DEPARTEMENT DES YVELINES

COMMUNE DE GAMBAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION N°1

RAPPORT DE PRÉSENTATION

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

Le Maire Raphael NIVOIT

SOMMAIRE

CHAPITRE 1. DIAGNOSTIC 4

I- PREAMBULE 5
1- PRÉSENTATION GÉNÉRALE 5
2- HISTORIQUE DE LA COMMUNE 9
II- ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT 12
1- ACCESSIBILITE ET DESSERTE 12
2- LE MILIEU PHYSIQUE 17
3- LE PAYSAGE 29
4- L'ENVIRONNEMENT NATUREL 48
5- L'ENVIRONNEMENT BATI 60
6- LE PATRIMOINE 70
7- L'OCCUPATION DU SOL 72
III- DEMOGRAPHIE 76
1- LA POPULATION TOTALE 76
2- LA STRUCTURE PAR AGE 78
3- LES MENAGES 79
IV- LOGEMENTS 81
1- STOCKS 81
2- FLUX 83
V- ACTIVITÉS 85
1- POPULATION ACTIVE 85
2- ECONOMIE 86
VI- EQUIPEMENTS 88
1- EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET EFFECTIFS 88
2- EQUIPEMENTS PUBLICS 89
VII- RESEAUX 90
1- EAU POTABLE 90
2- EAUX PLUVIALES 90
3- ASSAINISSEMENT 90
4- ORDURES MENAGERES 92

CHAPITRE II. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 94

I- LES BESOINS 95
1- ÉQUIPEMENTS ET SERVICES 95
2- ENVIRONNEMENT 96
3- L'HABITAT 96
4- DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE 97
II- LES OBJECTIFS 98
1- PROTEGER LE PAYSAGE ET PRESERVER L'ENVIRONNEMENT 98
2- ADAPTER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS 98
3- PRATIQUER UN URBANISME MAITRISÉ ET RAISONNÉ 98
4- SOUTENIR L'ACTIVITE SUR LE TERRITOIRE 99
5- AMELIORER LES MODES DE DEPLACEMENTS 99
III- COMPATIBILITE DU PADD AVEC LES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT DURABLES 100
1- OBJECTIF D'EQUILIBRE 100
2- OBJECTIF DE DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET RURALES ET DE MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT 101
3- OBJECTIF DE PROTECTION 101
IV- LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION 102
1- HABITAT 102
2- POPULATION 103
3- ACTIVITES ÉCONOMIQUES 103
4- CADRE DE VIE ET EQUIPEMENTS 103
5- ESPACES NATURELS 104

CHAPITRE III. DISPOSITIONS DU P.L.U. 105

I- CARACTERES GENERAUX DES ZONES 106
1- LES ZONES URBAINES 106
2- LES ZONES A URBANISER A COURT OU MOYEN TERME (1AU) 118
3- LES ZONES AGRICOLES 120
4- LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 122
II- PROGRAMME D'EQUIPEMENT 128

CHAPITRE IV. PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES 129

I- COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME 130
LOI RELATIVE A LA SOLIDARITE ET AU RENOUVELLEMENT URBAIN 130

II- PLANIFICATION REGIONALE **131**
1- LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE 131
2- LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX SEINE-NORMANDIE 134
3- LE PLAN DES DEPLACEMENTS URBAINS D'ILE-DE-FRANCE (PDUIF) 135
4- LE PARC NATUREL REGIONAL « HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE » 136
III- SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES **138**
1- SERVITUDES RELATIVES A LA CONSERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET BATI 138
2- SERVITUDES RELATIVES A L'UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET EQUIPEMENTS 140
3- SERVITUDES RELATIVES AU RISQUE 140
IV- AUTRES PRESCRIPTIONS **141**

CHAPITRE V. INCIDENCES DU P.L.U. **144**

I- INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET LES PAYSAGES 145
II- INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT BATI 148
III- INCIDENCES SUR LES RESSOURCES NATURELLES 149
IV- INCIDENCES SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES 150

CHAPITRE VI. TABLEAUX DES SUPERFICIES **154**

1- ZONES URBAINES 155
2- ZONES A URBANISER 155
3- ZONES AGRICOLES 156
4- ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 156
5- LES ESPACES BOISES CLASSES – E.B.C. 157
6- TABLEAU RECAPITULATIF 158

CHAPITRE 1. DIAGNOSTIC

État initial du site et de l'environnement

Diagnostic socio-économique

PREAMBULE

PRESENTATION GENERALE

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, une vingtaine de kilomètres de Nogent-le-Roi et 8 km de Houdan. La commune est plus proche du département de l'Eure et Loir que de Paris.

Le territoire communal est bordé à l'Est par la forêt domaniale de Rambouillet.

Le ban communal couvre une superficie de 2 286 hectares, essentiellement occupé par les terres agricoles et des massifs boisés.

