



Chevreuse, le 1^{er} août 2017

Mairie de Gambais
A l'attention de Monsieur le Maire
Place Charles de Gaulle
78950 Gambais

Affaire suivie par Tania DELAITRE, mission urbanisme du Parc
☎ 01 30 52 09 09

chausson
~~Courrier à transmettre~~
à : M. le Maire, M. Bobbio
Vu,
Le 03/08/2017

Référence : Projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté le 28 avril 2017
Objet : Avis du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis votre projet de PLU révisé, arrêté par délibération en date du 28 avril 2017. Je vous prie de bien vouloir trouver ci-après l'avis du Syndicat mixte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Le Parc naturel régional est classé par Décret du Premier Ministre sur la base de son projet pour l'aménagement et le développement durables de son territoire. En approuvant la Charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, les cinquante et une communes, les trois communautés de communes, les deux communautés d'agglomération, les départements des Yvelines et de l'Essonne, la Région et l'État se sont engagés à participer à sa mise en œuvre au regard de leurs compétences respectives. Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles avec les dispositions contenues dans la Charte. Ainsi, c'est au regard de la Charte du Parc que le présent avis est formulé.

D'une manière générale, le PLU arrêté est en phase avec les objectifs d'économie de l'espace et de préservation des espaces naturels portés par la Charte. La volonté de préserver le territoire communal du mitage est réelle, notamment dans les zones agricoles. De la même façon, le projet de PLU clarifie la constructibilité entre les zones urbaines et les zones naturelles disposant d'un habitat diffus. En outre, le PLU permet dans son règlement une réelle densification, notamment dans le bourg. Ces choix sont cohérents avec les objectifs de la Charte de préserver le foncier naturel et agricole et de favoriser l'urbanisme endogène.

Pour autant, le PLU arrêté pourrait exprimer plus finement les besoins en terme d'habitat, les objectifs de croissance démographique et le potentiel foncier résiduel. Croiser ces thématiques permettrait de justifier pleinement les orientations données au règlement du PLU.

La thématique du patrimoine est peu traitée dans l'ensemble des documents du PLU. Gambais bénéficie pourtant d'un patrimoine riche et diversifié. Il conviendrait donc de le repérer pour le protéger et encadrer son évolution.

La commune pourrait donner plus de poids à ses ambitions d'urbanisme durable dans le projet de Saint Côme. Si elle était amendée, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation permettrait une meilleure maîtrise du futur projet, de son insertion paysagère et urbaine.

Château de la Madeleine - Chemin Jean Racine - 78 472 Chevreuse cedex. Tél. : 01 30 52 09 09 - Fax : 01 30 52 12 43
Courriel : accueil@parc-naturel-chevreuse.fr - www.parc-naturel-chevreuse.fr

Enfin, si le choix de contenir les nouvelles constructions agricoles sur des secteurs déterminés est louable, certaines zones de développement des exploitations recoupent des Sites de Biodiversité Remarquable (SBR) inventoriés au Plan de Parc. Une attention particulière pourrait être portée sur ces secteurs afin de favoriser la coexistence de l'activité agricole et des espaces fragiles de biodiversité.

Après avis de la commission restreinte Architecture, Urbanisme et Paysage qui s'est réunie le 28 juin 2017, le Syndicat mixte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse ne peut émettre un avis favorable sur le projet arrêté de PLU tant que les réserves suivantes n'auront pas été levées:

1. Eclaircir et préciser les ambitions de développement de la commune, notamment sur les perspectives démographiques

L'enjeu du PLU réside en l'élaboration d'un projet de développement pour la commune à l'échelle d'une dizaine d'années. Ce projet comprend notamment un volet démographique et foncier qui sera développé dans l'ensemble des pièces du PLU. Ainsi, le diagnostic doit faire émerger des enjeux démographiques et en déduire des objectifs de croissance pour la commune. L'analyse foncière doit examiner le potentiel foncier permettant d'y répondre. Le règlement et les OAP viennent ensuite cadrer le potentiel constructif.

