

**DEPARTEMENT DES YVELINES**

**COMMUNE DE GAMBAIS**



## **Révision du Plan Local d'Urbanisme**

### **Résumé non-technique**

**Juin 2017**

Mairie de Gambais  
Place Charles de Gaulle  
78950 GAMBAIS

## SOMMAIRE

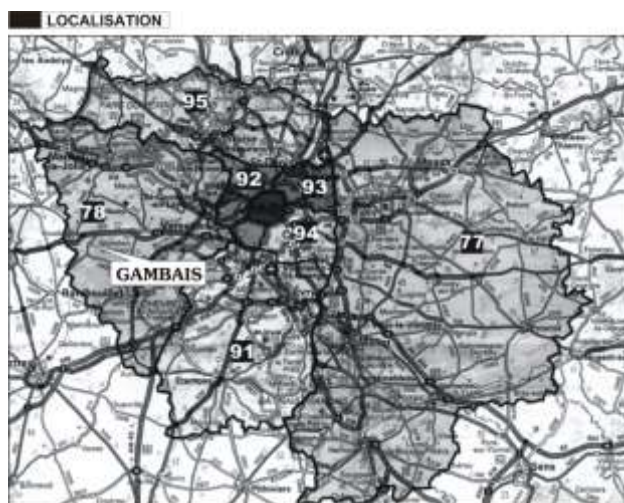
1. <u>Caractéristiques principales du P.L.U.</u> .....	3
➤ Caractéristiques générales de la commune de Gambais .....	3
➤ Les objectifs de la révision du P.L.U. ....	4
➤ Synthèse des grandes orientations d'aménagement du territoire .....	5
2. <u>Caractéristiques principales de l'environnement</u> .....	6
➤ Milieux naturels et biodiversité.....	6
➤ Paysages, patrimoine naturel et bâti.....	8
➤ Ressource en eau .....	8
➤ Risques et nuisances.....	9
➤ Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain .....	9
3. <u>Description des Évolutions Principales du Document</u> .....	10
Habitat .....	10
Population.....	10
Activités économiques .....	11
Cadre de vie et équipements.....	11
Espaces naturels .....	11

# 1. Caractéristiques principales du P.L.U.

## ➤ Caractéristiques générales de la commune de Gambais

### • Localisation

La commune de Gambais se situe dans la partie Ouest du département des Yvelines. Son territoire appartient à la Plaine de Houdan, entité géographique constituant la première ouverture sur les étendues normandes du Drouais. La commune est située à une distance d'environ 57 km à l'Ouest de Paris, une quarantaine de kilomètres de Versailles.



### • Occupation du sol

Le ban communal couvre une superficie de 2 275 hectares, essentiellement occupé par les massifs forestiers et les terres agricoles.

Les principales caractéristiques de la commune sont le nombre de noyaux bâtis et l'omniprésence de la forêt. Le territoire communal est composé de plusieurs hameaux et villages distincts les uns des autres.

Selon les données de l'IAU Ile-de-France, l'espace rural (espaces agricoles, forestiers et naturels) représente 87,6 % de l'occupation du sol en 2012, contre 6,2 % de site urbain construit et 6,2 % de site urbain ouvert (jardins et vergers).

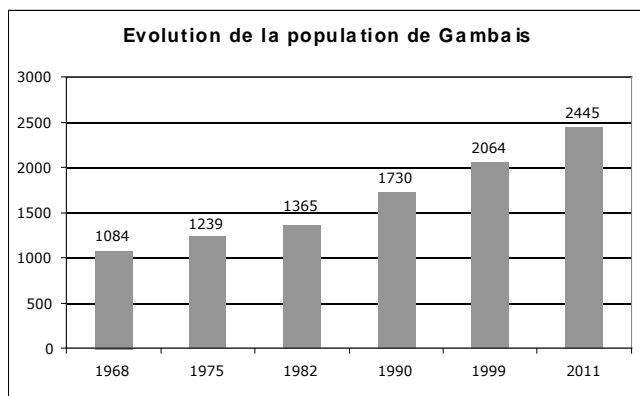
La consommation foncière représente environ 13,5 hectares depuis une dizaine d'années.