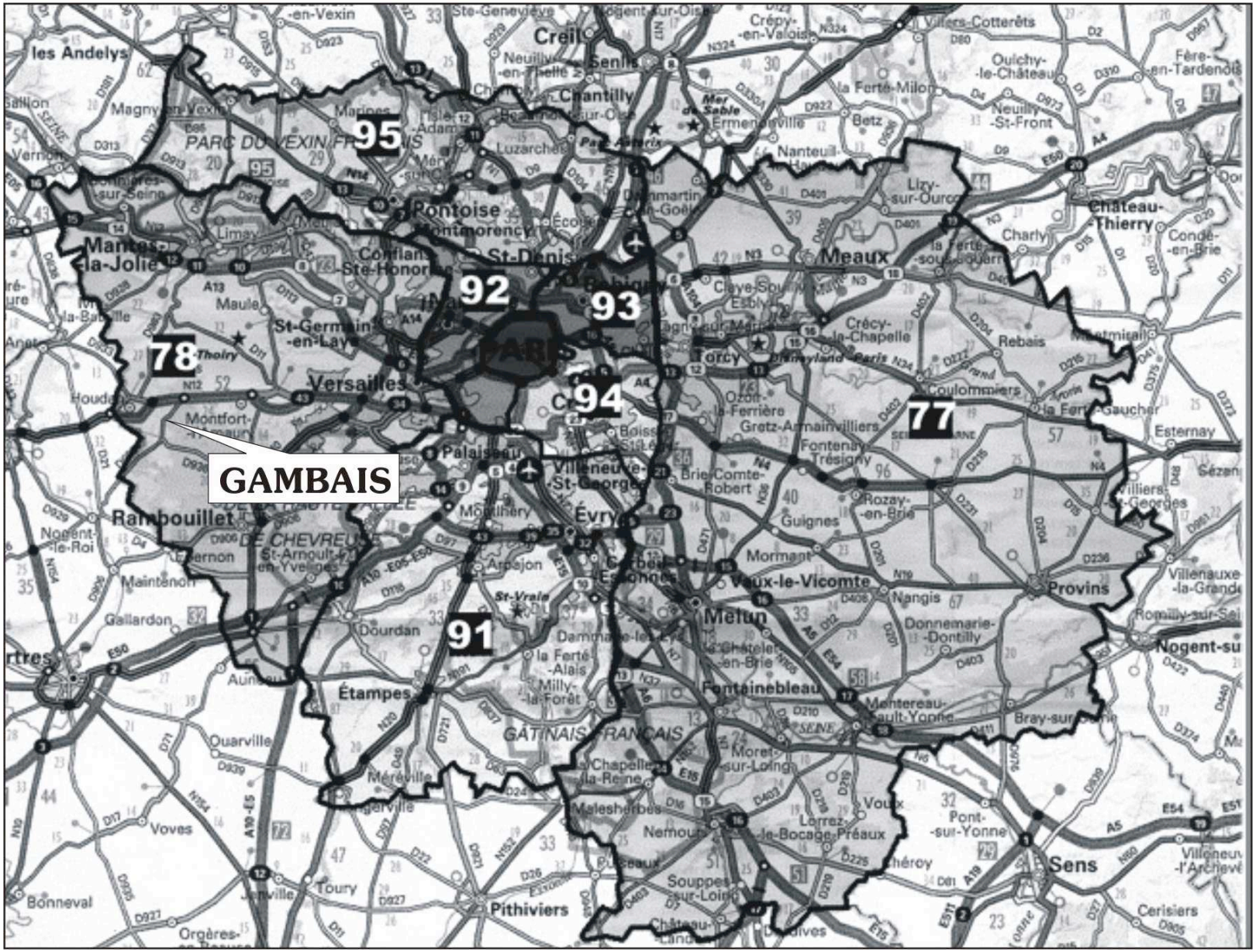
Au dernier recensement de 2012, Gambais comptait 2 423 habitants et présentait une densité de 105 habitants au km^2.

La commune est composée de quatre unités bâties principales : le bourg de Gambais et les villages du Boulay, de Perdreauville et de Saint Côme. S'y ajoutent le hameau de la Guérinoterie et l'ensemble bâti diffus des Pideaux.