L'analyse démographique du rapport de présentation mériterait une relecture attentive afin de lever certaines incohérences. Ainsi, par exemple, le vieillissement de la population n'est pas affiché comme un enjeu, alors que la part des 0-44 ans est passée de 66% en 1999 à 54% en 2012 ; quand les 45 ans et + ont augmenté de 11.3% sur cette même période. De même, le phénomène du desserrement est qualifié de « faible » et négligeable pour les années à venir, alors que la taille moyenne des ménages est passée de 2.93 à 2.79 entre 1990 et 2013. Si ce phénomène est plus ténu à Gambais qu'ailleurs, il ne semble pourtant pas négligeable et pourrait se maintenir, voire se confirmer dans les années à venir. Le document précise également que les familles monoparentales sont de plus en plus nombreuses, alors que les grands ménages de type famille nombreuses connaissent « la même tendance à la baisse que sur l'ensemble du territoire national ». Ces enjeux démographiques pourraient être réintroduits dans le projet communal.

De l'exposé démographique du rapport de présentation doivent découler les objectifs de logements pour la commune sur le temps de son PLU. Il est indiqué que le point mort démographique équivaut à 0, ce qui revient à constater qu'il se construit suffisamment de logements sur la commune pour maintenir une population constante. Aucun élément chiffré ne permet de comprendre ce point mort. Un tableau pourrait préciser les chiffres retenus pour calculer le point mort dans le temps du PLU, le nombre de logements nécessaires pour le maintenir à zéro. Ces données pourraient être complétées par une quantification des objectifs de croissance : nombre de nouveaux habitants et nombre de logements à créer par voie de conséquence.

Par ailleurs, le rapport de présentation fait mention d'une étude foncière dont les éléments pourraient être communiqués. Il serait judicieux de présenter une argumentation précise et cohérente du potentiel foncier sur la commune. En effet, les éléments textuels parfois incohérents traduisent difficilement le travail d'analyse foncière mené par la commune. Il est question de 40¹ logements, puis d'une centaine². Cette confusion ne permet pas de rendre compréhensible et cohérent le projet de la commune, ni de le justifier.

¹ Rapport de présentation p.102 « Réceptivité des espaces »

² Rapport de présentation p.102 « Offre potentielle »

Le PLU pourrait également aborder plus largement les questions de mixité sociale et générationnelle, de typologies de logements permettant de répondre à des besoins existants sur la commune : familles monoparentales, jeunes décohabitants, personnes âgées ...

2. Intégrer la thématique patrimoine dans l'ensemble des pièces du PLU

La commune de Gambais bénéficie d'un patrimoine bâti diversifié et riche. Cette thématique pourrait être plus présente dans le rapport de présentation qui reprend uniquement les bâtiments protégés au titre des Monuments Historiques ainsi que quelques éléments reconnus par ailleurs. Une étude préalable d'inventaire patrimonial a été réalisée lors de l'intégration de la commune dans le Parc. Cette étude pourrait être reprise et intégrée dans le rapport de présentation afin de le compléter. Elle permettrait de recenser, analyser et qualifier le patrimoine communal. Ainsi les descriptions des formes urbaines et architecturales de la commune : bâti rural, villas et maisons de notables, les maisons de bourg (en remplacement du « bâti urbain ») peuvent être précisées. Les caractéristiques architecturales seraient à compléter mais également les informations relatives aux éléments sur les parcelles d'implantation, le rapport du bâti à l'espace public... Ces éléments participent à une bonne compréhension des enjeux urbains et donc sont nécessaires pour calibrer au mieux les dispositions réglementaires. Enfin, il aurait été intéressant de présenter une cartographie par type de bâti, retraçant la genèse du bourg et des hameaux de Gambais.

Cette analyse des éléments patrimoniaux et de l'évolution urbaine pourrait ainsi servir de base à un projet alliant développement et maintien du cadre de vie. Cet objectif aurait pu être intégré au PADD dans l'axe 2 : Protéger le paysage et préserver l'environnement », par exemple.

Par ailleurs, le PLU ne reconnaît ni ne protège aucun élément de patrimoine dans son règlement. Il sera impossible de s'opposer à la démolition d'un bâti ancien dans le cadre de nouvelles opérations de construction. La commune en serait simplement informée par le biais de la déclaration préalable ni n'aurait les moyens d'intervenir. Les éléments de patrimoine peuvent être identifiés et protégés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme. Ce repérage d'éléments patrimoniaux permet de fixer des préconisations et recommandations qui peuvent être plus ou moins coercitives. Une première étape serait d'interdire la démolition des éléments repérés et de demander une reprise à l'identique lors de travaux. Les missions patrimoine et urbanisme du PNR peuvent vous aider dans la rédaction de ces préconisations.

