



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

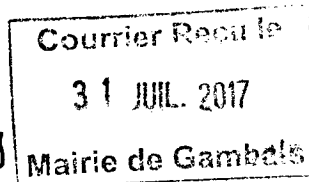
PRÉFET DES YVELINES

transmis
Courrier à transmettre
à : M R le Maire,
Vu, M T Bobbio
Le 31/07/2017

Versailles, le 25 JUL. 2017

Direction départementale des territoires
Service planification aménagement et connaissance
des territoires
Planification

Affaire suivie par : Laurence Thevenin
Tél. : 01 30 63 22 60
laurence.thevenin@yvelines.gouv.fr
ddt-spact-pv@yvelines.gouv.fr



Ref : spact_pm_20170717_courrier_avis_gambais_pref
P.J. : Synthèse des avis des services de l'État
1 plan ONF

Monsieur le Maire,

Par délibération du 28 avril 2017, le Conseil municipal de Gambais a arrêté le projet de plan local d'urbanisme de la commune. L'ensemble des pièces annexées à cette décision a été reçu en sous-préfecture le 5 mai 2017.

J'émet, au titre de l'État, un avis favorable sur le projet de PLU arrêté, assorti de remarques annexées à cette lettre et qui devront être prises en compte avant l'approbation de votre document.

Ces remarques portent essentiellement sur la compatibilité du PLU avec le SDRIF et sur une meilleure prise en compte des servitudes d'utilité publique.

Mes services restent à votre disposition pour toute précision complémentaire. Une réunion de travail pourra notamment être organisée après enquête publique, en mairie de Gambais, en vue de reprendre les remarques de cet avis, avant l'approbation du document d'urbanisme.

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

P/Le Préfet et par délégation
Le Sous-Préfet de Rambouillet


Michel HEUZÉ

Monsieur Régis BIZEAU
Mairie de Gambais
Place Charles de Gaulle
78950 GAMBAIS

PROJET DE PLU DE GAMB AIS
SYNTHESE DES AVIS DES SERVICES DE L'ETAT

Par délibération en date du 28 avril 2017, le conseil municipal de Gambais a arrêté le projet de révision de son plan local d'urbanisme (PLU).

En application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, ce projet a été transmis, pour avis, aux services de l'État le 5 mai 2017.

Le dossier d'enquête publique comprendra en annexe le présent avis, et les différentes observations devront être prises en compte avant l'approbation du PLU.

L'avis émis au titre de l'État sur le projet de PLU arrêté est **favorable sous réserve** des remarques suivantes qui devront être prises en compte avant l'approbation du PLU.

DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

1 - Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)

En l'absence de SCOT approuvé, le plan local d'urbanisme (PLU) de Gambais doit être directement compatible avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France en vigueur, approuvé le 27 décembre 2013 et qui oriente la politique régionale d'aménagement du territoire à l'horizon 2030. Ce dernier fixe des obligations pour la densification des tissus urbains existants et la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Il favorise le développement dans les pôles et près des gares.

La commune de Gambais appartient à la catégorie des « bourgs, villages et hameaux ». À ce titre, elle dispose d'une capacité d'extension urbaine de 5 % de l'espace urbanisé communal.

Par ailleurs, sur le territoire communal de Gambais, le SDRIF identifie notamment des espaces urbanisés à optimiser dans lesquels le document d'urbanisme local doit permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Si l'augmentation de la densité des espaces d'habitat est démontrée, celle relative à la densité humaine n'est pas suffisamment justifiée. Elle devra donc être développée (densité existante, densité attendue) au sein du rapport de présentation.

2 - Plan de déplacement urbain d'Île de France (PDUIF)

Le conseil régional a approuvé son plan de déplacement urbain d'Île de France le 19 juin 2014. Conformément à l'article L 131-4 du code de l'urbanisme, l'obligation de compatibilité du PLU avec le PDUIF s'applique, que l'on soit en présence ou non d'un SCOT.

Parmi les 34 actions déclinées, seulement deux constituent des prescriptions s'imposant aux documents d'urbanisme locaux. Elles concernent les normes de stationnement dédiées au stationnement vélo dans les constructions nouvelles ainsi que celles dédiées aux véhicules individuels motorisés dans les bâtiments de bureau.

Par conséquent, afin d'assurer la compatibilité du projet de PLU avec le PDUIF, des normes **minimales** de stationnement seront intégrées au sein du règlement des zones urbaines et à urbaniser.

3 - Charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (PNRHVC)

Le territoire communal est inclus dans le périmètre du Parc Naturel Régional de Chevreuse. À ce titre, le PLU doit être compatible avec la charte du PNR.