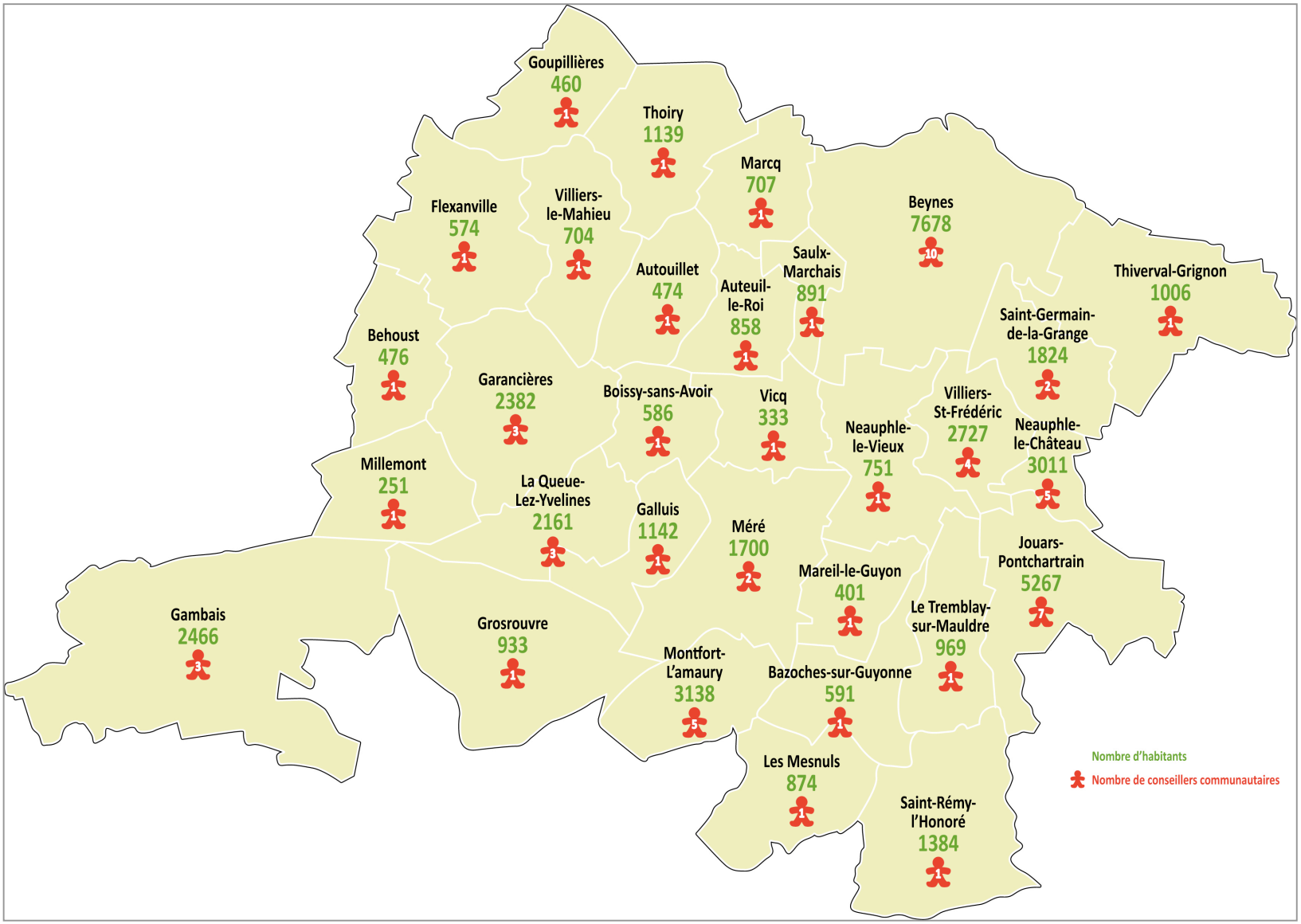
La commune est limitée au Nord par Bazainville et Millemont, à l'Est par Grosrouvre et Gambaiseuil, au Sud par Bourdonné et à l'Ouest par Maulette.

Elle fait partie de la Communauté de Communes de Cœur d'Yvelines qui regroupe 31 communes.

LOCALISATION



Composition de Cœur d'Yvelines



Elle participe également aux structures intercommunales suivantes :

- SIRYAE - **S**yndicat **I**ntercommunal de la **R**égion d'**Y**velines pour l'**A**dduction de l'**E**au
Son rôle : adduction d'eau potable

- **SIDOMPE** - **S**yndicat **I**ntercommunal pour la **D**estruction d'**O**rdures **M**énagères et la **P**roduction d'**E**nergie
Son rôle : ordures ménagères

- **SITERR** - **S**yndicat **I**ntercommunal de **T**ransport et d'**E**quipement de la **R**égion de **R**ambouillet
Son rôle : Transport scolaire

- **SIEED** - **S**yndicat **I**ntercommunal d'**E**vacuation et d'**E**limination des **D**échets
Son rôle : Enlèvement des ordures ménagères, encombrants, déchets verts, mise à disposition des containers

- **SILY** - **S**yndicat **I**nterrégional du **L**ycée de La Queue Lez **Y**velines
Son rôle : Transport scolaire

HISTORIQUE DE LA COMMUNE

Source: document de la Mairie, disponible sur le Site Internet de Gambais: www.gambais.fr

Le nom de Gambais pourrait provenir de : Gamba ou Wamba qui signifie source en germanique ou de deux mots d'origine gauloise : CAM qui voulait dire côte et de BEZ qui signifiait pointe ou bec. Au fil des temps, le nom a évolué en Gamapium, Wampasium, Gambez puis Gambès. Ce n'est qu'au XIIIème siècle qu'on trouve le nom sous sa forme actuelle : Gambais.

Situé dans l'antique forêt Yveline, Gambais était peuplé par les Carnutes, peuple celte établi entre la Loire et la Seine. Ce lieu était un lieu privilégié de la religion druidique qui tenait ses assises annuelles de Chartres à Orléans. Il est pratiquement certain qu'un culte druidique était célébré dans la région.