### • Evolution démographique

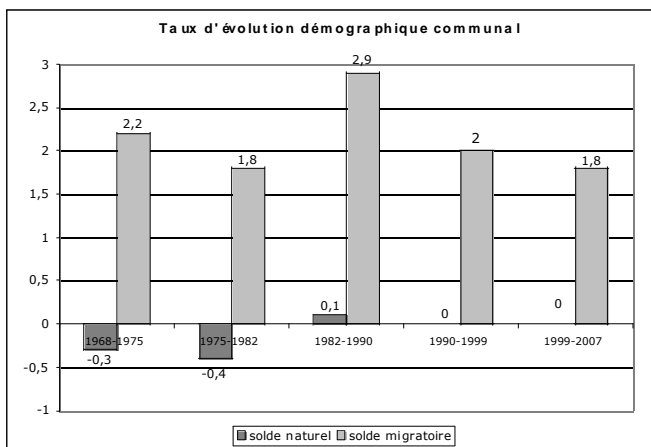
La commune de Gambais compte 2 445 habitants au recensement de 2011 de l'INSEE.

Sa population a augmenté régulièrement depuis 1968. Cette croissance s'est accélérée depuis le recensement de 1982. Entre 1982 et 1990, la croissance démographique a été de 26,7%. Parallèlement, dans le département, cette augmentation n'est que de 9%.

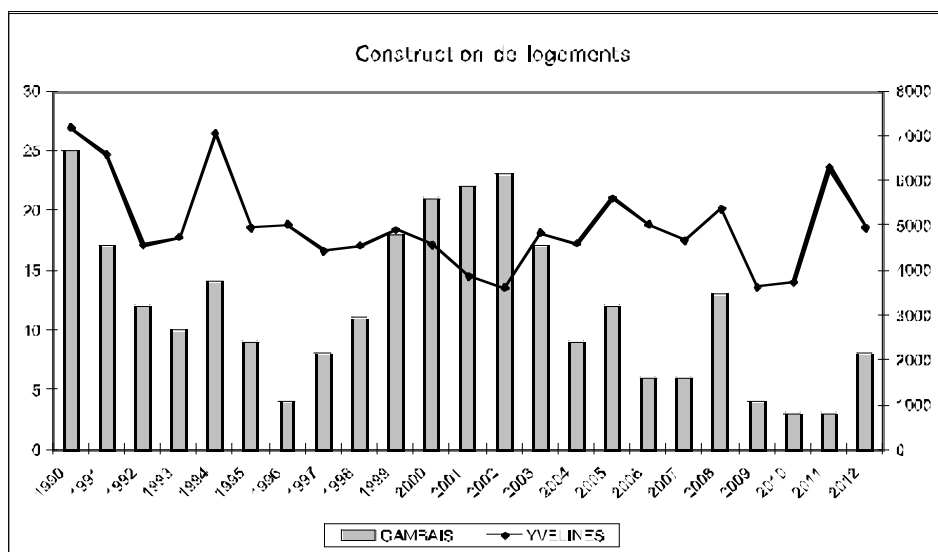
Elle continue à être très élevée depuis : 19,3% entre 1990 et 1999, et 18,5% entre les deux derniers recensements.



La croissance démographique est intégralement alimentée par le solde migratoire.



- **Construction de logements**



Sur l'ensemble de la période considérée (1990-2012), 275 logements ont été créés.

Entre 1999 et 2011, la moyenne annuelle atteint environ 13 logements par an.

Sur la même période (1999 à 2011), on obtient un point mort d'environ 0. Il y a donc une corrélation totale entre l'évolution de la population et le rythme de construction de logements.