Bien que le projet de PLU de Gambais mentionne cette charte, certaines actions déclinées dans le document supra-communal (ex : maintenir et restaurer les zones d'intérêt écologique, préserver et aménager les continuités fonctionnelles de milieux ouverts) ne sont pas suffisamment retranscrites dans le PLU. Il y a donc lieu de compléter le rapport de présentation afin de démontrer la compatibilité entre les deux documents.

4 - Les zones humides

Le rapport de présentation mentionne bien la présence sur le territoire communal de zones humides de classe 2 et 3 de l'enveloppe d'alerte DRIEE.

Les documents graphiques du PLU doivent cartographier l'ensemble de ces zones humides. Une annexe cartographique sera prévue afin de reporter ces secteurs.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)

- Le plan de zonage omet des zones classées en forêt de protection au niveau du secteur des Pideaux : toutes les parcelles comprises dans le périmètre de la forêt de protection doivent être reprises au plan de zonage et classées en EBC conformément aux plans du décret.

- Le classement en forêt de protection du Massif de Rambouillet constitue une SUP qui doit être reportée sur le plan des servitudes. Or, ce périmètre, bien que reporté sur le plan de zonage, est absent du plan des SUP. Ce document graphique sera donc complété.

- Il convient de se référer au tableau des SUP, figurant au porter à connaissance (PAC), afin de mettre à jour le plan et la liste des servitudes. En effet, la servitude PT 2 a été supprimée et remplacée par la servitude PT 3.

Une nouvelle servitude traverse le territoire communal, il s'agit de la servitude I 3 (canalisations de transport de gaz) instaurée par l'arrêté préfectoral du 25 juin 2009..

- La commune est citée dans l'arrêté préfectoral (AP) du 2 novembre 1992 délimitant des zones inondables sur les cours d'eau non domaniaux du département. Bien qu'aucun périmètre ne soit délimité, ce risque est à considérer sur l'ensemble du territoire communal. Il conviendra de le rappeler dans le règlement (chapitre dispositions générales) en demandant une attention particulière pour tout projet à proximité d'une zone potentiellement inondable.

Le paragraphe PPRI à la page 140 du rapport de présentation sera également corrigé en ce sens.

En outre, l'AP constitue une servitude qui doit être annexée au PLU. Il convient de rajouter ce document en annexes (6).

PROTECTION DES ESPECES, DES MILIEUX NATURELS ET DES PAYSAGES

Bien que la thématique paysage soit correctement traitée dans le PLU, celui-ci omet de rappeler le dispositif juridique relatif aux paysages. Or, la loi n° 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages a été promulguée le 8 août 2016.

Le PLU doit prendre en compte cette évolution législative qui consacre la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence et passe d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages (même ordinaires) initiée par la loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages.

Le nouvel atlas numérique des paysages des Yvelines, en cours d'hébergement définitif, est actuellement disponible sur internet : <http://www.atlas-paysages-yvelines.fr/>.

Il pourra constituer un outil complémentaire aux enjeux et caractéristiques paysagères de la commune de Gambais identifiés au sein de deux unités paysagères : Plaine de Houdan et la forêt de Rambouillet.

Pour une utilisation optimale de cet outil, une plaquette d'information produite par la DRIEE est disponible sous : <http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/utiliser-les-atlas-de-paysage-a2866.html>

En outre, le guide pratique intitulé « la DDT à vos côtés » disponible sur le site de la préfecture des Yvelines :

<http://www.yvelines.gouv.fr/Politiques-publiques/Relations-avec-les-collectivites-locales/La-DDT-des-Yvelines-a-vos-cotes-guide-pratique> comporte une fiche sur le paysage susceptible d'apporter des informations générales et réglementaires utiles.

CORRECTIONS A APPORTER AUX DOCUMENTS DU PLU

1 - Rapport de présentation:

- Les pages 130 et 131 du rapport de présentation visent un certain nombre de lois qui s'imposent au territoire communal et plus largement aux PLU. Or, certaines sont absentes (ex : loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, loi égalité citoyenneté, ...). Il convient de prévoir une mise à jour des textes législatifs qui régissent les PLU.

Par ailleurs, il est précisé à la page 131 que le PLU tient compte de l'ensemble de ces règles. Or, ce n'est pas le cas, notamment, pour la loi relative à l'accueil des gens du voyage. En effet, les dispositions réglementaires de toutes les zones du PLU interdisent les terrains de camping et de caravanes. Cette interdiction va à l'encontre de la loi pré-citée et remet en cause la compatibilité du PLU avec la disposition supra-communale.