Enfin, les fermes en tant que patrimoine et élément du paysage seraient à intégrer dans le PLU. Elles sont nombreuses et bien conservées sur le territoire de Gambais. En effet, l'usage agricole s'y est maintenu pour une grande majorité d'entre elles. Dans le temps du PLU, certaines fermes pourraient cesser leurs activités, entraînant un changement d'usages. Ces évolutions devraient être encadrées par la mise en place d'une protection au titre du patrimoine, en ce qui concerne les bâtiments les plus intéressants au titre du L151-19. Des éléments complémentaires peuvent être communiqués par la mission patrimoine du PNR.

3. Encadrer plus finement par l'OAP le projet de zone 1AU

Le PLU arrêté encadre le secteur d'urbanisation future de Saint-Côme au travers d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ce projet est stratégique pour la commune, puisque la densité envisagée permettrait d'accueillir environ 30 nouveaux logements dans un contexte sensibles en termes paysagers et environnementaux. Pourtant, cette OAP se limite à un schéma succinct et sa légende, qui ne permettront pas d'assurer une urbanisation de qualité. En effet, de nombreux compléments pourraient être envisagés pour préciser le projet attendu.

Concernant l'intégration des constructions dans le site, il serait possible d'établir des règles facilitant l'articulation avec le bâti ancien à proximité et notamment l'ancienne ferme. La bande d'implantation pose la base du futur quartier. Pour aller plus loin, il serait intéressant de donner des orientations plus précises sur les implantations, les volumes souhaités. Les épaisseurs de bâti sont

également un élément à ne pas négliger. Une recherche de constructions bioclimatiques avec des exigences en termes de qualité énergétique, d'enrichissement de la biodiversité par des systèmes constructifs ou des ajouts (type nichoirs, cavités dans les murs...) serait un plus.

La réflexion pourrait également être approfondie sur les ambiances attendues dans ce nouveau quartier. Ainsi, il semblerait assez décalé de proposer des murs de clôture sur les parties arrières des parcelles. Le choix de haies vives et diversifiées avec plusieurs essences locales semblerait par contre plus adapté. A contrario, sur l'intérieur du projet, il pourrait être intéressant d'avoir une composante minérale plus affirmée, par l'utilisation de murets et clôtures.

De plus, il serait possible d'aller plus loin dans la définition des espaces publics du projet. Ainsi, des voiries étroites sont à privilégier pour prolonger le caractère rural du hameau. Le partage de voiries permet également de responsabiliser les automobilistes, d'augmenter la sécurité des piétons et de limiter le stationnement anarchique. De même, le stationnement pourrait être réalisé par poche, dégageant les voiries des véhicules. Un traitement qualitatif de ces espaces publics avec des matériaux de revêtement perméables et sobres serait à ajouter également. L'OAP inclut un « espace à aménager ». L'idée d'un espace vert commun est très intéressante, mais elle reste néanmoins à définir: forme, gestion, usages, traitement...

L'OAP est l'outil pertinent pour préciser les attentes communales sur la qualité des matériaux. Notamment, la question de la perméabilité des sols seraient pertinente à traiter. En effet, le site est aujourd'hui une prairie, en contact direct avec la ZIEC n°2 « Prairies et friches de Saint Come ». L'importance des matériaux de sols et du traitement des franges sera donc grande pour minimiser les impacts des aménagements, et plus particulièrement en ce qui concerne la gestion de l'eau.

En outre, la proximité du site avec le milieu naturel mériterait d'être valorisée et prise en compte dans les principes d'aménagement. Ainsi, il serait intéressant d'imposer un éclairage nocturne sans nuisance pour les chiroptères et autres animaux nocturnes, et des clôtures bénéficiant d'ouvertures pour la petite faune. Le devenir de la bande N qui s'intercale entre le cœur du hameau et les nouveaux logements serait également à préciser. En effet, ces espaces pourraient venir enrichir le projet en l'inscrivant dans un cadre paysager et naturel de qualité.