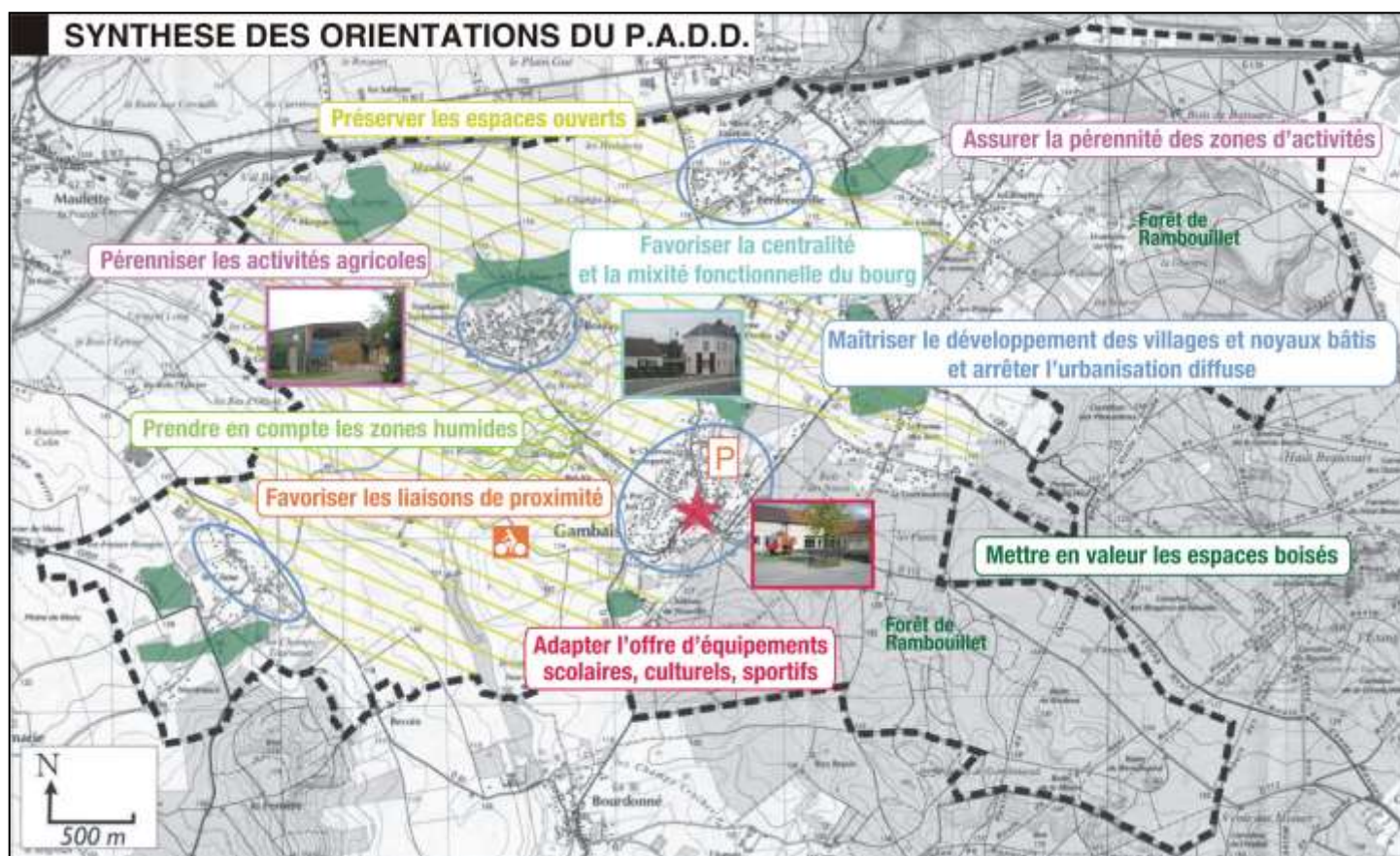
### ➤ **Les objectifs de la révision du P.L.U.**

La commune de Gambais a approuvé son P.L.U. le 22 février 2008. Au regard des évolutions législatives et réglementaires de la loi dite "Grenelle II" et de la loi ALUR ainsi que l'adhésion au Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, le PLU actuel est difficilement applicable. La municipalité s'engage donc à réviser son P.L.U. afin d'envisager une redéfinition des règles de gestion de l'affectation des sols.