Les Romains ont ensuite établi le culte de leurs dieux, il a été trouvé des vestiges (débris de poterie, fibules, pièces de monnaie) dans les bois, attestant leur présence. Le christianisme s'est établi à Gambais au IVème, Vème et VIème siècles. La région fut évangélisée par Saint Martin en 368 et Saint Lubin en 556.

À la mort de Pépin le Bref, en 768, Gambais comme l'ensemble du "district de la forêt des Yvelines" devient possession de l'Abbaye de Saint-Denis. À cette époque du Haut Moyen Age, le territoire est célèbre pour ses chasses.

En 912 ce comté fut en partie donné à Rollon, la partie Sud fut rattachée au comté d'Epernon et le reste placé sous la suzeraineté des ducs de France ; fief aux X^{ème}, XI^{ème}, XII^{ème} et XIII^{ème} siècles des seigneurs de Montfort.

En 1283, à la suite du mariage de Yolande de Montfort avec un Duc de Bretagne, Gambais revient au Duc de Bretagne.

Le château de l'époque, appelé "château Trompette", fut incendié par les calvinistes pendant les guerres de religion. Ce n'est qu'au XVIème siècle que Gambais redevint terre royale avec tout le comté de Montfort.

La Châtellenie de Gambais comprenait plusieurs fiefs :

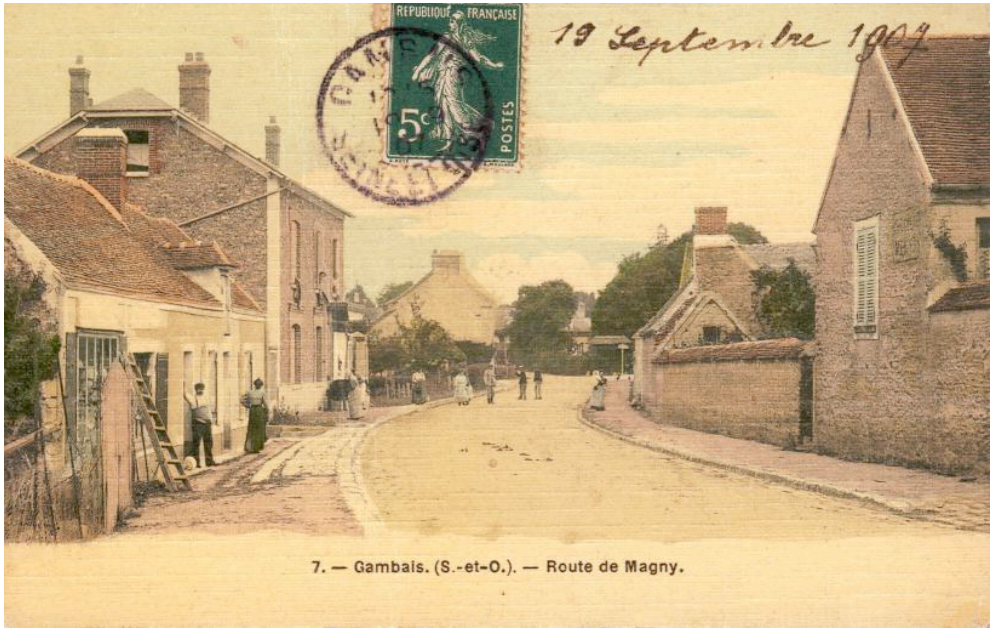
- Olivet désigné sous le nom de " fief de l'Estandard " passe à la famille de Barthomier. C'est actuellement une ferme.
- Le Boulay appartenait à Jehan de Garancières qui le vend en 1495, à Pierre de Barthomier, lequel le donne au roi.
- Raconis, le 1er seigneur est François Abra de Raconissu, descendant d'une illustre famille italienne, retiré en exil sur son fief de Perdreauville.

- Le hameau de Perdreauville, centre protestant, passa au catholicisme après la conversion, par Saint François de Salles, de la dame de Perdreauville.

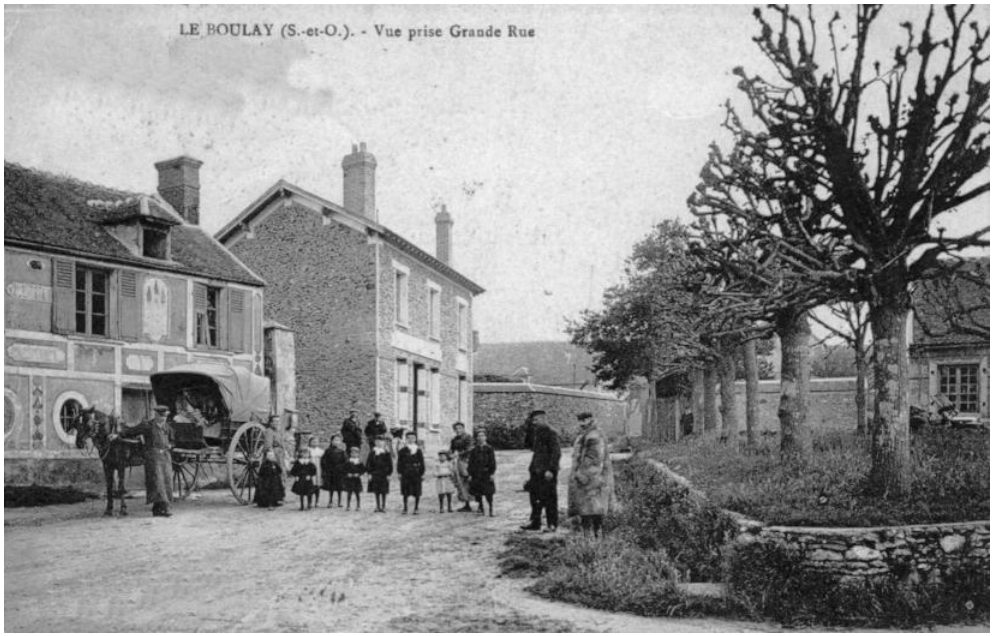
Tous ces fiefs disparurent dans le marquisat de Neuville, en 1683, et sont maintenant des hameaux de Gambais.