4. Améliorer la compatibilité avec le Plan de Parc

La commune a précisé sa volonté de s'inscrire dans les objectifs d'économie foncière portés par la charte et le plan de Parc. Pour rappel, l'objectif stratégique 2 de la Charte du Parc a pour ambition de « *maintenir la vocation agricole, forestière et naturelle des espaces non urbanisés et de garantir leur continuité* ». Dans ce but, et afin de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles, le Plan de Parc définit les contours des espaces à dominante naturelle, forestière ou agricole à préserver. Symétriquement, sont dessinées les enveloppes urbaines à l'intérieur desquelles l'urbanisation doit être contenue.

Néanmoins, deux zones urbaines excèdent les enveloppes urbaines. Selon leur affectation et le contexte, différentes solutions peuvent être envisagées afin de maintenir la compatibilité du PLU avec le Plan de Parc. Au nord-ouest du hameau de Perdreaux, dans le secteur de la Mare Laveton, des fonds de parcelles sont exclus des enveloppes urbaines du plan de parc. Ils sont classés en zone UH, pour lesquels l'implantation se fait avec un recul de 8m par rapport à l'alignement. Ces surfaces importantes (environ 7500 m²) pourraient être urbanisées et renforcées ainsi la densification désordonnée et la construction en second rideau déjà à l'œuvre sur ce hameau. Il serait possible de protéger cette zone de l'urbanisation en la protégeant par exemple au titre du L 151-23 ou en prolongeant la trame EBC. La parcelle au Sud-ouest de Perdreaux (n° 53) est aujourd'hui bâtie, alors qu'elle avait été pour partie exclue des enveloppes urbaines du plan de parc. Il faudrait simplement veiller à contenir l'urbanisation dans ce qu'elle est actuellement et interdire toute nouvelle construction au sud de celle déjà réalisée.

Par ailleurs, la commune a choisi de préserver fortement les terres agricoles permettant une constructibilité très faible sur la plus grande partie de son territoire. Les fermes existantes et leurs abords sont ainsi classées en zone A, sur lesquelles le développement de constructions agricoles demeure possible. Le choix de ces outils semble tout à fait pertinent et rejoint les objectifs portés par la Charte du Parc. Néanmoins, l'analyse du règlement graphique appelle deux remarques sur ces zones.

Tout d'abord, les emprises constructibles sont extrêmement variables entre les différentes exploitations sans raison apparente. Ainsi, par exemple, la Ferme de l'Olivet bénéficie d'une surface d'extension d'environ 16 ha, alors que la ferme occupe actuellement une surface de 4.5ha. A l'opposé, la ferme de la Guérotterie dispose de moins d'un hectare pour se développer. Ces options induisent une certaine inégalité dans le traitement des exploitations et devraient à minima être justifiées.

En outre, certaines parties de ces zones A se superposent avec les zones de protections de la biodiversité au Plan de Parc (SBR et ZIEC³). La construction dans ces zones de biodiversité reste possible pour les bâtiments qui contribuent au maintien de l'activité agricole sur ces sites reconnus d'intérêt écologique. Il s'agit notamment des bâtiments d'élevage ou de hangar pour des fermes qui utilisent des grands ensembles de prairies. Les conditions en sont précisées dans l'objectif 12 de la Charte « Protéger les espaces, habitats et espèces remarquables, restaurer les milieux altérés » : « par leur forte sensibilité, les Sites de Biodiversité Remarquable n'ont pas vocation à accueillir de nouvelle urbanisation, infrastructure ou équipement, à l'exception des bâtiments et équipements nécessaires aux activités agricoles [...], sous condition d'étude préalable approfondie des impacts écologiques et paysagers.⁴ »

Ainsi, la zone A autour de la ferme du Marais Bourel couvre environ 4 ha du Site de Biodiversité Remarquable « prairies du Moulin de Gambais ». Pour mémoire, l'exploitation couvre actuellement une emprise d'environ 1,8 ha. Il serait peut-être possible ici de reporter tout ou partie de l'emprise de la zone A vers les parcelles situées en bord de route au nord-ouest de la ferme existante

Concernant plus précisément la construction agricole dans les ZIEC, la Charte précise également dans l'objectif 12 que « par leur forte sensibilité, ils n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles urbanisations [...] à l'exception d'extensions mesurées de l'existant, les bâtiments et équipements nécessaires aux activités agricoles [...] ». Il serait donc assez pertinent de limiter les constructions au strict nécessaire sur ces zones.