Les principaux objectifs de fond sont équivalents à ceux du P.L.U. en vigueur :

- Pratiquer un urbanisme maîtrisé et raisonné
- Protéger le paysage et préserver l'environnement
- Soutenir l'activité sur le territoire
- Améliorer les modes de déplacements
- Adapter l'offre d'équipements publics

➤ Synthèse des grandes orientations d'aménagement du territoire





## 2. Caractéristiques principales de l'environnement

### ➤ Milieux naturels et biodiversité

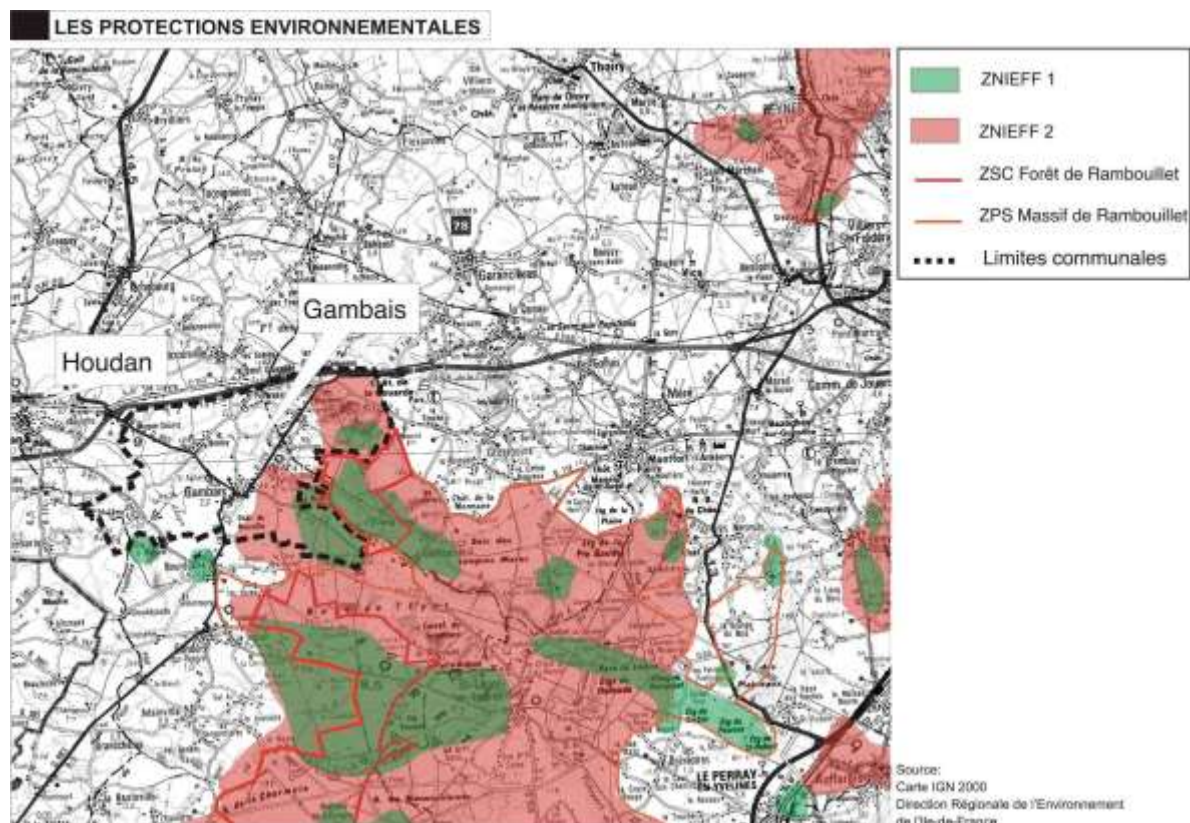
Bordé à l'Est et au Sud par la forêt de Rambouillet, Gambais possède un environnement naturel d'exception qui est à l'origine de la qualité de vie des habitants de la commune. Le massif de Rambouillet est classé en forêt de protection afin de protéger le site, notamment du changement d'usage.

La commune est concernée par plusieurs zones d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF). Les ZNIEFF de type 1 sont des aires restreintes et concernent un biotope bien déterminé. On en dénombre quatre sur la commune :

- La tourbière de l'étang des Bruyères
- La tourbière des Pimentières
- Les lande et tourbière au sud de l'étang neuf de Gambaiseuil
- La prairie humide et coupe de Gambaiseuil

Les ZNIEFF de type 2 définissent un ensemble plus grand. L'ensemble de la partie Nord-Est de la forêt de Rambouillet est classé ZNIEFF 2.