Pendant la Révolution, le châtelain, Monsieur de Laverdy, dont la commune porte les armes, fut éxécuté. Sa propriété, le château de Neuville fut racheté après les troubles révolutionnaires par la famille de Labriffe qui le possède encore de nos jours.

En 1915, Henri Désiré Landru, que l'on nomma le "Barbe-Bleue de Gambais" y loua une villa relativement isolée, où il assassina onze personnes (neuf femmes seules et une mère de famille avec son petit garçon). Son arrestation est survenue le 12 avril 1919.



ENVIRONS DE GAMBAIS (S.-et-O.) — PLACE DU BOULLAY


LE BOULAY (S.-et-O.). - Vue prise Grande Rue

Le Bureau de Poste

13. - Environs de Gambais (S.-et-O.). - Ferme des Bois - Le Lavoir

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

ACCESSIBILITE ET DESSERTE

Infrastructures routières

La RN 12, qui mène à Paris vers l'Est et à Dreux en direction de l'Ouest, marque la limite nord du ban communal.

La commune est bien desservie : 5 départementales, complétées par des routes secondaires, établissent un maillage fin du territoire.

3 des 5 départementales (la RD 983, la RD 112 et la RD 179) se croisent dans le bourg de Gambais.

C'est sur les axes secondaires que se sont greffés des hameaux tels les Bruyères ou la Guérinoterie.

La RD 983 permet de relier le Boulay au bourg de Gambais et d'accéder à la commune de Bourdonné au Sud et à Maulette puis à Mantes au Nord.

La RD 112 relie Perdreauville au bourg de Gambais et permet d'accéder à Bazainville au Nord.

Sur la RN 12, au niveau de Perdreauville, on comptait 38 200 véhicules par jour en 2010 dont 7,98 % du trafic poids lourd. Le trafic a augmenté par rapport à 2004 (36 000 véhicules).

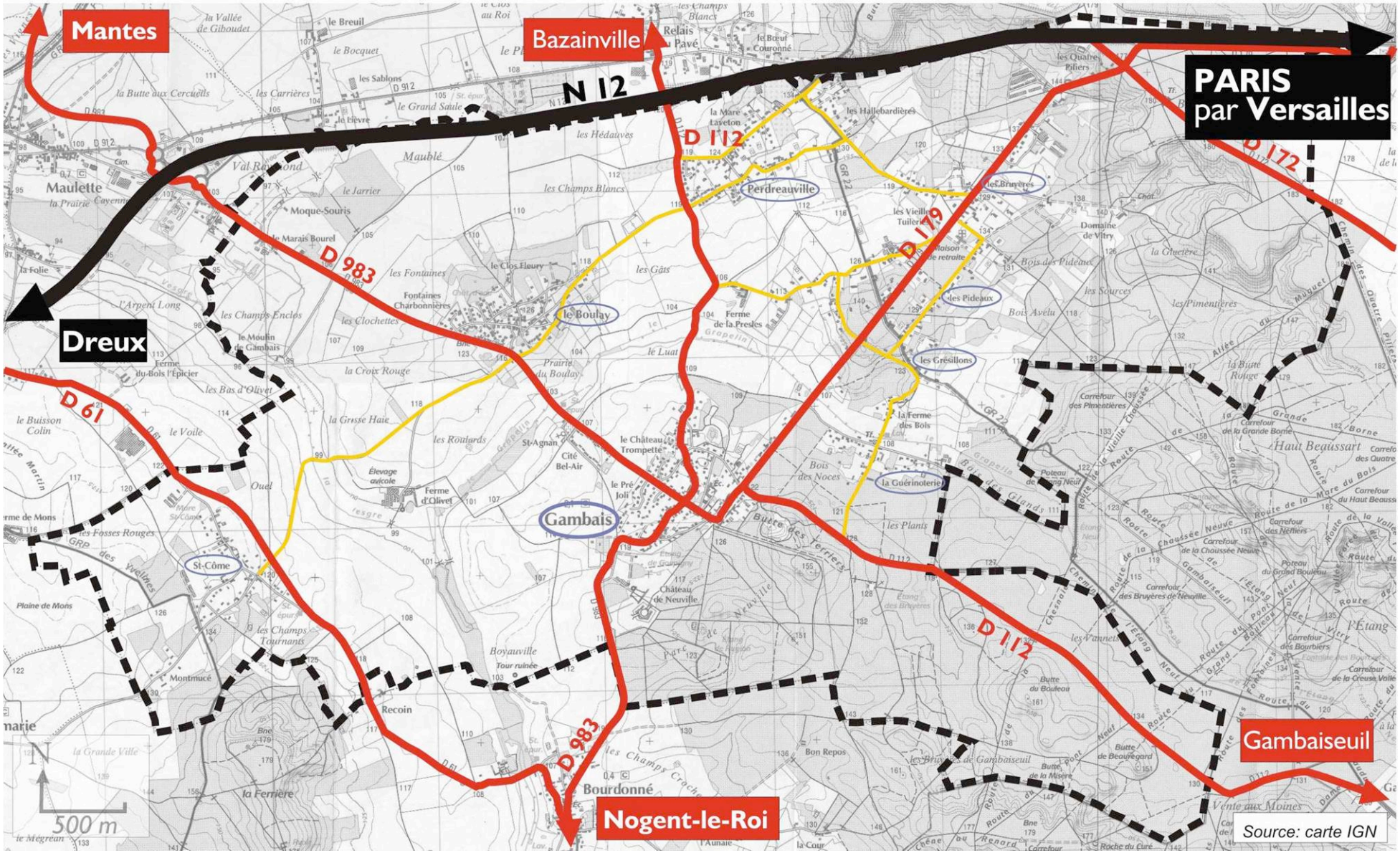
Sur la RD 983, le trafic journalier moyen en 2009 était de 2 671 véhicules, il était de 2 592 véhicules en 2004. A la sortie Sud du bourg de Gambais, le trafic en 2004 était de 4 606 véhicules.