Par conséquent, la compatibilité du PLU, avec l'ensemble des lois qui s'imposent au PLU, devra être démontrée point par point.

- A la page 147, § « Paysages » il est stipulé qu'une obligation de planter figure aux documents écrits et graphiques. Or, cette obligation ne figure pas dans ces documents. Cette incohérence sera rectifiée.

- Il est fait état de la présence de quatre ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II. Or, selon l'inventaire national du patrimoine naturel du Muséum national d'histoire naturelle, la commune de Gambais comporte :

- deux ZNIEFF de type I : Tourbière de l'Étang des Bruyères et Vallée du ru des ponts à l'Étang neuf,

- deux ZNIEFF de type II : massif de Rambouillet nord-est et bassin versant de la Vesgre et bocage d'Adainville.

Il sera procédé à une mise à jour de cette thématique.

2 – Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

Afin d'encadrer au mieux cette OAP, des précisions seront apportées, en particulier la superficie de l'opération et le nombre minimum de logements envisagés.

En outre, le stationnement visiteurs n'est pas traité ; il serait judicieux de prévoir sa localisation et le nombre de places.

3 – Règlement

- Dans les zones concernées par la présence de sites archéologiques, les dispositions réglementaires devront préciser que toute demande d'occupation du sol sera soumise à l'avis du Service Régional de l'Archéologie.

- Le risque lié au retrait gonflement des argiles doit être pris en compte par l'intermédiaire de recommandations constructives particulières sur sol argileux.

Il serait donc pertinent de rajouter dans les annexes informatives la carte des aléas réalisée par le BRGM et d'y faire référence, ainsi qu'à la plaquette sur les dispositions constructives à mettre en œuvre sur terrains argileux.

- Dans les zones UG et UH, certaines dispositions réglementaires sont plus restrictives que celles figurant au document opposable et ne favorisent pas la densité. Pour exemple, l'article UG 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) impose une distance de 13 m, la règle est de 4 m au document opposable. De même, l'emprise au sol est limitée à 20 % alors qu'elle peut atteindre 25 % au PLU opposable. Le coefficient de pleine terre est fixé à 70 %, ce qui est excessif pour un secteur urbanisé.

Ces remarques s'appliquent également aux articles 7, 9 et 13 de la zone UH.

Par conséquent, des règles moins restrictives seront prévues au sein de ces deux secteurs.

- Conformément aux prescriptions du SDRIF, les installations photovoltaïques au sol seront interdites en zone A.

- Afin de respecter l'article R 151-23 du code de l'urbanisme, le règlement du secteur A* sera modifié afin de permettre les abris à **animaux à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole**.

- Le règlement de la zone N autorise les affouillements et exhaussements de sol, qui ne doivent pas être autorisés en forêt de protection car « aucune fouille, aucune emprise d'infrastructure publique ou privée, aucun exhaussement de sol ou dépôt ne peuvent être réalisés en forêt de protection à l'exception des équipements qui ont pour but de créer les équipements indispensables à la mise en valeur et à la protection de la forêt et sous réserve que ces ouvrages ne modifient pas fondamentalement la destination forestière des terrains (article R 141-14 du code forestier) ».

4 – Documents graphiques:

- Le plan de zonage n'est pas conforme à l'usage des sols : au hameau de Saint-Côme, environ 15 hectares agricoles au MOS (mode d'occupation des sols) sont classés en zone N. Ces surfaces seront reclassées en zone agricole (A) conformément à leur usage.

- Les secteurs Nh, situés au lieu-dit « les Pideaux », sont repérés au SDRIF en espace urbanisé à optimiser. À la lecture des documents graphiques, on constate que ces parcelles sont pour la

majorité bâtie, desservies en voirie et réseaux et leur densité est proche d'une zone agglomérée. Bien que ce secteur ne soit pas desservi en assainissement, un zonage U semblerait plus adapté compte tenu de la réalité du terrain.

Néanmoins, le rapport de présentation (page 125) précise que « la viabilité existante n'est pas compatible avec un classement en zone U et que son amélioration n'est pas prévue. Les études de sol montrent que ce secteur se prête mal au développement de l'urbanisation ».

Or, le règlement Nh autorise les nouvelles constructions à usage d'habitat, de bureaux et d'artisanat. Cette possibilité est en contradiction avec les arguments cités à la page 125.

Si le secteur se prête mal au développement de l'urbanisation, il convient d'autoriser uniquement l'extension du bâti existant et ainsi supprimer toute incohérence entre les documents.

