

**DEPARTEMENT DES YVELINES
COMMUNE DE GAMBAIS**



**PLAN LOCAL D'URBANISME
RÉVISION N°1**

1. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Vu pour être annexé à notre délibération du 11 février 2021 approuvant le P.L.U.

Le Maire Raphael NIVOIT

Gambais, commune essentiellement rurale, est située à l'Ouest du département des Yvelines, en lisière de la forêt de Rambouillet.

L'évolution démographique de Gambais est largement positive depuis 50 ans, et cette croissance s'accélère depuis 1980. Pour y répondre, un nombre important de logements a été construit, surtout dans la dernière décennie.

La commune souhaite encadrer l'évolution de la population en compatibilité avec les plafonds démographiques déterminés par le Parc Naturel Régional.

Le PLU actuel, tel qu'il a été élaboré, ne correspond plus aux exigences actuelles de l'aménagement spatial de la commune et de la législation en vigueur. Les élus ont donc l'ambition de maîtriser la dynamique démographique afin de préserver l'environnement et les paysages d'une part, et d'assurer à la population un niveau satisfaisant d'équipements d'autre part.

Sur la base de l'analyse de l'état initial du site et du « diagnostic » socio-économique, la municipalité a défini plusieurs objectifs qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal.

Les objectifs de la présente révision du Plan Local d'Urbanisme sont :

- ↻ **PRATIQUER UN URBANISME MAITRISE ET RAISONNE**
- ↻ **PROTEGER LE PAYSAGE ET PRESERVER L'ENVIRONNEMENT**
- ↻ **SOUTENIR L'ACTIVITE SUR LE TERRITOIRE**
- ↻ **AMELIORER LES MODES DE DEPLACEMENTS**
- ↻ **ADAPTER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS**

Ces choix constituent les options fondamentales des élus pour le devenir de leur commune.

PRATIQUER UN URBANISME MAÎTRISÉ ET RAISONNÉ

Les options d'aménagement retenues par les élus visent à un développement modéré du nombre d'habitants.

Cet axe de développement s'articule très étroitement avec la préservation des richesses environnementales et le rééquilibrage des équipements.

- **Les choix qualitatifs**

En effet, le développement urbain doit rester à l'échelle communale, respecter ses caractéristiques rurales et tenir compte des capacités résiduelles des équipements et notamment des écoles et éviter de trop grands déséquilibres entre l'offre et la demande afin d'induire un développement progressif et harmonieux.

La centralité du bourg est mise en valeur au travers notamment d'une amélioration de la fonctionnalité des équipements et de l'accessibilité et un assouplissement des conditions réglementaires.

Ainsi, la municipalité a décidé de définir les limites d'appartenance "espaces naturels - espaces bâtis" pour chacun des pôles bâtis existants. Afin de répondre à cet objectif fort de maîtrise de l'urbanisation, la consommation foncière sera limitée. Les espaces urbanisés viabilisés seront optimisés. A contrario, les espaces d'urbanisation diffuse, peu ou mal viabilisés, verront leur développement encadré. Le secteur situé au voisinage immédiat de la forêt de Rambouillet sera particulièrement concerné par cet arrêt du mitage.

Par ailleurs, une attention importante sera accordée à la prise en compte de l'intégration et l'harmonie du bâti futur avec le bâti traditionnel.

- **Les objectifs quantitatifs**

En cohérence avec les besoins en logements – le point mort étant de 0 logement – l'objectif de développement de la population sera d'environ 0,55% par an, prescrit au sein de la charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, soit un rythme annuel de construction de 6 logements environ grâce à des opérations en "dents creuses".

La densité observée dans le bourg sera recommandée pour ces opérations.

Le P.L.U. ne prévoit aucune extension du périmètre urbanisable. Au contraire, le potentiel urbanisable a été réduit d'environ 90 hectares par rapport au P.L.U. avant révision.

PROTEGER LE PAYSAGE ET PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

Gambais présente des paysages variés et riches. L'omniprésence de la forêt, le réseau hydrographique dense, la présence de terres de culture et de prairies ouvertes ainsi que le nombre important de noyaux bâtis confèrent à ce territoire un caractère rural d'une grande richesse, que la commune souhaite valoriser et protéger.

Cette protection porte principalement sur :

- **Les espaces boisés**

Les éléments boisés sont omniprésents. Outre la forêt de Rambouillet, classé en forêt de protection, qui occupe toute la partie Est de la commune, de nombreux massifs boisés sont dispersés sur le territoire, parfois sous forme de petits bosquets parsemés au sein des grands espaces de culture.

La pérennité de la majeure partie de ces espaces boisés sera donc assurée, notamment par l'encadrement de l'urbanisation en limite du massif de Rambouillet.

- **Les cours d'eau et les zones humides**

Les cours d'eau de la Vesgre et du Grappelin traversent le territoire communal. Eléments constitutifs de la trame bleue de Gambais, il est important de participer à leur préservation. Pour ce faire, leurs abords seront protégés.

Gambais possède sur son territoire plusieurs zones humides. Cet écosystème, d'une grande richesse, est fragile et doit être pris en compte. Plusieurs tourbières et prairies humides sont d'ailleurs répertoriées sur la commune au titre des ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologiques, Faunistiques et Floristiques).

