

Eric BIRCHOU
Suzanne LEBOURDIER
Avocats associés

Fanny MORISSAU
Julien BORDIERE
Hugo ADENA
Laurie FLOURE
Bruno ROZE
Sébastien BERNARD
Avocats collaborateurs

Jean-Philippe PORTE
Commissaire enquêteur
Mairie de Gambais
Place Charles de Gaulle
78950 GAMB AIS



Paris, le 20 octobre 2017

Par remise en mains propres, et par mail : plu@gambais.fr

Nos Réf. : 2017162 - EB/JBO

Objet : Observations relatives au zonage retenu dans le projet de révision du PLU de la commune de Gambais

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de la procédure de révision du PLU de la commune de Gambais, et en tant que Conseil de Madame et Monsieur CALVO, propriétaires de la parcelle cadastrée n° 10, sise 227, avenue de Neuville à Gambais, je souhaite attirer votre attention sur l'opportunité d'émettre certaines réserves portant sur le classement de cette parcelle qui est en outre partiellement qualifiée d'espace naturel protégé.

Il ressort en effet du dossier d'enquête publique que le projet de PLU prévoit de modifier le classement **de la partie Sud-ouest** de la parcelle n° 10, qui est actuellement classée en zone N* (où sont notamment autorisées la réalisation de constructions nouvelles à usage d'habitation), en zone N (où ne sont autorisés que les aménagements et extensions des bâtiments existants à usage d'habitation avec une extension maximum totale de 50 m2, ainsi que la construction de leurs dépendances dans la limite de 25m2) :



PLU actuel (classement de la parcelle n° 10 en zone N*)



Projet de PLU révisé (reclassement d'une partie de la parcelle n° 10 en zone N)

Une telle modification du classement de cette portion de la parcelle cadastrée n° 10 n'apparaît pas cohérente en ce que l'espace boisé protégé qui y était précédemment matérialisé a été supprimé, qu'elle se situe en outre entre deux zones Nh où sont notamment admises les constructions nouvelles à vocation d'habitat et leur dépendance, et qu'elle était précédemment classée en zone N*, soit l'équivalent de la zone Nh du projet de PLU révisé.

Cette modification de classement paraît ainsi constituer une erreur d'appréciation qui gagnerait à être corrigée avant l'entrée en vigueur du PLU.

Par ailleurs, les propriétaires de la parcelle n° 10 ont également constaté que le projet de règlement du PLU dispose qu'en zone N, dans une bande de 50 mètres comptés à partir de la lisière de tout massif boisé, et en dehors des sites urbains constitués, toute construction est interdite.

La formulation de cette interdiction est beaucoup plus contraignante et restrictive que les dispositions équivalentes qui s'appliquent en zone U, ainsi que par rapport aux dispositions générales du règlement du PLU qui ne prévoient l'application de cette restriction de constructibilité qu'en présence de massifs boisés de plus de 100 hectares.

Il n'existe en outre aucune justification de l'interdiction totale de toute construction dans une bande de 50 mètres comptés à partir de la lisière de tout massif boisé en zone N.

La rédaction de cette disposition du règlement de la zone N paraît ainsi être affectée d'une omission en ce qu'elle ne reproduit pas la mention « *de plus de 100 hectares* », qui se retrouve notamment dans les dispositions générales du PLU.

Il conviendrait ainsi d'émettre une réserve sur ce point, afin que la commune complète la disposition en cause du règlement de la zone N, et l'harmonise avec les restrictions fixées par les dispositions générales du règlement du PLU.

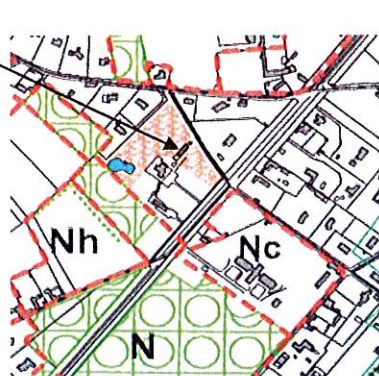
Enfin, les propriétaires de la parcelle n° 10 ont constaté que le projet de zonage du PLU révisé maintient le classement d'une partie de leur terrain en espace naturel protégé (ENP).

Force est pourtant de constater que le Rapport de présentation du projet de PLU révisé ne le justifie en aucune manière.

Cette portion de la parcelle n° 10 ne fait d'ailleurs l'objet d'aucune plantation particulière, et n'accueille en outre aucun arbre remarquable.

Le classement de cette portion de parcelle en tant qu'ENP n'est donc absolument pas fondé.

Il importe en outre de préciser la partie Nord-est de la parcelle accueille une construction à destination de garage, qui est d'ailleurs reproduite sur le projet de plan de zonage :



La présence d'une construction sur la partie de parcelle classée en ENP contribue encore à justifier que la parcelle n° 10 ne soit absolument plus classée en ENP.

Tels sont les observations dont je souhaitais vous faire part.

Mes clients vous invitent bien évidemment à émettre des réserves sur le zonage, et le règlement du PLU, sur la base des éléments susvisés.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'assurance de ma considération distinguée.

Eric BINETEAU

Une signature manuscrite en bleu, correspondant au nom Eric Bineteau, est apposée sous le nom imprimé.