- La charte du PNR Chevreuse a repéré différents milieux de biodiversité sur le territoire communal. Ces secteurs devront être reportés sur les documents graphiques du PLU.

5 – Emplacement réservé :

L'ER n°3 destiné à la construction d'un équipement public, recouvre une mare engagée dans une mesure agro-environnementale climatique. Cet espace devra faire l'objet d'une protection afin d'en assurer sa pérennité.

6 – Annexes :

- L'origine de l'eau distribuée sur le territoire communal sera complétée comme suit :

La population de Gambais est alimentée par des eaux souterraines provenant du forage de la Chapelle et Cressay à Villiers Saint Frédéric, de Saint Lubin de la Haye (28) et de Mareil sur Mauldre (les Bîmes). L'unité de distribution est celle de Gambais le Boulay.

- Les dispositions de réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) devront figurer dans les annexes sanitaires.

- Le plan élaboré par l'Office National des Forêts (ONF) et joint au présent avis, pourrait utilement être annexé au PLU. Ce document fait état du maintien des accès à la forêt pour les camions de transport de bois.

GEOPORTAIL DE L'URBANISME

Dans le cadre de la directive Inspire (2007/2/CE) , les données communales d'urbanisme devront pouvoir être intégrées au Géoportail de l'urbanisme (<http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>) par les communes, pour être mises à disposition du public. Pour ce faire, les données concernant l'environnement et l'utilisation des sols (à l'exclusion des données concernées par l'article L 127-6 du code de l'environnement) devront être établies au format standardisé CNIG, avant intégration à ce site Internet national.

Les données des PLU approuvés après le 1er janvier 2016 devront être mises à disposition du public sur Internet au format CNIG, sans intégration obligatoire au Géoportail. À partir du 1er janvier 2020, toutes les données des PLU de toutes les communes devront être accessibles sur le Géoportail, sans quoi le PLU ne serait plus opposable.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES YVELINES

Direction départementale des territoires
Service de la Planification, de l'Aménagement et de
la Connaissance des Territoires
SPACT - Magnanville

Le directeur départemental des territoires
à
Monsieur le Préfet
Préfecture des Yvelines
DRCL 3
1, rue Jean Houdon
78000 VERSAILLES

Ref : spact_pm_20170717_pref_gambais_avisplu

P.J. : courrier maire et avis de l'Etat

Affaire suivie par : Laurence Thevenin
Tél / Fax : 01 30 63 22 60 / 01 30 63 22 56
laurence.thevenin@yvelines.gouv.fr
ddt-spact-pv@yvelines.gouv.fr

Versailles, le 21 JUIL. 2017

Objet : Avis de l'État sur le projet de PLU de Gambais

J'ai l'honneur de vous transmettre ci-joint une proposition de lettre au Maire de Gambais présentant la synthèse des avis des services de l'État sur le projet de PLU arrêté par la commune.

L'avis sur le projet du PLU est favorable assorti de remarques qui portent essentiellement sur une meilleure prise en compte du SDRIF et des servitudes d'utilité publique.

La date limite de transmission de l'avis de l'État à la commune est le 5 août 2017.

*/ Le directeur départemental des territoires
l'adjoint au ~~directeur~~

S. FLAHAUT



PRÉFET DES YVELINES

Direction départementale des territoires

Service Urbanisme, Bâtiments et Territoires

Planification

Ref : SUBT_PLANIF_20150113_Mairie_PAC-
Gambais_Pref

P.J. : porter à connaissance

Affaire suivie par : **Yann GABRIEL**
Tél : 01 30 84 31 65
yann.gabriel@yvelines.gouv.fr

Monsieur Régis BIZEAU

Maire de Gambais

Mairie de Gambais
Place Charles de Gaulle
78950 GAMB AIS

Versailles, le 27 FEV. 2015

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme engagée par la commune de Gambais et conformément à l'article R.121-1 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de porter à votre connaissance les dispositions réglementaires et techniques ci-jointes.

Au titre de l'association des services de l'État prévue par l'article L.121-4 du code de l'urbanisme, le document joint constitue également une première contribution qui résume les informations et les principaux enjeux identifiés sur le territoire communal, celle-ci pourra être précisée par la suite.

En préambule, je tiens à vous rappeler que la loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) a été publiée au journal officiel du 26 mars 2014. Elle fixe un objectif encore plus ambitieux pour les documents d'urbanisme en exprimant une préférence pour l'établissement de plans locaux d'urbanisme à l'échelle intercommunale (PLUI) qui offrent la possibilité d'intégrer les politiques publiques urbaines et permettent de réaliser un vrai projet économique de territoire.

