

RÉVISION DU  
Plan  
Local  
d'Urbanisme

REUNION PUBLIQUE DE CONCERTATION

28 SEPTEMBRE 2022



# LE PLAN LOCAL D'URBANISME OU P.L.U.

---

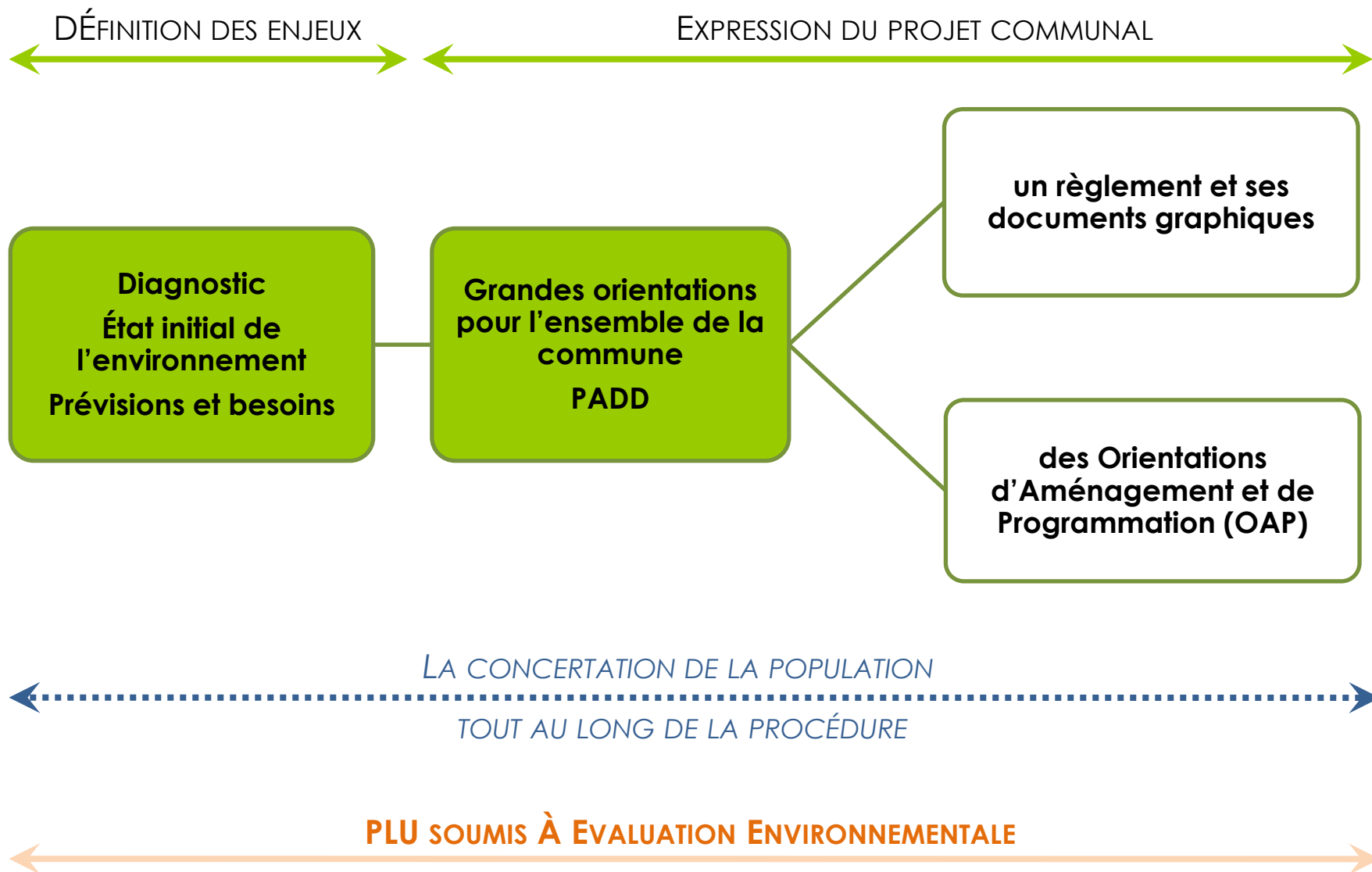
- Régi par le code de l'urbanisme
- Document de planification à l'échelle communale
  - ✓ Traduit le projet politique d'aménagement et d'urbanisme d'un territoire
  - ✓ Encadre le droit des sols dans le respect des orientations stratégiques retenues dans le PADD
- Généralement conçu pour 10 à 15 ans
- Composé des 5 dossiers suivants :
  - Le **R**apport de **P**résentation
  - Le **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables
  - Les **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation
  - Le **R**èglement et ses **D**ocuments **G**raphiques
  - Les **A**nnexes
    - Annexes sanitaires
    - Servitudes d'utilité publique
    - ....

# LE PLAN LOCAL D'URBANISME OU P.L.U.

---

- Encadré par :
  - les **directives territoriales**, les **codes et les lois** (loi **SRU**, loi Engagement National pour le Logement-**ENL**, lois **Grenelle I et II**, loi **ALUR**, loi **ELAN**, loi **Climat et Résilience** ...)
  - le Schéma directeur de la régional Ile de France (SDRIF)
  - Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Sud Yvelines
  - Le Plan de Déplacement de la Région Ile de France (PDUIF)
  - Les servitudes d'utilité publique
  - Les autres plans ou schémas thématiques :
    - le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (**SDAGE**),
    - .....
- Élaboration supervisée par les services de l'Etat et autres Personnes Publiques Associées (PPA)