Bien que le territoire de la commune ne comporte pas de site Natura 2000, la proximité immédiate d'une ZSC (Forêt de Rambouillet) et d'une ZPS (Massif de Rambouillet) impose dans le cadre de l'élaboration du PLU qu'une attention particulière soit portée : le PLU doit en effet veiller à ce que les projets de développement retenus n'impactent pas les sites en question.

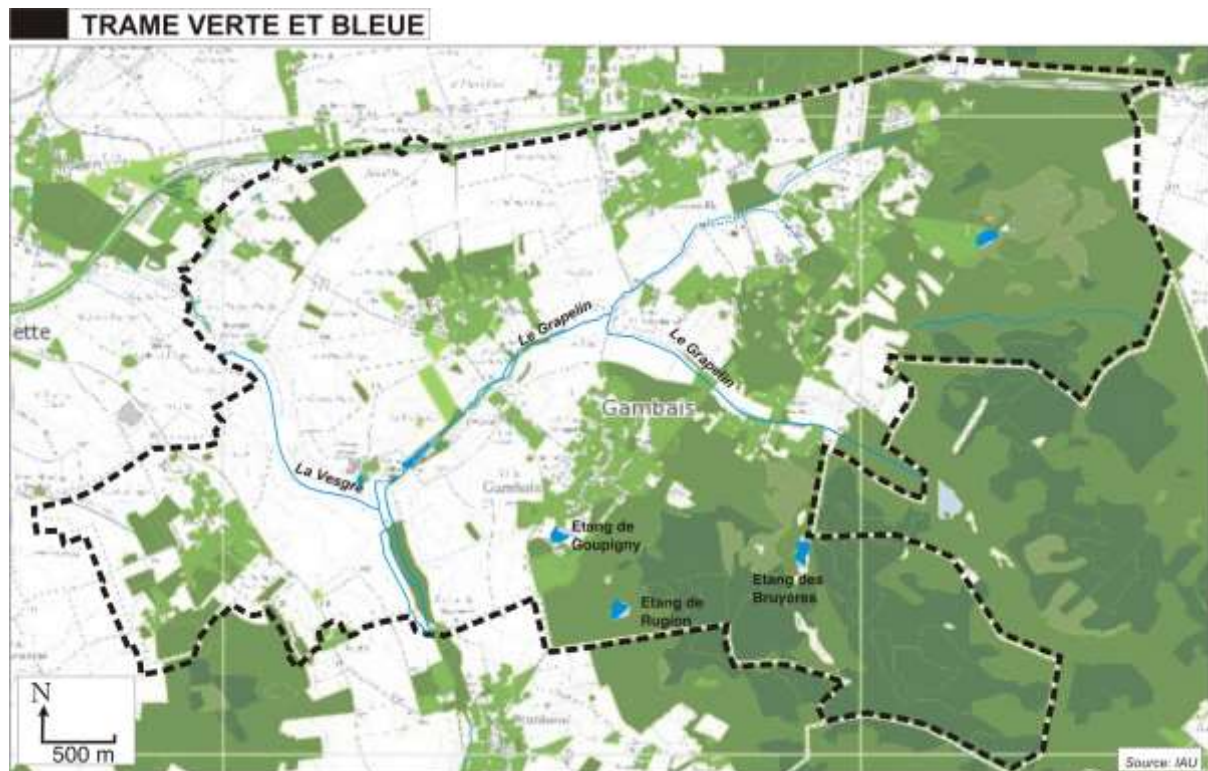


Sur le territoire de Gambais, la trame verte est très présente. Elle se caractérise principalement par les massifs forestiers à l'Est, composés de feuillus et conifères et identifiés comme réservoirs de biodiversité.

D'autres massifs boisés, de taille plus réduite, sont présents au sein des espaces agricoles. On retrouve également quelques boisements sur l'ensemble du territoire communal. Au sein du tissu urbanisé, une trame verte se dégage par la présence de jardins privés, composés notamment de boisements.