Les zones humides ont fait l'objet d'une attention particulière et sont prises en considération dans le projet de développement communal.

- **Les espaces ouverts**

Un des intérêts paysagers de Gambais est l'alternance entre les espaces fermés (bois et forêts) et les espaces ouverts (prairies, terres agricoles...). Ces derniers doivent être préservés et mis en valeur.

L'espace agricole constitue un véritable enjeu paysager. Un des objectifs fixés par la commune est d'affirmer la pérennité de l'usage agricole des terres par une réglementation spécifique et une limitation de la consommation foncière sur ces espaces.

Une attention particulière sera également portée sur la préservation de certains espaces naturels au sein du tissu bâti.

SOUTENIR L'ACTIVITE SUR LE TERRITOIRE

- **Les zones d'activités**

Gambais dispose sur son territoire de plusieurs petits secteurs d'activités : la ZA des Sycomores et la ZA des Chênes situées à l'entrée de la commune, près de la RD 179, dans la forêt de Rambouillet. Ces zones accueillent une grande variété d'activités économiques et participent pour une grande part à l'activité économique de la commune.

L'objectif de la commune est de donner à ces zones une stabilité du droit des sols accompagnée d'une certaine marge de manœuvre au sein des espaces clairement délimités.

En revanche, et afin de limiter l'urbanisation dispersée, les Z.A. de la Presle et de Saint-Côme sont maintenues en l'état.

- **La mixité fonctionnelle**

Au sein du bourg, des activités, notamment commerciales, sont présentes et nécessitent d'être préservées.

La pérennisation de ces activités passe par le maintien d'une réglementation autorisant une mixité fonctionnelle entre habitat et activités économiques. De même, le développement potentiel d'activités au sein des villages doit être rendu possible. Dans ce dessein, le tissu urbain pourra accueillir bureaux, services, activités artisanales et commerciales.

- **Les exploitations agricoles**

Seize activités agricoles étaient comptées sur la commune de Gambais en 2015. Ces 16 exploitations génèrent plus de 80 emplois

L'agriculture reste une activité qui produit de la richesse et maintient des actifs sur le territoire communal. Il est important pour la commune de conserver ces exploitations, tant d'un point de vue du dynamisme économique, que de l'identité rurale du territoire (préservation des espaces ouverts).

La commune souhaite maintenir une activité agricole dynamique et bien intégrée dans le paysage. Le maintien de l'activité agricole passe également par la préservation des grands espaces de culture en y interdisant le mitage et une urbanisation diffuse.

AMELIORER LES MODES DE DEPLACEMENT

- **Les espaces de stationnement**

L'augmentation de la population entraîne obligatoirement des difficultés de stationnement. Le parc actuel n'a plus les capacités de répondre aux besoins des habitants. La commune a déjà commencé à créer des nouveaux espaces dévolus au stationnement, en aménageant un parking en face de la Mairie.

Elle souhaite continuer à accroître ce parc, en prévoyant deux espaces de stationnement : un parking au sein du bourg afin de faciliter l'accès aux commerces et un parking en lien avec les équipements et manifestations spécifiques dans la zone de développement d'équipements au Nord-Est du bourg. Son intégration à l'environnement permettra un moindre impact environnemental.

Ces nouveaux espaces compléteront le travail déjà réalisé par la commune.

- **Le réseau de circulations douces**

Une attention doit être portée au réseau de circulations douces. L'objectif communal s'inscrit dans une optique de préservation et d'amélioration des itinéraires piétonniers et cyclistes, à la fois en termes d'accessibilité et de liaison entre le bourg et les villages, et de favoriser la pratique de loisirs des habitants.

ADAPTER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS PUBLICS

Gambais dispose d'un niveau d'équipements non négligeable. Cependant, depuis la hausse importante et continue de la population, la commune a dû faire face à certains déficits et a dû commencer à y pallier en urgence dans certains domaines. La réponse aux besoins est encore sensible dans le domaine scolaire, mais également dans les domaines culturels et sportifs.

Un des principaux objectifs de la commune est de créer les conditions propres à rééquilibrer l'offre d'équipements avec les perspectives de développement de l'habitat.

- **Les équipements scolaires et périscolaires**

La commune dispose actuellement d'une école primaire, regroupant l'école maternelle et l'école élémentaire. L'agrandissement des structures scolaires est prévu.

La commune souhaite améliorer l'accueil scolaire et périscolaire par la création d'équipements de superstructure susceptibles de recevoir diverses activités, sportives ou autres.

- **Les équipements culturels et sportifs**

La municipalité prévoit d'agrandir, de déplacer ou de créer de nouveaux équipements culturels et sportifs..

- **Le développement du numérique**

Les communications numériques sont amenées à se développer. La commune s'inscrit dans les perspectives des programmes menés par les collectivités, le Conseil Départemental notamment. Ce dernier a lancé l'élaboration d'un Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN), avec pour ambition de généraliser le déploiement de l'accès à Internet très haut débit.

Une attention sera ainsi accordée au réseau de communication numérique afin que la population gambaisienne puisse en bénéficier sur l'ensemble du territoire.

- **Les réseaux d'énergie**

Le règlement du P.L.U. permet l'implantation des réseaux d'énergie.

SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU P.A.D.D.