La ferme des Pideaux Nord voit sa zone d'expansion intégrer environ 7 ha de la Zone d'Intérêt Ecologique à Conforter « prairies humides de Perdreauxville ». La possible implantation de bâtiments agricoles dans ces prairies humides déstabiliserait ce milieu fragile. Il semble préférable de réduire la zone A, pour prendre en compte la sensibilité environnementale et paysagère du site.

Entre les Pideaux et Perdreauxville, la zone A octroyée à la ferme des Quatre Piliers consomme environ un hectare de la Zone d'Intérêt Ecologique à Conforter (ZIEC) « prairies humides de Perdreauxville » de même qu'au sud du Hameau, la ferme de Perdreauxville bénéficie d'une zone constructible d'environ 3 ha au détriment de cette même ZIEC. Là encore, il serait justifié de proposer un potentiel de développement raisonné et contextualisé à ces exploitations.

³ Les Zones d'Intérêt Ecologique à Conforter (ZIEC) sont « des ensembles de milieux naturels assez rares, ou des milieux plus rares mais moins bien conservés, et qui ne présentent plus aujourd'hui les cortèges d'espèces attendus »

Les Sites de Biodiversité Remarquable (SBR) sont des « sites correspondant à un intérêt écologique de niveau départemental à supra régional et comportant donc les milieux et les espèces les plus rares et /ou protégés sur le territoire. Les sites Natura 2000, les ZNIEFF, les RNR et les RBD y sont entièrement ou pour partie inclus. Ces sites sont à protéger, à suivre et à gérer.

⁴ Charte 2011-2023 ; p. 73

Le Syndicat mixte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse vous fait également part des observations, remarques et suggestions suivantes dans l'optique d'améliorer la prise en compte des dispositions de la Charte 2011-2023.

1. Evolution du site de l'ancienne mutuelle RATP

Le site de l'ancienne mutuelle RATP qui fut longtemps désaffecté a été investi par un collectif d'artistes. Aujourd'hui seule une petite partie du site est utilisée comme résidence d'artistes, stockage de costumes de scène, décors. En accord avec la mutuelle RATP, le collectif souhaite proposer un projet pour l'ensemble du site représentant 7 ha et une superficie de bâtiments de 1800 m². Les surfaces mobilisables permettent d'envisager différents usages en lien, pour partie, avec le spectacle vivant et les arts mais également en lien avec les besoins du territoire. Pourraient ainsi être proposées des équipements culturels (salle de spectacle, de répétitions...), des activités de restauration (en lien avec une culture maraichère sur le site), des espaces de pratiques douces de bien-être et de santé, des locaux de bureaux (coworking, services...), un lieu de vente, des locaux pour des associations locales, des équipements pour la petite enfance, de la petite activité hôtelière, des résidences d'artistes.... L'espace boisé pourrait éventuellement accueillir un parcours santé ou des œuvres artistiques, ainsi que de l'hébergement insolite de façon sporadique.

Dans le PLU arrêté, la zone est classée en Nc et destinée à des équipements sociaux culturels. Cette destination réduit les possibilités de développer un projet aussi riche que souhaité. Il est proposé de destiner cette zone à des activités pouvant accueillir du public, dans des domaines aussi variés que les loisirs, le tourisme ou la culture. Le projet étant à l'étude, il serait intéressant d'ouvrir les possibilités et donc d'autoriser des destinations et sous-destinations dans l'esprit du projet souhaité actuellement. La mission Urbanisme est à votre disposition pour réfléchir à une meilleure traduction réglementaire.

Le boisement lié à la propriété semble n'être lié ni au massif boisé du SDRIF de plus de 100ha, ni à la forêt de protection. Il pourrait donc être envisagé de supprimer l'EBC et de lui préférer une trame de protection paysagère comme le permet l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Cette option permettrait à la fois le maintien d'un boisement de qualité et le développement raisonné d'activités nature : parcours santé, œuvres artistiques en milieu naturel ou hébergements insolites. Des préconisations complèteraient la protection et viendraient encadrer finement le développement de la zone.