La trame bleue est composée essentiellement des cours d'eau de la Vesgre et du Grappelin qui traversent le ban communal et qui sont identifiés comme continuités écologiques à préserver. De nombreux étangs et mares composent le paysage et participent à la biodiversité du territoire. En outre, des zones potentiellement humides s'inscrivent de part et d'autre des cours d'eau qui traversent le ban communal.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France répertorie les espaces forestiers en réservoirs de biodiversité et identifie un corridor de la sous-trame herbacée correspondant à un corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes. Le cours d'eau présent sur le territoire communal est identifié comme un corridor à préserver. Les secteurs de mares et mouillères constituent un autre élément d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques.





## ➤ Paysages, patrimoine naturel et bâti

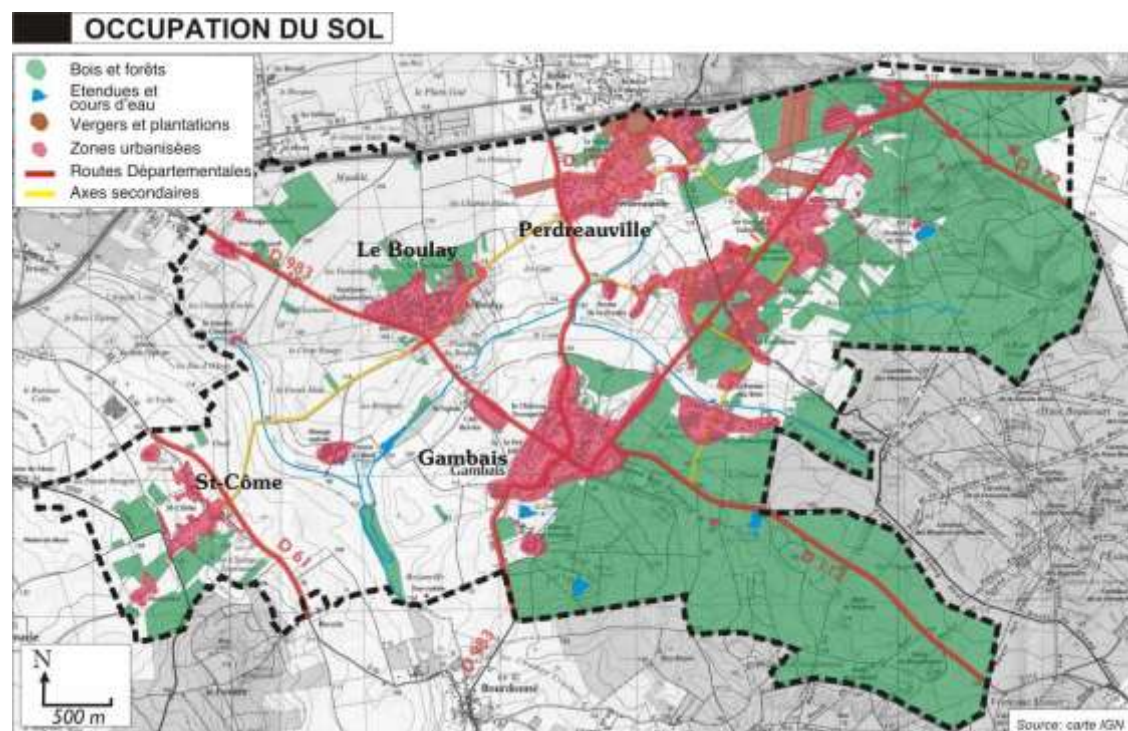
Le territoire communal est composé de plusieurs hameaux et villages distincts les uns des autres.

Le bourg principal, Gambais, donne son nom à la commune.

Le Boulay, Perdreauville et Saint-Côme sont des hameaux ou villages.

D'autres espaces bâtis présentent un bâti diffus, en particulier au Nord-Est du territoire.

Ils couvrent des superficies importantes en frange Ouest de la forêt de Rambouillet. Citons notamment les lieux-dits les Bruyères, les Pideaux Nord et Sud et les Grésillons.



La commune possède plusieurs éléments classés ou inscrits au titre des monuments historiques :

- le domaine de Neuville inscrit par arrêté du 31 juillet 1995
- le parc du château de Neuville inscrit par arrêté du 20 août 1953.
- l'église Saint-Agnan, inscrite par arrêté du 22 juin 1946.