Sur la RD 112, au niveau de Perdreauville, on comptait en 2010, 2 615 véhicules par jour, il y en avait 2 512 en 2004.

Enfin, sur la RD 179, au niveau des Quatre Piliers, 4 796 véhicules par jour ont été dénombrés en 2011, contre 3 735 véhicules en 2004.

On constate ainsi une hausse du trafic routier sur l'ensemble des axes départementaux et sur l'axe national.

ACCESSIBILITÉ



Transports en commun

- Les lignes d'autobus

Il existe quatre lignes régulières exploitées par la Société Transdev :

La ligne 01, qui relie Rambouillet à La Queue Lez Yvelines ;
La ligne 09 : Montfort l'Amaury – La Queue Lez Yvelines – Houdan – Tilly ;
La ligne 15, qui relie Méré à Grandchamp ;
La ligne 60 : Mantes-la-Jolie – Rambouillet via la gare de Houdan.

Gambais bénéficie également d'une ligne de transport scolaire qui amène les élèves au collège de Houdan.

- L'accessibilité par voie ferrée

La ligne SNCF relie Dreux à Paris – Montparnasse.

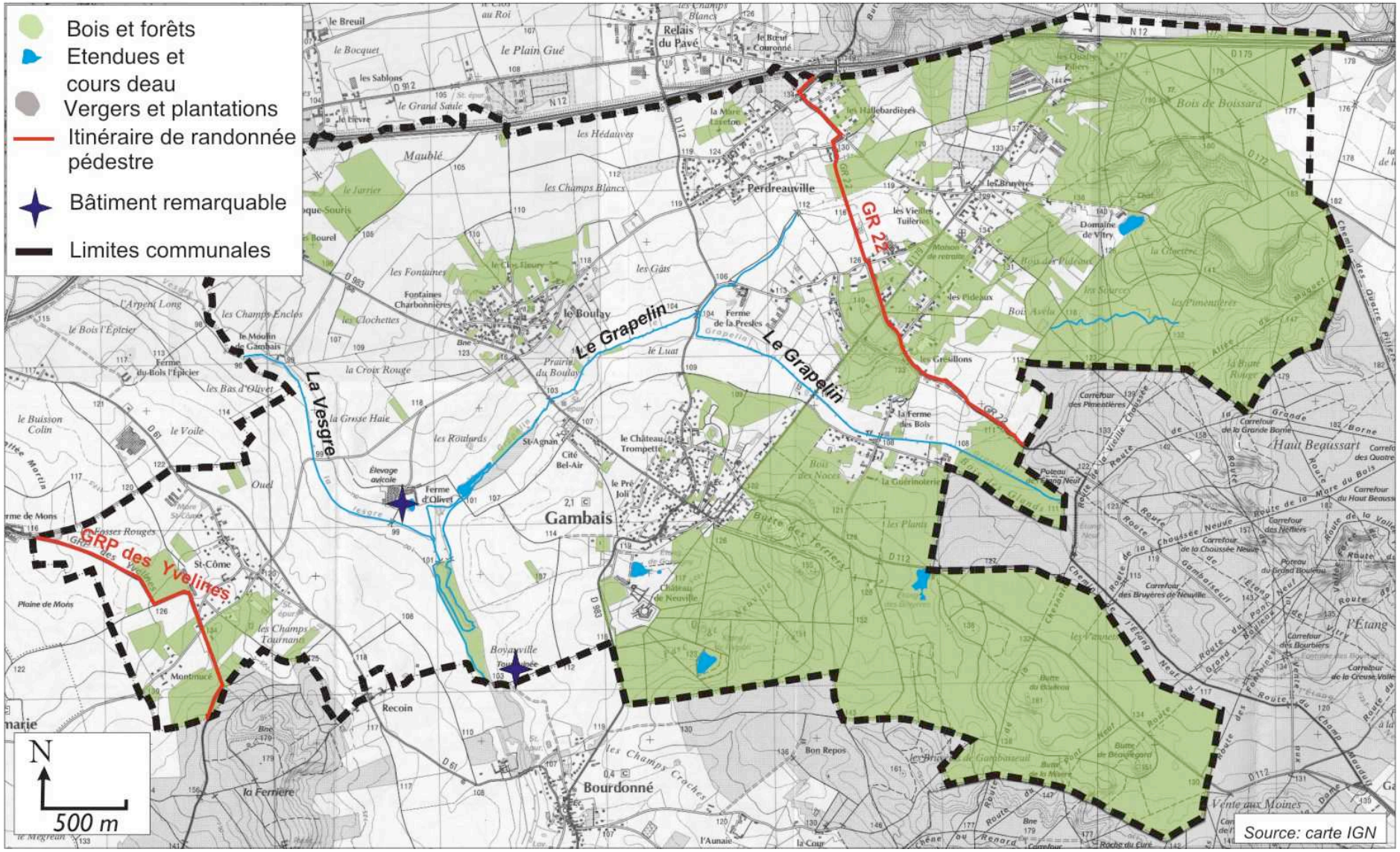
Si la commune ne possède pas de gare, les habitants peuvent se rendre à la gare de Houdan, ou de Méré-Montfort, sur la commune de Méré. La gare de Houdan se situe à un peu plus de 6 km du bourg de Gambais et celle de Méré est distante d'un peu plus de 12 km.

Circulation douce

Plusieurs cheminements piétons sillonnent le territoire et relient les différentes entités urbaines. Deux itinéraires de Grande Randonnée traversent le ban communal : le GR 22 à l'Est, qui traverse les Hallebarderies ainsi que les Grésillons pour rejoindre la forêt, et le GR du Pays des Yvelines à l'Ouest qui passe près de St Côme.

De nombreux chemins font de Gambais un espace particulièrement propice à la randonnée. Citons ici le chemin des Pendus, qui mène de l'église aux Quatre-Piliers où se trouvait autrefois le gibet. Ce dernier comportait quatre potences qui furent ensuite appelées quatre piliers.