# LE DÉROULEMENT ET LE CONTENU DES ÉTUDES



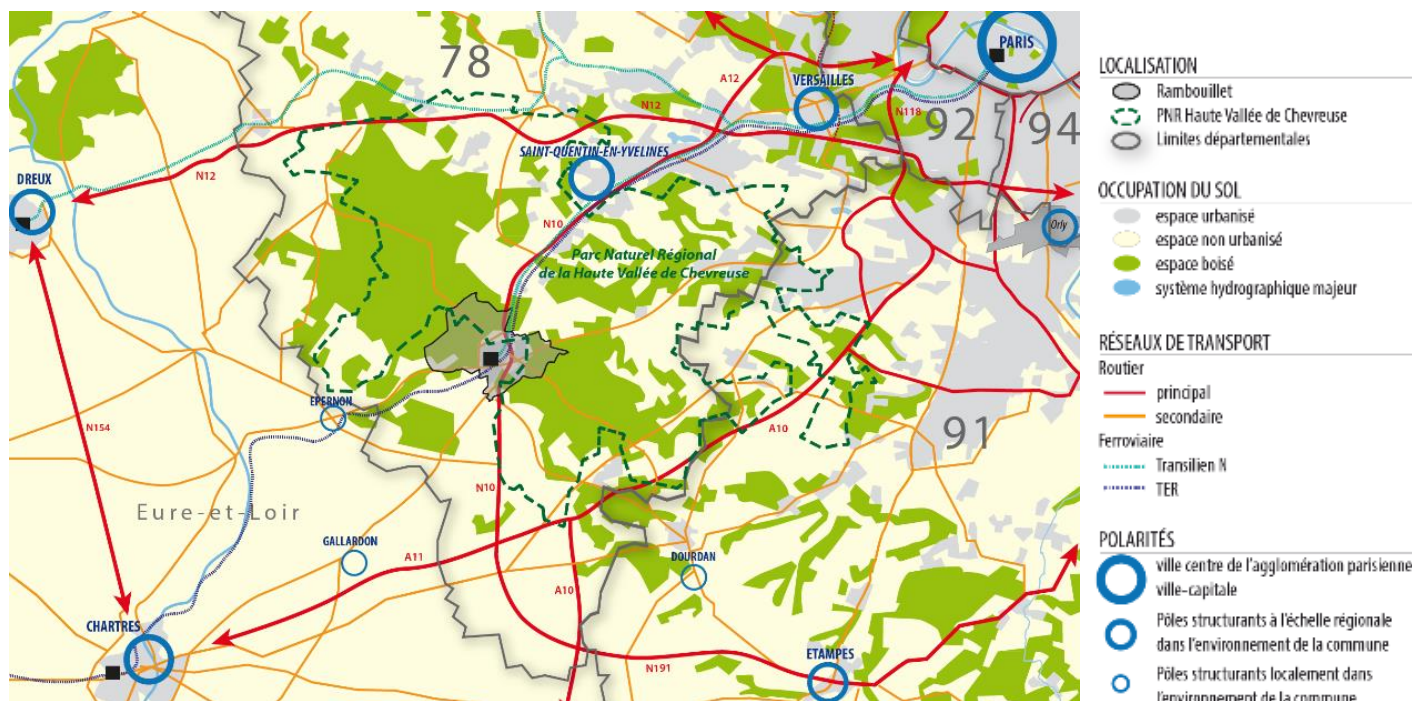


# 1. Synthèse du diagnostic

# SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

## POSITIONNEMENT

Un pôle urbain majeur et de rayonnement de l'ouest francilien (habitat, activités, emplois, équipements), exerçant son attractivité au-delà de l'Île-de-France sur les communes du département d'Eure-et-Loir.



Positionnement de Rambouillet (source : Agence Kr)

## EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

### Population rambolitaine

- Commune la plus peuplée et la plus dense de la communauté d'agglomération Rambouillet Territoires
- Légère croissance démographique
- Population plutôt âgée et vieillissante, comptant une part importante de retraités
- Taux d'activité élevé comprenant une part importante de CSP+, aux revenus élevés,
- Taux de chômage faible

### Habitat

- Parc de logements majoritairement construits entre 1971 et 1990 (47,4%), comptant 62,9% de logements collectifs ; un taux de vacance modéré situé en centre-ville (5,7%)
- Résidences principales composées de grands logements occupés très majoritairement par des propriétaires
- Manque de petits logements à des prix abordables pour les jeunes et les actifs travaillant sur la commune
- Taux de logements locatifs sociaux à environ 21,5 % pour un objectif fixé par l'Etat à 25 %

→ Besoin de logements, plutôt petits, pour s'adapter au desserrement des ménages, ancrer les jeunes rambolitains sur le territoire et accueillir des jeunes ménages

## ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET EMPLOIS

### Emplois

- Taux de concentration de l'emploi élevé avec plusieurs secteurs d'emplois porteurs (commerce, transports et service en croissance)
- Légère baisse du nombre d'emplois sur la commune et des décalages entre les emplois offerts et actifs rambolitains qui travaillent majoritairement à l'extérieur de la commune

### Activités

- Présence d'établissements économiques structurants (centre hospitalier, usine l'Oréal) et de zones d'activités dynamiques (Bel Air) ainsi que des marchés attractifs
- Manque de commerces de proximité notamment dans certains quartiers périphériques
- Activité agricole qui se maintient mais marquée par le fractionnement et le mitage des terres agricoles
- Activité touristique attirant surtout des locaux et des franciliens qui pourrait plus encore être mise en valeur compte tenu de son potentiel