## ➤ Ressource en eau

### • Eau potable

Il n'y a pas de captage sur la commune. L'eau est issue d'une part de captages situés sur le périmètre du Syndicat Intercommunal de la Région des Yvelines pour l'Adduction d'Eau (S.I.R.Y.A.E.) et d'autre part d'achats effectués auprès de différents syndicats et communes voisines.

Le réseau assure une distribution correcte pour les principaux noyaux urbanisés.

La capacité d'approvisionnement globale est largement compatible avec la croissance maximum de la population fixée par la charte du PNR.



- **Eaux usées**

La commune de Gambais est desservie par deux réseaux d'assainissement collectif distincts :

- Le réseau du bourg de Gambais, du hameau de Boulay et du hameau de Perdreauxville converge vers une station d'épuration située au Nord-Ouest de l'Eglise, en bordure de la RD 983 (rue de l'Eglise). Le milieu récepteur de cette station est Le Grappelin, affluent de la Vesgre.

Les performances de la STEP du bourg ne permettent pas d'augmenter significativement la population raccordée de cette agglomération d'assainissement.

- Le réseau de Saint Côme aboutit à une deuxième station d'épuration située au Sud-Est du hameau en bordure de la RD 61 (route de Saint Côme. Son exutoire est un fossé qui rejoint la Vesgre.

La capacité de la STEP de Saint-Côme (350EH pour 94EH raccordés) autorise un accroissement relatif de de la population sur cette agglomération d'assainissement.

- **Eaux pluviales**

Les bassins versants de la commune de Gambais ont pour exutoire la Vesgre à l'aval du Moulin de Gambais, exceptés le bois du Boissard qui rejoint le ruisseau de la Couarde sur la commune de Grosrouvre et Saint-Côme Ouest qui rejoint l'Opton sur la commune de Bourdonné.

Le Schéma Directeur de l'Assainissement estimait que les ruissellements d'eaux pluviales des secteurs bâtis étaient correctement collectés par un ensemble de grilles et avaloirs raccordés aux canalisations unitaires et d'eaux pluviales du bourg.

## ➤ **Risques et nuisances**

La commune de Gambais est concernée par un risque de remontée de nappe phréatique. Celle-ci est sub-affleurante :

- le long de la Vesgre, au Nord-Est de St-Côme,
- le long du Grappelin, entre le Boulay et la Guérinoterie,
- à l'Est des Grésillons.

Plus généralement, la partie Ouest du territoire communal est repérée comme ayant une sensibilité moyenne à très forte aux risques de remontée de nappe.

En revanche, le bourg et les hameaux (St-Côme, le Boulay, Perdreauxville) sont implantés dans des secteurs ayant une sensibilité faible.

Gambais est également concerné par un risque de retrait-gonflement des argiles.

L'aléa est considéré comme fort au Nord et à l'Ouest du bourg, au Nord de St-Côme, au Nord du Boulay, le long de la route de Neuville.

## ➤ **Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain**

L'objectif principal de la commune de Gambais est de préserver les espaces agricoles et naturels, en limitant la consommation foncière.

Cet objectif s'inscrit en cohérence avec le contexte territorial :

- la charte du PNR prescrit une croissance de 0,55 % par an soit environ 60 logements sur 10 ans

- les équipements d'infrastructures arrivent à saturation, à l'exception de ceux qui desservent le village de Saint-Côme
- la commune n'est pas desservie par des transports en commun (gare et lignes de bus) ce qui ne permet pas d'engager une trop forte urbanisation dans un secteur dépendant de véhicules motorisés
- le point mort est de 0 logement : dès qu'on crée du logement, on apporte de la population donc des besoins nouveaux en équipements. L'objectif démographique doit donc être modéré et raisonnable.

La principale problématique qui se pose avec le PLU en vigueur est le nombre important de zones N indicées N\* qui sont assez permissives, dans la continuité des zones NB, et dont l'enjeu est devenu majeur suite à l'application immédiate de la suppression des surfaces minimum de parcelles avec la loi ALUR. Afin d'enrayer l'urbanisation diffuse non maîtrisée qui est dommageable pour la préservation des espaces naturels et agricoles, le nouveau projet de PLU propose des solutions d'encadrement.