2. Compléter la prise en compte du paysage

La commune de Gambais bénéficie d'un paysage riche et encore bien préservé. L'analyse présentée dans le PLU pourrait être plus fouillée. De même, certains éléments forts du paysage mériteraient d'être protégés en tant que tels : cônes de vue, alignements d'arbres et arbres isolés et remarquables tels que les saules têtards. ...

Le Plan Paysage et Biodiversité de la forêt de Rambouillet, en cours de réalisation pourrait être intégré dans le PLU.

3. Renforcer la protection de certains éléments de biodiversité

Le PLU affirme la volonté communale de protéger l'environnement et inscrit notamment dans son règlement l'interdiction de combler les mares repérées au règlement graphique. Cette disposition est tout à fait pertinente et rejoint bien les objectifs de la Charte en termes de biodiversité. Néanmoins, il conviendrait de compléter le repérage, notamment des mares en secteur agricole, par exemple sur la ferme du Marais Bourel ou celle des Pideaux Nord. Un inventaire plus précis des mares a été fourni dans le Porter à Connaissance.

Afin de compléter la protection de la trame verte et bleue, il serait pertinent d'imposer la protection des corridors boisés de ripisylve dans la vallée du Grapelin, notamment au niveau de la ferme de l'Olivet, ce secteur étant déjà en partie dégradé.

Par ailleurs, certaines zones bénéficient d'un classement en Nh sans que cela semble justifié par la reconnaissance de constructions existantes. Ainsi, à l'est de la ferme des Pideaux Nord sur les parcelles 17 et 12, la zone Nh inclut des prairies qui ne semblent pas construites.

Enfin, un ajustement des EBC serait profitable à la lisibilité et à la cohérence du document. En effet, au niveau de la ferme des 4 piliers, une carrière de sable est en partie couverte par un EBC.

4. Affiner la rédaction du règlement selon les zones

En zone N ou A, il est possible de construire des annexes en lien avec une habitation existante. L'article 8, qui permet d'imposer une distance maximale entre la construction d'origine et son annexe, n'est pas renseigné. L'utilisation de cet article prend tout son sens en zone N et A car il permet de limiter l'artificialisation générée par l'implantation de nouveaux bâtiments et la création de nouveau point de mitage à moyen ou long terme.

Les règles des articles 11 dans les zones UB, UG, UH, N et A sont identiques. Compte tenu de leur contexte différent, cet article pourrait être revu en fonction des caractéristiques de chaque tissu bâti. Il pourrait de même être prévu une différence dans le traitement des clôtures selon que l'on soit en zone UB (minérale et dense) ou UH (végétale et plus lâche), mais également en contact avec le milieu naturel. Par ailleurs, le règlement autorise les tourelles sur les constructions neuves. Ces éléments décoratifs folkloriques ne relèvent pas des formes architecturales présentes sur le territoire et seraient à proscrire. D'une manière générale, les missions Urbanisme, Paysage et Patrimoine du Parc peuvent vous aider à préciser l'article 11 du règlement sur ces zones.

La mutualisation des accès pourrait être imposée lors de divisions afin d'éviter la multiplication des portails d'accès aux logements de deuxième rideau, phénomène fortement dénaturant et déjà bien présent sur les hameaux, comme Perdreauville notamment.

Enfin, la zone Nh autorise une emprise de 5% pour les habitations existantes, ce qui permet de conserver les caractéristiques diffuses de la zone. A contrario, il est autorisé une emprise de 20% pour les constructions d'artisanat et bureaux. Ce potentiel semble trop important dans une zone naturelle principalement dédiée à l'habitat.

Les zones Na et Na* accueillent des activités économiques avec la possibilité d'accueillir des activités commerciales en Na*. Sur ces trois sites, des bâtiments sont déjà existants. Le règlement de la zone vise à encadrer leur évolution ou transformation. L'emprise au sol est limitée à 25%, ce qui semble cohérent par rapport à la destination de la zone. Néanmoins, cette emprise semble élevée pour une zone à dominante naturelle. Il serait peut-être plus cohérent de classer ces zones en U.

L'équipe du Parc se tient à votre disposition pour préciser et détailler ces différents points et pourra vous accompagner dans l'intégration de ces propositions à votre document.

Vous remerciant d'avoir associé le Syndicat mixte du Parc à l'élaboration du PLU de Gambais, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les meilleures.

Le Président du Parc,


Yves VANDEWALLE
Conseiller Départemental des Yvelines