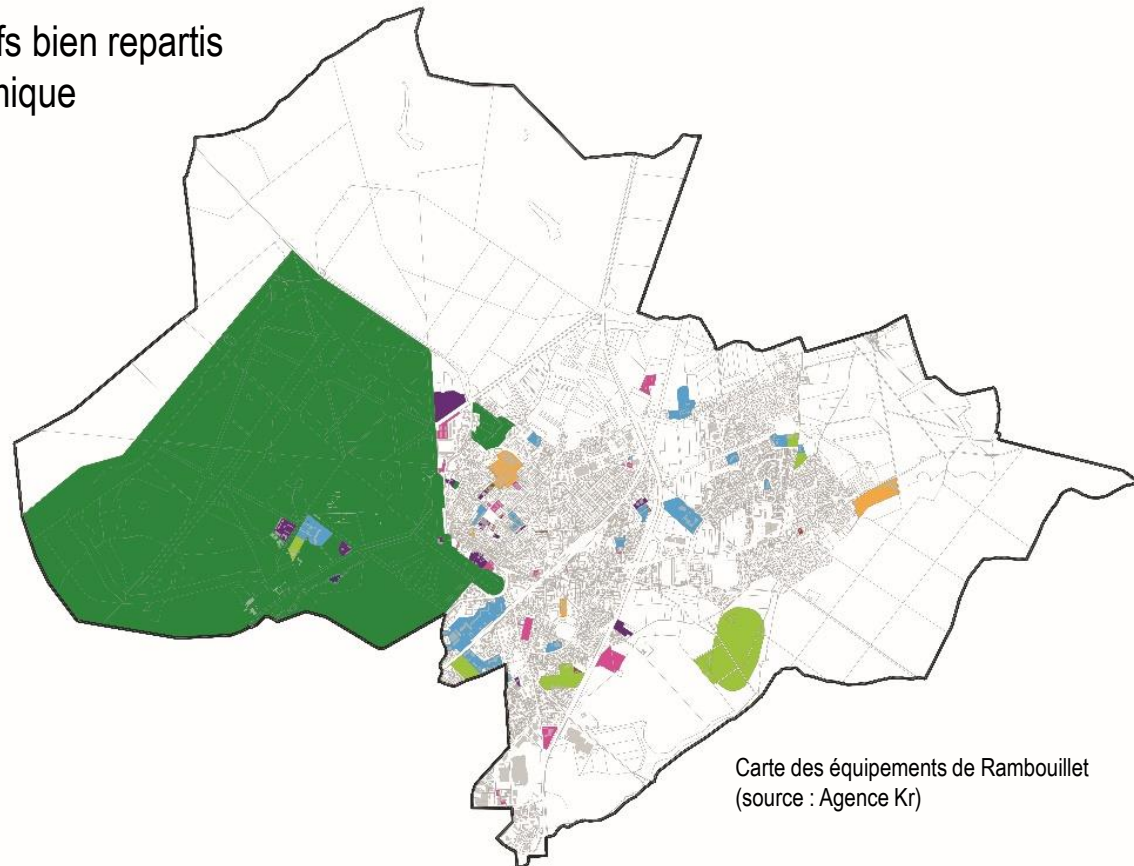
# SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

## EQUIPEMENTS ET SERVICES

- Un très bon niveau d'équipements : de nombreux équipements structurants de rayonnement (administration, santé, culturel et patrimonial) en centre-ville
- Des équipements scolaires et sportifs bien repartis et un tissu associatif dense et dynamique

### Equipements...

- Administratifs et services publics
- Culturels
- Médico-sociaux
- Parcs et jardins publics
- Petite enfance
- Scolaires
- Sportifs
- Socio-culturels



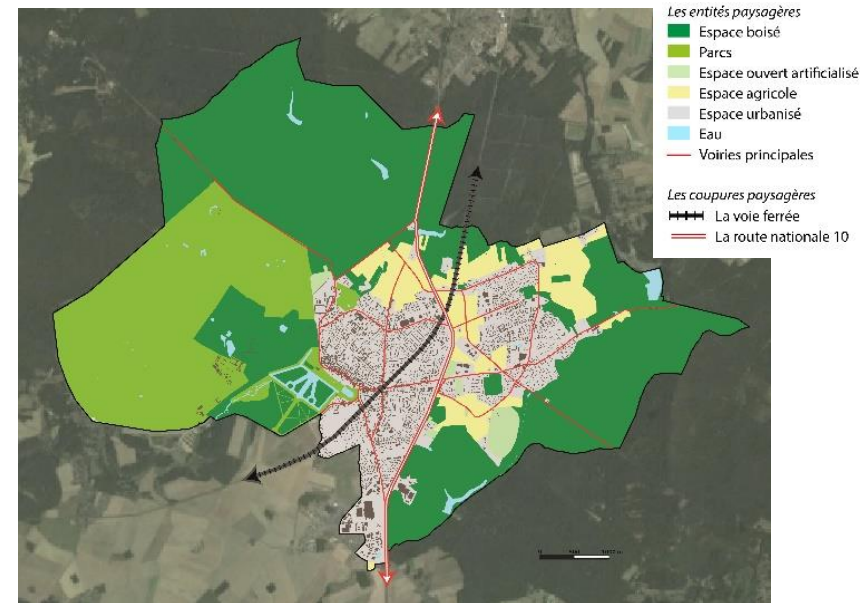
Carte des équipements de Rambouillet  
(source : Agence Kr)

# SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

## AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE

### Grand paysage

- Des entités paysagères remarquables (forêt domaniale et parc du Château) et des points de vue qualitatifs sur les espaces agricoles
- Des effets de coupures liées aux infrastructures de transport, un espace urbain fractionné en deux entités et un espace agricole dispersé ; des transitions ville-campagne aux qualités paysagères inégales



Carte du grand paysage de Rambouillet (source : Agence Kr)

### Morphologie et paysage urbains

- Un centre historique aux qualités architecturales et urbaines ... une forte végétalisation des quartiers mais une densification insuffisamment maîtrisée
- Des quartiers à mettre plus en valeur tels que le pôle gare et la Louvière, et un manque de pôle de centralité dans certains quartiers

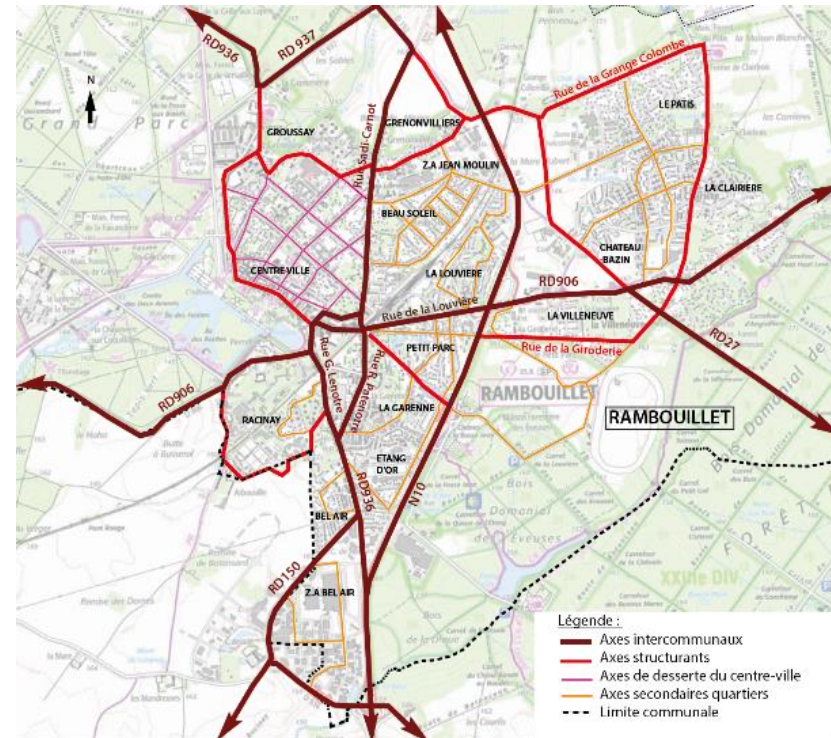
### Patrimoine

- Un patrimoine remarquable important et un Site Patrimonial Remarquable (SPR) qui couvre un périmètre important

# SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

## TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

- Commune bien reliée au réseau routier national et régional du Nord au Sud mais marqué par un manque de liaison Est-Ouest
- Commune bien desservie par les transports en commun : les lignes SNCF et un réseau de bus efficace
- Stationnement lié aux rabattements vers la gare à prendre en compte
- Déplacements encore largement dominés par l'usage de la voiture, des liaisons cyclables pouvant être plus développées et un manque de stationnement vélo



Réseau viare communal de Rambouillet (source : Agence Kr)

- ➔ Requalification et réorganisation du pôle intermodal du secteur gare
- ➔ Prise en compte des évolutions en matière de mobilité et du développement de la voiture électrique, poursuite du développement d'un réseau cyclable adapté

# SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

---

## ENVIRONNEMENT

### Milieu naturel

- Présence de sites Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), de réserves biologiques gérées par l'ONF
- Commune faisant partie du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse

### Environnement physique

- Une vulnérabilité des nappes aux risques de pollution notamment en zones urbanisées

→ Préservation des espaces forestiers et naturels, confortation de la trame verte et bleue

→ Favorisation de la nature en ville, préservation des ilots de fraîcheur

# SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

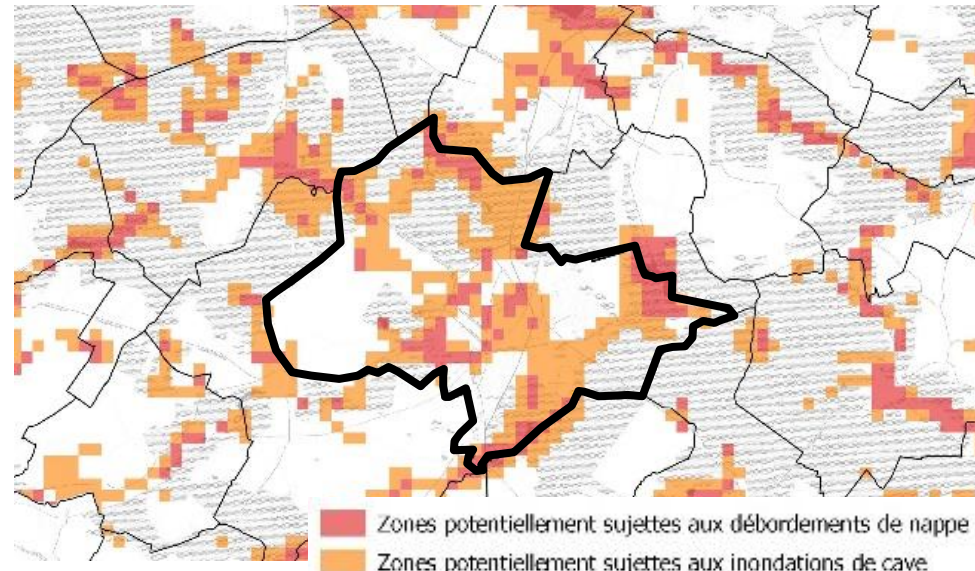
## ENVIRONNEMENT

### Milieu urbain

- Rénovation énergétique des bâtiments du territoire à prendre en compte
- Bon potentiel géothermique
- Poursuite du développement du réseau d'assainissement séparatif

### Risques, pollutions et nuisances

- Risques d'inondation par ruissellement et par remontée de nappe
- Prise en compte des nuisances ferroviaires et routières
- Bonne qualité de l'air générale





## 2. Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

# LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

---

- Un document simple, accessible à tous les citoyens
- Il résume les choix d'aménagement communaux pour les 10-15 prochaines années  
=> Choix du PADD traduits notamment dans le règlement et ses documents graphiques
- PADD 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 (OAP) qui, eux, sont opposables, doivent être cohérents avec lui
- Il pose les jalons de **modération de la consommation de l'espace** et de **lutte contre l'étalement urbain** dans un objectif de la **réduction de l'artificialisation des sols**.

# LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

---

Au regard de la synthèse et des enjeux issus de la phase diagnostic, des documents supra-communaux qui s'imposent sur notre territoire, le projet d'aménagement et de développement durables a été rédigé.

Cette vision stratégique du territoire trouve sa traduction dans **quatre grandes orientations**, déclinées ci-après :

1. **PROMOUVOIR LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN**
2. **RAMBOUILLET, VILLE DU BIEN-VIVRE**
3. **AFFIRMER LE RAYONNEMENT DE LA VILLE ET SON DYNAMISME ÉCONOMIQUE**
4. **RAMBOUILLET, VILLE DURABLE ET RESPONSABLE**