ITINERAIRE DE RANDONEE PEDESTRE



Stationnement

Au recensement de 2011, 78 % des ménages gambaisiens ont au moins un emplacement réservé au stationnement. 97 % ont au moins une voiture dont 68 % en ont deux.

La commune compte 3 parkings, situés au sein du bourg :

- Au Sud du bourg : 20 places
- Au croisement avenue de Neuville et rue du Château Trompette : environ 12 places
- Devant la mairie : 2 places

Gambais dispose de plusieurs places de stationnement le long des voies routières.

Au sein du bourg :

- le long de la RD179 : 17 places + 15 places
- Rue des Gabelles : une vingtaine de places
- Rue du Château Trompette : environ 7 places + 9 places (dont 1 handicapé) devant le square
- Rue de Goupigny : environ 3 places devant l'ancienne Poste.

Au lieu-dit Le Boulay :

- Chemin du Clos Fleury : 2 places
- Rue de la Citadelle : 3 places

La commune n'a pas de parc à vélos mais détient des emplacements disponibles pour leur stationnement.
Il n'y a pas de borne de rechargement publique pour le rechargement des véhicules électriques.

LE MILIEU PHYSIQUE

Source : carte IGN, relevés de terrain, Schéma Directeur Local

Topographie

Les Yvelines correspondent au massif forestier de Rambouillet, au sens large. L'ancien plateau argileux qui prolongeait la Beauce vers le Nord a été très affouillé et découpé par l'érosion. Il n'en reste donc plus que des buttes.

Le territoire communal se structure autour de deux vallées : celle de la Vesgre qui constitue la vallée principale et celle du ru du Grappelin (ou ru des Ponts Quentin), petit affluent de la Vesgre qui la rejoint entre St-Côme et le bourg de Gambais.