### **3. Description des Évolutions Principales du Document**

#### **Habitat**

##### **Réceptivité des espaces**

Le recensement des dents creuses et terrains disponibles pour de nouvelles constructions qui a été réalisé a permis d'évaluer le potentiel d'optimisation du foncier. Celui-ci équivaut à environ quatre vingts logements auxquels s'appliquent un pourcentage de rétention d'environ 50 %. Celui-ci est évalué en fonction de la mutabilité et constructibilité effective des terrains et de l'inconstructibilité dans une bande de 50 m par rapport à la lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares selon le SDRIF, de la réceptivité du sol à recevoir de l'assainissement non collectif, soit en réalité une quarantaine de logements sur 10 ans.

Ce potentiel important devrait être limité par les capacités de la station d'épuration.

Au sein du village de Saint-Côme, un projet d'urbanisation évalué à environ 20 logements, est accompagné d'une O.A.P. reprenant les caractéristiques villageoises en termes de gabarit et d'implantation.

##### **Offre potentielle**

Au total, la mise en œuvre du P.L.U. permettrait de réaliser environ 100 logements.

Il s'agit d'une programmation sur dix à quinze années. Il conviendra d'essayer de la gérer au mieux, et selon la capacité des équipements de la commune afin de rester proche de l'objectif de 6 logements par an et de rester compatible avec le plafond fixé par la charte du P.N.R. .

#### **Population**

Sur la base actuelle de 2,8 personnes par ménage en moyenne, ce potentiel correspond, à l'horizon 2026 environ, à une augmentation d'environ 160 personnes, portant, à ce terme, la population de Gambais à environ 2 600 habitants.

## Activités économiques

La commune a la volonté de permettre une confortation et une valorisation des deux principales zones d'activités existantes.

Par ailleurs, les commerces et entreprises (notamment l'artisanat) pourront s'implanter dans la majeure partie du tissu urbain, à condition d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat.

L'activité agricole est prise en compte selon deux approches complémentaires :

- la détermination d'un espace constructible – pour les exploitants professionnels - autour des sièges et bâtiments d'exploitation ;
- la protection du reste des terres exploitables dans un zonage protecteur.

## Cadre de vie et équipements

Les projets d'équipements apparaissent sous forme d'emplacements réservés sur le plan de zonage ; ils concernent des domaines très variés : besoins en superstructures, stationnement...

Deux emplacements ont également été réservés pour permettre d'étoffer le réseau de sentiers piétonniers et cyclistes (liaison entre deux chemins ruraux).

Par ailleurs, le P.L.U. autorise la réutilisation à vocation socio-culturelle d'un ancien équipement aujourd'hui abandonné.

## Espaces naturels

Le patrimoine naturel fait l'objet d'une délimitation et d'une réglementation précises.

La totalité des massifs forestiers fait l'objet d'une protection accrue par le biais d'un classement en Espaces Boisés Classés. Notons que cette délimitation est effectuée de façon assez fine (à l'échelle parcellaire).

Par ailleurs, les prescriptions du SDRIF interdisent le développement de l'urbanisation dans une bande de 50 mètres en lisière des bois et forêts en dehors des sites urbains constitués.

Plus ponctuellement, certaines parties de parcelles particulièrement arborées sont préservées au titre des éléments paysagers intéressants prévu par la Loi Paysage.

### • Bilan global

D'une manière générale, l'urbanisation de la commune ne pourra se réaliser qu'à l'intérieur des périmètres bâtis existants afin de préserver les milieux naturels. L'urbanisation ne pourra s'étendre au-delà.

Les zones véritablement préservées de l'urbanisation nouvelles couvrent 973 hectares, soit 43% de la commune, incluant toutes les zones intéressantes du point de vue paysager, écologique, faunistique et floristique. Les zones agricoles représentent, elles, plus de 1 000 hectares, soit 47% du territoire.

Ensemble, les zones préservées de l'urbanisation nouvelle couvrent donc 90% de la commune de Gambais, incluant toutes les zones intéressantes du point de vue agricole, paysager, écologique, faunistique et floristique.