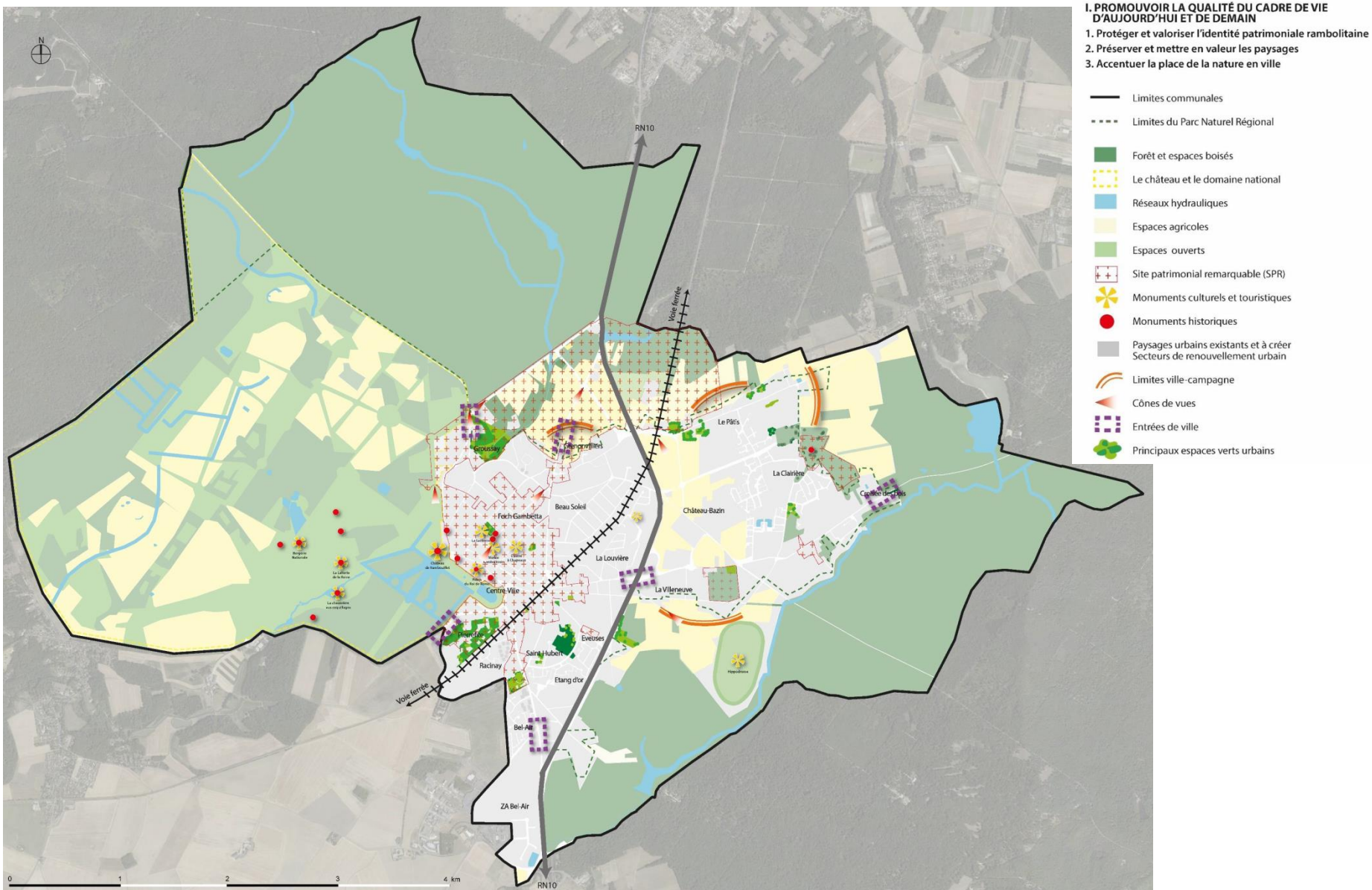
# 1. PROMOUVOIR LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN

---

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



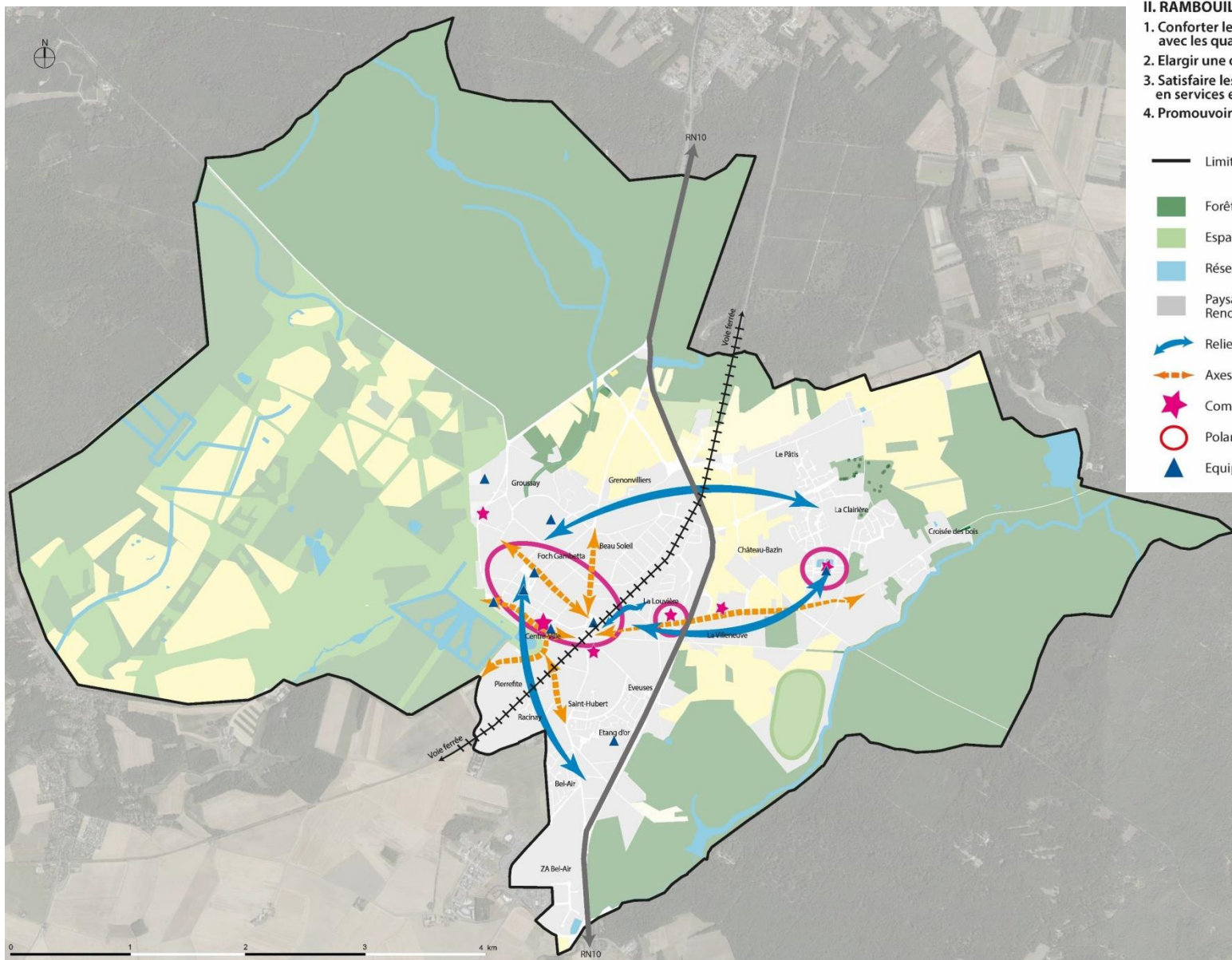
## 2. RAMBOUILLET, VILLE DU BIEN VIVRE

---

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

- ✓ Conforter le dynamisme du coeur 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. RAMBOUILLET, VILLE DU BIEN VIVRE



### II. RAMBOUILLET, VILLE DU BIEN-VIVRE

1. Conforter le dynamisme du cœur de ville en équilibre avec les quartiers
2. Elargir une offre de logement diversifiée et adaptée
3. Satisfaire les besoins actuels et futurs des habitants en services et équipements structurants
4. Promouvoir une mobilité partagée et diversifiée

- Limites communales
- Forêt et espaces boisés
- Espaces ouverts
- Réseaux hydrauliques
- Paysages urbains existants et à créer  
Renouvellement urbain
- ↔ Relier les quartiers en favorisant les modes actifs
- Axes majeurs
- ★ Commerces de proximité
- Polarités existantes
- ▲ Equipements structurants

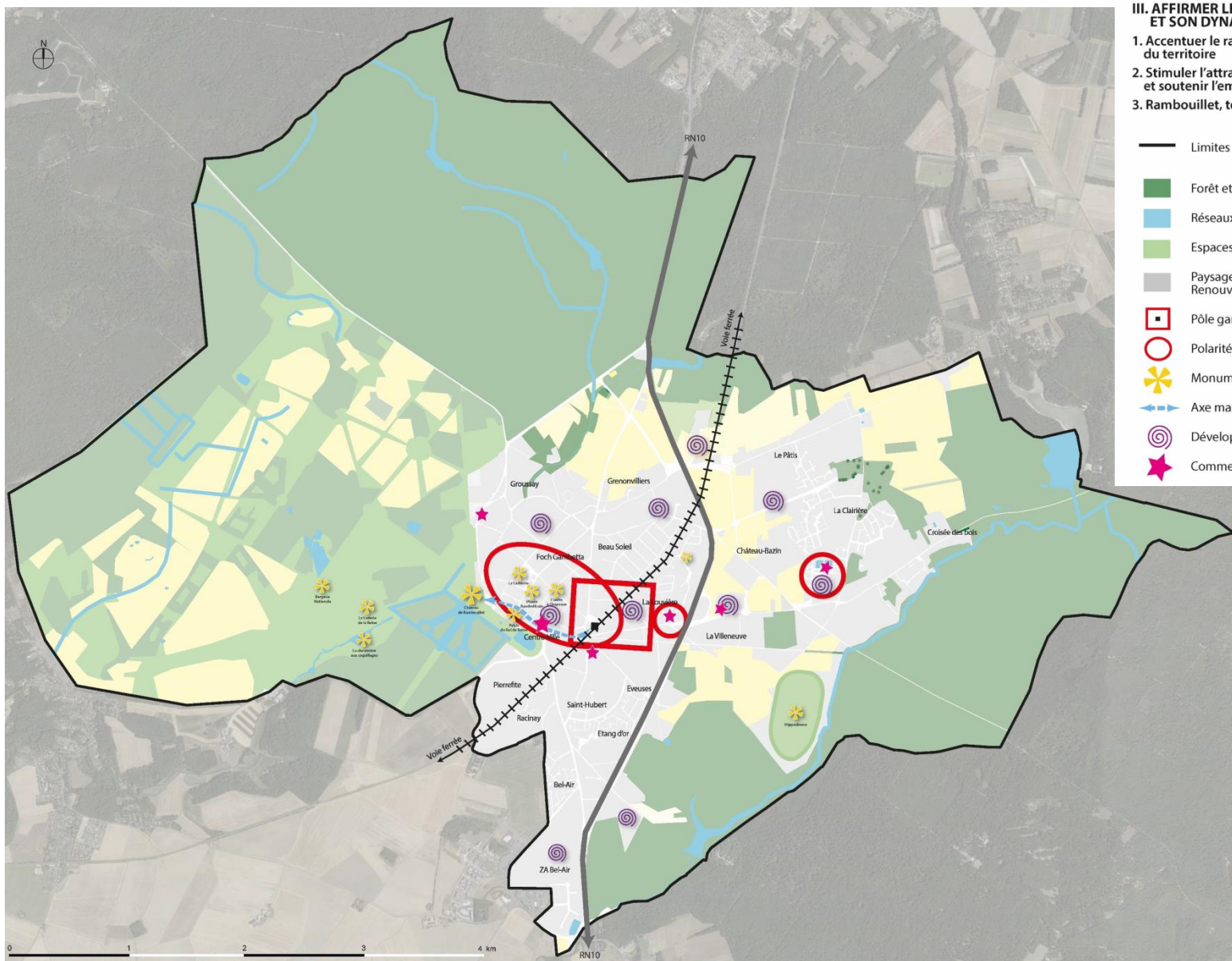
### 3. AFFIRMER LE RAYONNEMENT DE LA VILLE ET SON DYNAMISME COMMERCIAL

---

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. AFFIRMER LE RAYONNEMENT DE LA VILLE ET SON DYNAMISME COMMERCIAL



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

1. Accentuer le rayonnement touristique et culturel du territoire
2. Stimuler l'attractivité économique du territoire et soutenir l'emploi
3. Rambouillet, terre d'expérimentation et d'innovation

