de la commune
- > Préserver, moderniser l'hippodrome et diversifier l'offre sur le site
- > Renforcer l'attractivité du cœur de ville sur un parcours entre la gare et le château grâce au maillage culturel et commercial du centre-ville

### 3.2 Stimuler l'attractivité économique du territoire et soutenir l'emploi

- > Accompagner la structure commerciale du territoire notamment celle du centre-ville
- > Promouvoir des petites centralités commerciales dans les polarités secondaires
- > Soutenir le développement économique en confortant les zones d'activités
- > Accompagner le développement des services à destination des entreprises et de leurs salariés
- > Pérenniser une activité agricole périurbaine adaptée et vertueuse
- > Promouvoir l'économie circulaire sur le territoire

### 3.3 Rambouillet, terre d'expérimentation et d'innovation

- > Soutenir l'implantation de nouvelles formes de travail et d'emplois sur le territoire
- > Permettre l'expérimentation et l'innovation dans les aménagements et les usages des espaces publics et privés
- > Encourager le développement de la ville connectée au service des habitants



## 4. RAMBOUILLET, VILLE DURABLE ET RESPONSABLE

---

### Constat :

Rambouillet rassemble de vastes espaces naturels, forestiers, agricoles et urbanisés dont il convient d'assurer l'équilibre.

Elle entend également assurer la préservation des continuités écologiques identifiées au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), avoir une gestion adaptée de la ressource en eau et des sols et sensibiliser les Rambolitains aux risques et nuisances identifiés sur le territoire pour les accompagner dans la transition écologique et énergétique.

Cette orientation se décline en **trois axes** :

- > Aménager un territoire harmonieux en maîtrisant la consommation de l'espace
- > Protéger et économiser les ressources
- > Développer un territoire résilient

## 4.1 Aménager un territoire harmonieux en maîtrisant la consommation de l'espace

- > Encourager l'aménagement et le développement de la ville dans son enveloppe urbaine existante en veillant à maîtriser la densification
- > Protéger l'agriculture et les espaces agricoles du territoire
- > Fixer un objectif mesuré de **10,53 hectares d'espace agricole ou naturel consommés à l'horizon du PLU** pour permettre la réalisation d'équipements structurants ou d'activités nécessaire ne trouvant pas leur place dans le tissu urbanisé ou à requalifier
- > Favoriser les formes urbaines moins consommatrices d'espaces
- > Promouvoir une architecture harmonieuse et économe
- > Permettre le renouvellement des sites mutables dans le respect d'une bonne intégration
  - Développer un quartier de rayonnement autour de la gare en favorisant le renouvellement urbain de part et d'autre des voies ferrées
  - Renouvellement du quartier de l'hôpital actuel après la construction du futur centre hospitalier
- > Inciter à l'exemplarité des pratiques dans les futurs aménagements
- > Encourager les principes du bioclimatisme au bâti et aux espaces publics
- > Favoriser le développement de projets d'aménagement et de construction évolutifs dans leur fonction (réversibilité, adaptabilité) et flexibles
- > Permettre l'innovation dans les aménagements et les usages des espaces publics et privés
- > Profiter du renouvellement urbain pour permettre le développement du réseau d'assainissement séparatif