De plus, les POS et PLU peuvent être prolongés jusqu'au 31 décembre 2019, sans besoin de révision pour prendre en compte les récentes évolutions législatives et éventuels SCoT, si votre EPCI lance une procédure de PLU intercommunal avant le 31 décembre 2015.

En effet, les objectifs de gestion économe des sols, de réduction des gaz à effet de serre et de consommations d'énergie, de protection des milieux naturels et des paysages contenus dans l'article L110 du code de l'urbanisme ne peuvent trouver à s'appliquer de manière optimale que dans un cadre intercommunal. Il en est de même des politiques de déplacement, de transport, de logements, d'emplois et de services. Les nouvelles attentes du législateur conduisent naturellement à privilégier une approche intercommunale.

À ces arguments de fond qui plaident en faveur de l'élaboration d'un PLUI, il faut ajouter un argument financier. Élaborer un PLUI permet de disposer d'un document d'urbanisme complet, cohérent et efficace à un coût maîtrisé du fait de la mutualisation de certaines études.

Pour toutes ces raisons, je vous invite à engager une réflexion sur l'opportunité d'élaborer un document de planification à l'échelle intercommunale plutôt que communale.

Cependant, si vous mainteniez, avec votre conseil municipal, la volonté d'une démarche communale, votre PLU devra se conformer aux politiques publiques définies dans la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et dans la loi d'engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle 2. Ces lois ont établi de nouveaux objectifs à atteindre par les documents d'urbanisme.

Vous trouverez de plus amples informations sur la loi Alur sur le site internet www.territoires.gouv.fr/alur et au sein du porter à connaissance de l'État.

Par ailleurs, je me permets d'attirer votre attention sur les enjeux suivants :

Pérenniser et valoriser les espaces naturels et agricoles

La commune membre du parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse possède un cadre naturel riche, composé de milieux présentant un intérêt tant du point de vue agronomique que paysager. Ainsi, le projet de PLU devra veiller à assurer la pérennisation des plaines et plateaux agricoles (plaine de Houdan, plateau d'Orgerus) et la mise en valeur des espaces naturels tels que la Plaine de Neauphle et le massif forestier de Rambouillet.

Par ailleurs, la commune possède sur son territoire plusieurs zones humides, dont certaines sont répertoriées au titre des zones naturelles d'intérêt écologiques, faunistiques et floristiques (ZNIEFF). Ces milieux riches en biodiversité mais sensibles, devront être protégés par le document d'urbanisme.

Limiter l'étalement urbain

L'étalement urbain aboutit à une diminution et un mitage des espaces naturels et agricoles et à l'irréversibilité quasi systématique de l'imperméabilisation des sols. Ainsi avant l'ouverture d'une zone à l'urbanisation, il faudra veiller à une utilisation optimale des zones urbaines. Pour ce faire, le PLU devra impérativement intégrer le repérage et l'analyse du potentiel de densification. Cela sous-tend que le projet passe en revue les capacités résiduelles de densification ou de renouvellement du tissu urbain et mette en évidence les dispositions qu'il prend en faveur de leur mobilisation. De plus, ce travail peut permettre de nourrir le débat entre les acteurs locaux, institutionnels et la population sur la densité acceptable sur le territoire.

Le projet de PLU doit, dans le même ordre d'idée, établir un inventaire des capacités de stationnement ouvertes au public et des possibilités de mutualisation de ces espaces. Ce recensement est en effet en lien direct avec la lutte contre la consommation d'espace, car elle vise à vérifier que les exigences du PLU en matière de stationnement sont calibrées.

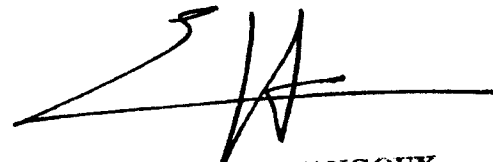
Enfin, bien que la commune ne soit pas soumise aux obligations de l'article 55 de loi SRU, le projet de PLU devra tendre à l'objectif de diversification du parc de logements inscrit dans la charte du PNR, et notamment à l'orientation 28 qui invite les communes non-assujetties aux dispositions de l'article 55 loi SRU de répondre à un objectif minimum de 10 % de logements

sociaux.

Sur toutes ces thématiques, mes services se tiennent à votre disposition pour apporter des renseignements complémentaires et participer aux réunions que vous jugerez utiles d'organiser.

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

Le Préfet



Erard CORBEN de MANGOUX