- Limites communales
- Forêt et espaces boisés
- Réseaux hydrauliques
- Espaces ouverts
- Paysages urbains existants et à créer  
Renouvellement urbain
- Pôle gare
- Polarités existantes
- ✦ Monuments culturels et touristiques
- Axe marchand et touristique
- ⊙ Développement économique et commercial
- ★ Commerces de proximité

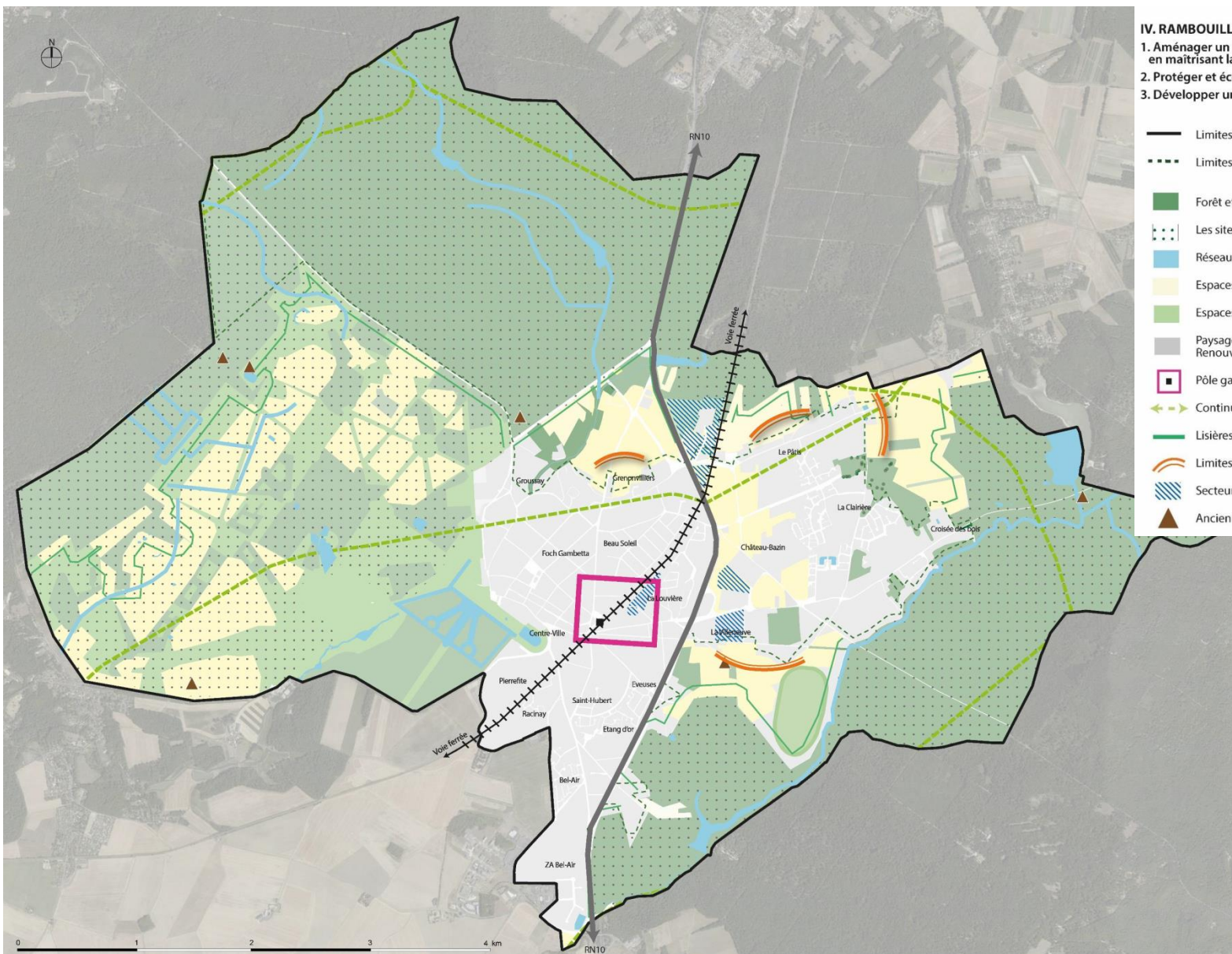
## 4. RAMBOUILLET VILLE DURABLE ET RESPONSABLE

