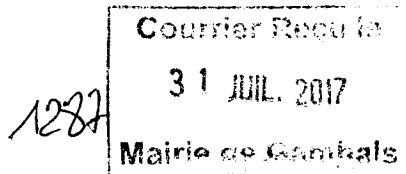




Montfort-l'Amaury, le **25 JUL. 2017**



MONSIEUR REGIS BIZEAU
MAIRE
MAIRIE DE GAMBAIS
PLACE CHARLES DE GAULLE
78950 GAMBAIS

Direction Générale des Services
Territoire d'Action Départementale
Centre Yvelines

Affaire suivie par : Florent DE WILDE
Téléphone : 01 34 57 06 16
Mail : fdewilde@yvelines.fr

transmis
Courrier à transmettre
à : Mr le Maire
Vu, NT Bobbio
Le 31/07/2017

Monsieur le Maire,

Par courrier du 3 mai 2017, reçu le 9 mai 2017, vous avez transmis au Département le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) élaboré par la commune de Gambais.

Conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme et en tant que personne publique associée à l'élaboration du PLU, j'ai l'honneur de vous faire connaître l'avis du Département sur ce projet de révision, qu'il conviendra de joindre au dossier d'enquête publique conformément à l'article L.153-19 dudit Code.

Au titre notamment du Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines (SDADEY), l'enjeu du développement du territoire dans lequel s'inscrit la commune de Gambais, située au sein du Territoire d'Action Départementale Centre Yvelines, s'appuie sur les orientations suivantes :

- **le renforcement du pôle structurant de Houdan/Maulette et des pôles d'appui du développement du territoire à dominante rurale** tels que Montfort-L'amaury/Méré, La Queue-lez-Yvelines, Orgerus et Septeuil, et qui ont vocation à :
 - o coordonner les dynamiques territoriales pour l'organisation du développement économique et urbain de l'Ouest des Yvelines ;
 - o prévenir l'avancée des fronts urbains et l'éclatement du développement résidentiel sur les villages et le long des grandes infrastructures afin de limiter les phénomènes de diffusion de l'urbanisation sur l'ensemble des bourgs et villages et le mitage des paysages naturels et agricoles soumis à pression urbaine (Vallée de la Vaucouleurs, franges du massif de Rambouillet, forêt des Quatre Piliers...);
 - o conforter leur offre résidentielle en contribuant à l'accueil d'une offre nouvelle et diversifiée d'activités, de logements, d'équipements et de services.
- **la préservation et la valorisation des grands espaces naturels et agricoles ouverts** tels que la Plaine de Houdan, Plateau d'Orgerus), **ainsi que des entités paysagères** tels que la Plaine de Neauphle, et en développant leur accessibilité par des modes de déplacements doux de découverte et de loisirs ;
- **la maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles grâce**, en particulier au contact des fronts urbains, en privilégiant un développement valorisant le potentiel de densification et de renouvellement au sein du tissu urbain existant ;

d'entités naturelles et paysagères telles que les vallées (Vaucouleurs, Vesgre,...) en développant notamment leur accessibilité par des modes de déplacement doux de découverte et de loisirs ;

- **la valorisation des activités artisanales, la revitalisation des commerces de proximité et la promotion du patrimoine notamment au travers du tourisme rural.**

Au regard de ces principaux enjeux, la plupart des **axes et des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ainsi que diverses dispositions réglementaires du projet de révision de PLU de Gambais sont en cohérence avec les orientations départementales**, notamment en :

- prévoyant un développement démographique annuel d'environ 0,55 %, ce qui correspond au rythme moyen inscrit dans la Charte du Parc Naturel Régional pour l'ensemble du territoire ;
- programmant une évolution douce du tissu urbain existant avec une perspective de construction relativement modérée, limitée à 6 logements par an, soit environ 90 logements au total, notamment avec le développement d'une opération de logement dans le Hameau de Saint-Côme par l'intermédiaire d'une O.A.P. avec un objectif de densité des nouvelles constructions adapté au contexte urbain (18 logements/ha) ;
- limitant la consommation des espaces naturels et agricoles grâce à une absence d'extension du périmètre urbanisable et qui se traduit même par une réduction sensible de ce périmètre (90 ha) par rapport au PLU en vigueur, antérieurement très étendu par héritage de nombreuses zone NB de l'ancien POS ;
- privilégiant l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine, notamment avec des dispositions permettant une densification de la morphologie existante (nouvelle zone UB) ;
- prévoyant la possibilité d'adapter certaines zones d'activités dispersées sans extension territoriale significative (ZAE des Sycomores et des Hauts Chênes) afin de les renforcer, notamment grâce à la mixité fonctionnelle ;
- confortant le réseau des circulations douces par l'inscription de deux emplacements réservés visant à créer de nouveaux itinéraires piétonniers et cyclables ;
- protégeant les milieux naturels remarquables avec des orientations et dispositions contribuant de manière satisfaisante à la gestion de ces milieux (milieux humides de la vallée de la Vesgre et du Grappelin, mares,...) de la Forêt de protection du Massif de Rambouillet (zones N et espaces boisés classés) et des espaces agricoles de culture ou de prairies au travers de zones A et surtout A* dites « protégées » de très faible constructibilité (dont l'étendue est cependant particulièrement importante sur la commune en dépassant 1 000 ha).