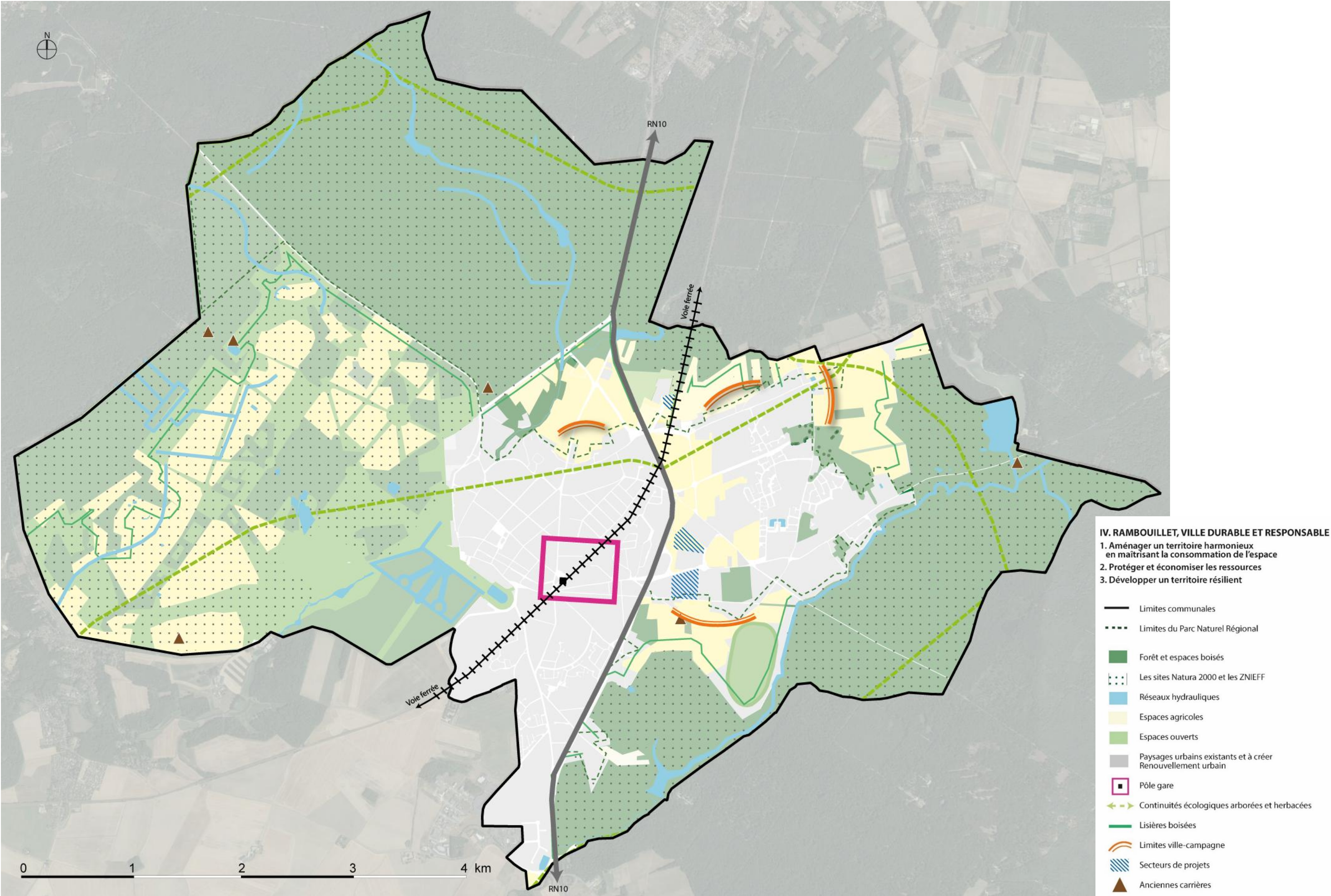
## 4.2 Protéger et économiser les ressources

- > Protéger et valoriser le patrimoine naturel et les espaces non artificialisés de Rambouillet
- > Limiter l'artificialisation des sols et maintenir des espaces de pleine terre suffisants au sein des enveloppes urbaines
- > Protéger et valoriser les continuités écologiques identifiées au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
- > Accompagner la transition énergétique et favoriser la rénovation thermique des bâtiments
- > Encourager l'intégration des énergies renouvelables dans les projets d'aménagement, en cohérence avec le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) de Rambouillet Territoires.
- > Favoriser l'autoconsommation énergétique locale et soutenir le déploiement des réseaux intelligents (smart grids) pour optimiser la gestion des flux énergétiques et renforcer la résilience énergétique du territoire.
- > Veiller à l'entretien et à la modernisation des infrastructures énergétiques (électricité, gaz, chaleur) afin d'en garantir l'efficacité et la résilience face aux risques climatiques et aux besoins futurs.
- > Renforcer la sécurisation des réseaux afin de prévenir les coupures et anticiper les évolutions démographiques et technologiques, en assurant leur adaptabilité face aux défis du changement climatique.
- > Faire évoluer les éclairages publics pour réduire l'impact environnemental de la lumière

- > Répondre aux nouveaux besoins en matière d'économie circulaire par l'aménagement ou la création d'équipements adaptés à la collecte et au tri des déchets
- > Préserver la ressource en eau et les sols
- > Favoriser la gestion alternative des eaux pluviales

### 4.3 Développer un territoire résilient

- > Informer et sensibiliser la population aux risques pour la santé, notamment en lien avec la pollution atmosphérique
- > Encourager une isolation acoustique des bâtiments existants et neufs à proximité des infrastructures de transports classées ferroviaires et routières
- > Prendre en compte les risques naturels et technologiques dans les aménagements
- > Réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain et préserver/développer/valoriser les îlots de fraîcheur
- > Encourager la mise en œuvre de matériaux biosourcés et/ou issus du ré-emploi





CARTE GENERALE DES ORIENTATIONS DU P.A.D.D.