---

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. RAMBOUILLET VILLE DURABLE ET RESPONSABLE



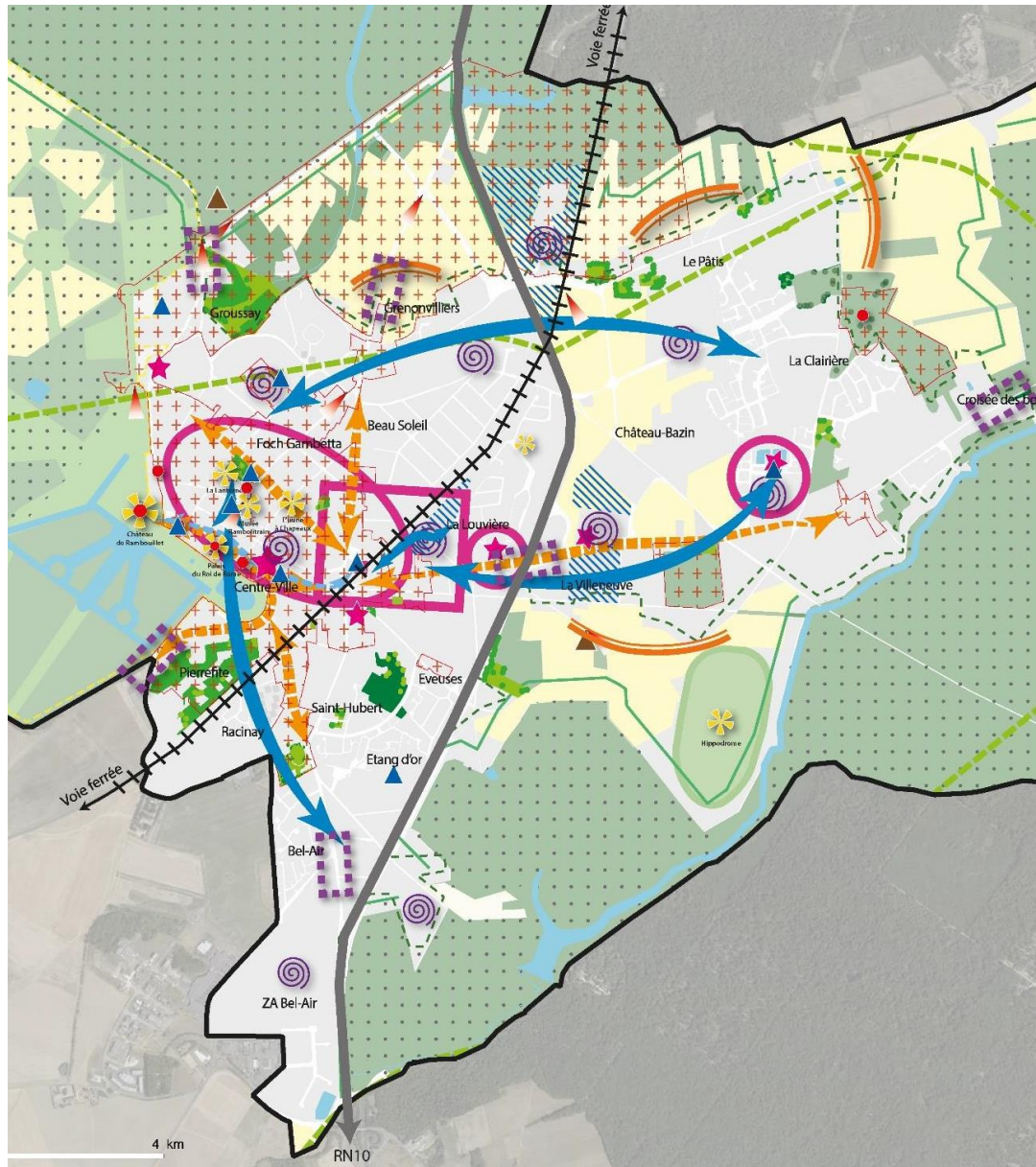
## IV. RAMBOUILLET, VILLE DURABLE ET RESPONSABLE

1. Aménager un territoire harmonieux en maîtrisant la consommation de l'espace
2. Protéger et économiser les ressources
3. Développer un territoire résilient

- Limites communales
- - - Limites du Parc Naturel Régional
- Forêt et espaces boisés
- Les sites Natura 2000 et les ZNIEFF
- Réseaux hydrauliques
- Espaces agricoles
- Espaces ouverts
- Paysages urbains existants et à créer  
Renouvellement urbain
- Pôle gare
- Continuités écologiques arborées et herbacées
- Lisières boisées
- Limites ville-campagne
- Secteurs de projets
- ▲ Anciennes carrières



# CARTE GÉNÉRALE DU P.A.D.D.



## LÉGENDE

-  Limites communales
-  Limites du Parc Naturel Régional
-  Préserver la forêt et les espaces boisés
-  Accompagner la vocation culturelle et touristique du château et du domaine national
-  Préserver la ressource en eau
-  Protéger et pérenniser l'activité agricole
-  Protéger et valoriser le patrimoine naturel et les espaces non artificialisés
-  Préserver et valoriser le site patrimonial remarquable (SPR)
-  Accentuer le rayonnement touristique et culturel de Rambouillet
-  Préserver et valoriser les monuments historiques
-  Préserver le paysage urbain existant et à créer dans tous les quartiers  
Encourager le développement de la ville dans son enveloppe urbaine
-  Améliorer la qualité paysagère des lisières ville-campagne
-  Préserver et mettre en valeur les cônes de vues
-  Mettre en valeur les entrées de ville
-  Renforcer la place de la nature en ville et inciter à la végétalisation du domaine public et privé
-  Promouvoir une mobilité partagée et diversifiée entre les quartiers
-  Valoriser les espaces publics majeurs emblématiques de la ville
-  Promouvoir un commerce de proximité dans les quartiers
-  Renforcer et développer les pôles de centralité
-  Adapter et développer l'offre en équipement pour tous les publics
-  Renforcer et développer un quartier de rayonnement autour de la gare
-  Renforcer l'axe marchand et touristique entre la gare et le château
-  Soutenir le développement économique et commercial
-  Protéger les sites Natura 2000 et les ZNIEFF
-  Protéger et valoriser les continuités écologiques arborées et herbacées
-  Protéger les lisières boisées
-  Permettre la réalisation de projets structurants en renouvellement du tissu en maîtrisant l'extension urbaine
-  Prendre en compte les risques des anciennes carrières

# LA POURSUITE DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION DU P.L.U.

> *Délibération en conseil municipal :*  
11 décembre 2020

**Prescription de la révision générale du PLU**

**PHASE 1 : Du diagnostic à la préfiguration du projet de PLU**  
*élaboration d'un diagnostic du territoire  
et du PADD*

> *Débat PADD :*  
13 avril 2022

**Débat au sein du Conseil Municipal** sur les orientations du Projet  
d'Aménagement et de Développement Durables

**PHASE 2 : De l'approfondissement du projet au PLU arrêté**  
*OAP - Traduction réglementaire - Annexe  
Mise en forme du PLU  
Bilan de la concertation*

> *Arrêt du projet en conseil municipal*

**PHASE 3 : du PLU arrêté au PLU approuvé**

**Consultation des personnes publiques associées → 3 mois**

**Enquête publique → 1 mois**

**Rapport du commissaire enquêteur → 1 mois**

**Phase 4 : Modifications éventuelles du projet arrêté**

> *Approbation en conseil municipal*

**Approbation du PLU**

concertation

> *Stands  
et ateliers avec les  
conseillers de  
quartier*

> *Exposition  
évolutive*

> *1<sup>ère</sup> réunion  
publique :  
28 septembre 2022*

> *Ateliers*

# LA CONCERTATION CONTINUE

- ✓ Registre de concertation ouvert à la direction de l'urbanisme et de l'aménagement aux jours et heures d'ouverture
- ✓ Par courrier adressé à la commune (objet : révision du PLU)
- ✓ Par mail : [plu@rambouillet.fr](mailto:plu@rambouillet.fr)
  
- ✓ De nouveaux ateliers prévus : inscrivez-vous par mail (places limitées)