Le Département souhaite toutefois émettre les recommandations suivantes :

1. Recommandations du Département sur l'OAP de Saint-Cosme

La commune prévoit une O.A.P. au hameau de Saint-Côme sur une zone à urbaniser 1AU de 1,7 ha située en dents creuses qui ne permettait pas des évolutions du bâti existant. Une programmation de 18 logements/ha y est prévue ce qui apparaît satisfaisant, tout comme le schéma d'aménagement présenté, dans un contexte de hameau rural spécifique et compte tenu des difficultés à établir une opération similaire ou comparable dans le village.

Toutefois, l'OAP ne présente pas de descriptif de l'état initial du secteur, ni d'explication sur le projet et ses principales modalités de réalisation. Aucune disposition n'est en particulier prévue pour la diversification de l'offre de logement sur la commune au travers de cette OAP, objectif qui n'est d'ailleurs pas non plus explicite dans le PADD.

Le Département recommande donc que des précisions écrites soient apportées sur le projet sous-tendant l'OAP de Saint-Côme (occupation du sol, zonage au PLU, environnement proche, éléments de paysage,...) ainsi que sur le contenu du projet.

Outre ces précisions, le Département propose que ce projet puisse contribuer à la diversification de l'offre de logements, souhaitable sur la commune (segments tels que le logement intermédiaire et/ou social et/ou l'accèsion à la propriété ; logements de taille petite ou moyenne, etc.).

2. Observations du Département sur le zonage

○ Concernant la zone « UG » :

Le Département observe que l'ancienne zone UG évolue en zone UB et s'interroge sur un risque de densification accrue qui pourrait amener, à terme, à une croissance du nombre de logements un peu plus importante que celle prévue au P.A.D.D. Par conséquent, cette évolution porte potentiellement le risque, identifié par la commune elle-même, d'une croissance démographique au-delà de 0,55 %

Dès lors, le Département s'interroge sur l'intérêt de transformer l'intégralité de l'ancienne zone UG en zone UB, et suggère de réexaminer ce point afin de limiter le potentiel de constructibilité à l'échelle globale du territoire communal et ainsi de préserver le rythme de développement de la commune.

○ Concernant les zones agricoles protégées « A » :*

Le Département est généralement favorable à ce que des dispositions fortes contre le mitage en zone agricole, tels que l'instauration de zones agricole protégées, soient établies sur les paysages remarquables et sur les sites les plus sensibles. En revanche, l'instauration de zone agricole protégée sur la quasi-totalité des zones agricoles, comme l'envisage la commune de Gambais par des zones « A* » (près de 1 100 ha sur environ 1 200), peut constituer un obstacle à l'évolution et à l'adaptation du bâti agricole ainsi qu'à l'installation de professionnels agricoles.

Ainsi, le Département ne serait pas opposé à une certaine réduction de cette zone agricole protégée au profit de la zone A, sachant que la qualité de la clairière de Gambais peut justifier le maintien d'une étendue importante de la zone Ap, pouvant atteindre, voire dépasser légèrement, la majorité des espaces agricoles.

Le Département encourage la commune à définir un équilibre pragmatique, à rechercher notamment avec la profession agricole.

3. Observation du Département sur les emplacements réservés

La commune prévoit deux emplacements réservés destinés respectivement à un équipement public et à un espace vert (n°3 et n°4). Ces emplacements étant situés relativement à l'écart du centre-village, ainsi qu'à proximité immédiate de zones humides et des lisières forestières, le Département s'interroge sur l'implantation des équipements sur les parcelles concernées et sur l'objet de l'équipement public communal de l'ER n°3.

4. Information sur les aménagements routiers susceptibles d'impacter des routes départementales

Le Département informe la commune que tout aménagement susceptible d'impacter une route départementale (RD 61, RD 112, RD 172, RD 179 et RD 983) doit faire l'objet d'une concertation avec le Service Territorial Yvelines Rural du service Interdépartemental de l'Entretien et de l'Exploitation des Voiries de l'Etablissement Public Interdépartemental 78-2, voire d'une demande de permission de voirie (raccordement, débouché, accès, voie nouvelle, chemins piétonniers ou cyclistes ...).

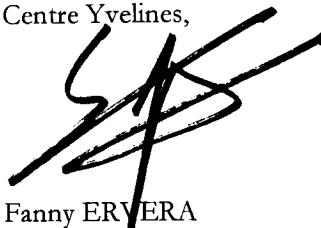
Il en va ainsi des projets concernant les espaces de stationnement et le réseau de circulations douces (page 7 du P.A.D.D.).

Telles sont les observations dont je souhaite vous faire part dans le cadre de l'avis du Département sur le projet d'élaboration du PLU, cet avis devant être joint au dossier d'enquête publique.

Je vous serais reconnaissante de bien vouloir m'adresser un exemplaire du PLU lorsqu'il sera définitivement approuvé, dans la mesure du possible sous format numérique.

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

P/ Le Président du Conseil départemental,
La Directrice du Territoire d'Action Départementale
Centre Yvelines,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Fanny ERVERA', written over a horizontal line.

Fanny ERVERA

Copie : M. le Directeur du Développement, Département des Yvelines.