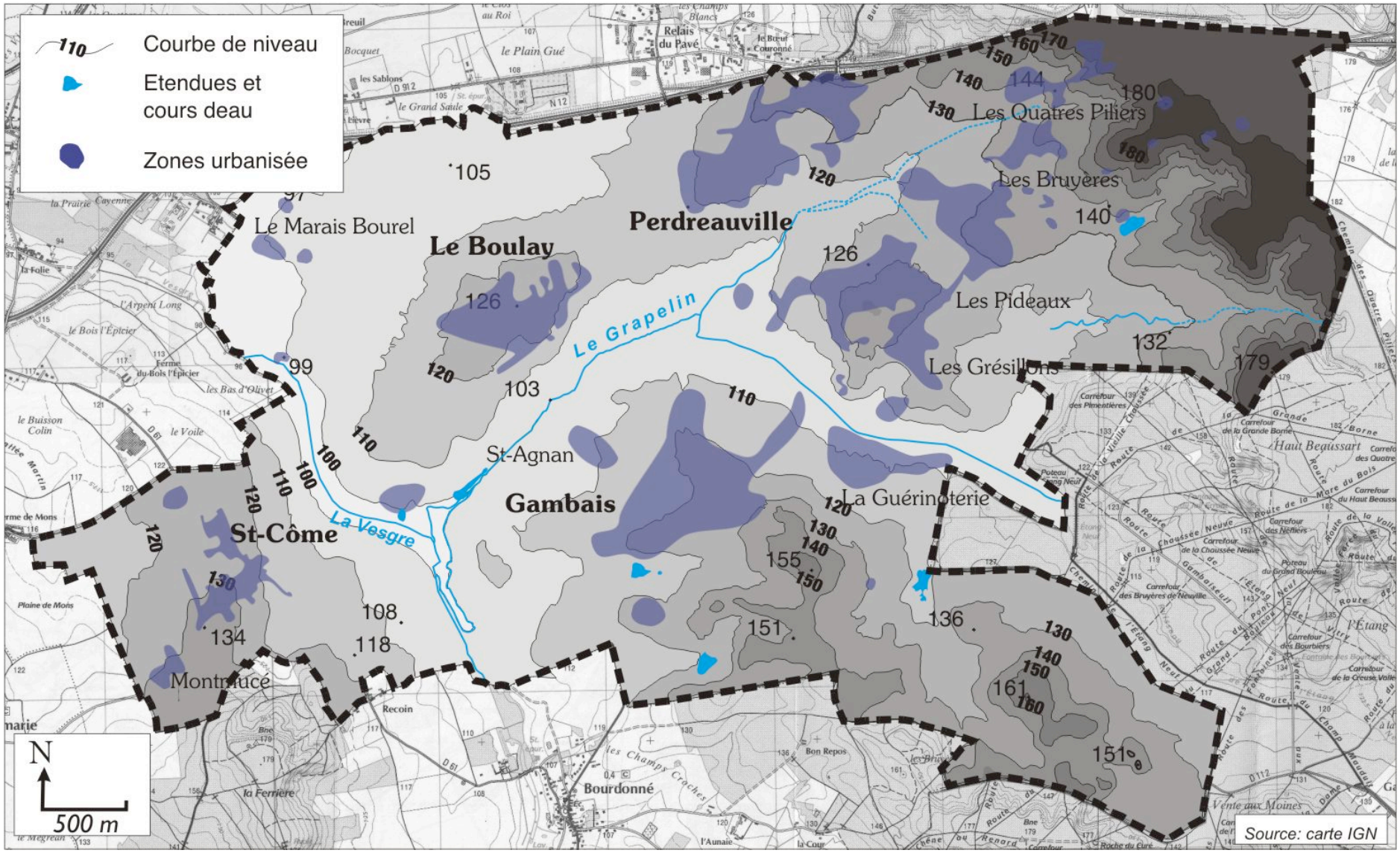
Autour de ces vallons, le plateau s'élève avec parfois une côte plus marquée. Les zones urbanisées occupent les espaces situés en limite de plateau, alors que l'on trouve plus haut des espaces boisés qui sont le prolongement de la forêt de Rambouillet : la butte de Ferrières à l'Ouest, la forêt des Quatre-Piliers au Nord, la forêt de Rambouillet à l'Est et au Sud du bourg de Gambais.

A l'Ouest, St-Côme se situe sur le haut du plateau qui sépare la vallée de la Vesgre et celle de l'Opton. Le hameau du Boulay est également sur un point haut qui sépare les deux vallées de la Vesgre et du ru de Grappelin. Le bourg de Gambais est situé au bas d'une colline dite "Butte des Terriers", il est orienté Nord-Ouest/Ouest.

A l'Est, la colline qui abrite la partie occidentale de la forêt de Rambouillet surplombe l'ensemble du territoire communal. On retrouve le hameau de Perdreauville et les hameaux de l'Est de la commune sur le versant orienté vers le Sud-Ouest.

Le point haut de la commune, 183 m au-dessus du niveau de la mer se situe sur la RD 172 alors qu'elle traverse le Bois de Boissard.

RELIEF


Courbe de niveau
Etendues et cours deau
Zones urbanisée
Le Marais Bourel
Le Boulay
Perdreauville
Les Quatres Piliers
Les Bruyères
Les Pideaux
Les Grésillons
St-Agnan
Gambais
La Guérinoterie
St-Côme
Montmucé
Bourdonné
Le Grapelin
La Vesgre
Recoin
Bon Repos
la Ferriere
N
500 m
Source: carte IGN

Géologie

La carte géologique du secteur fait apparaître les formations suivantes :

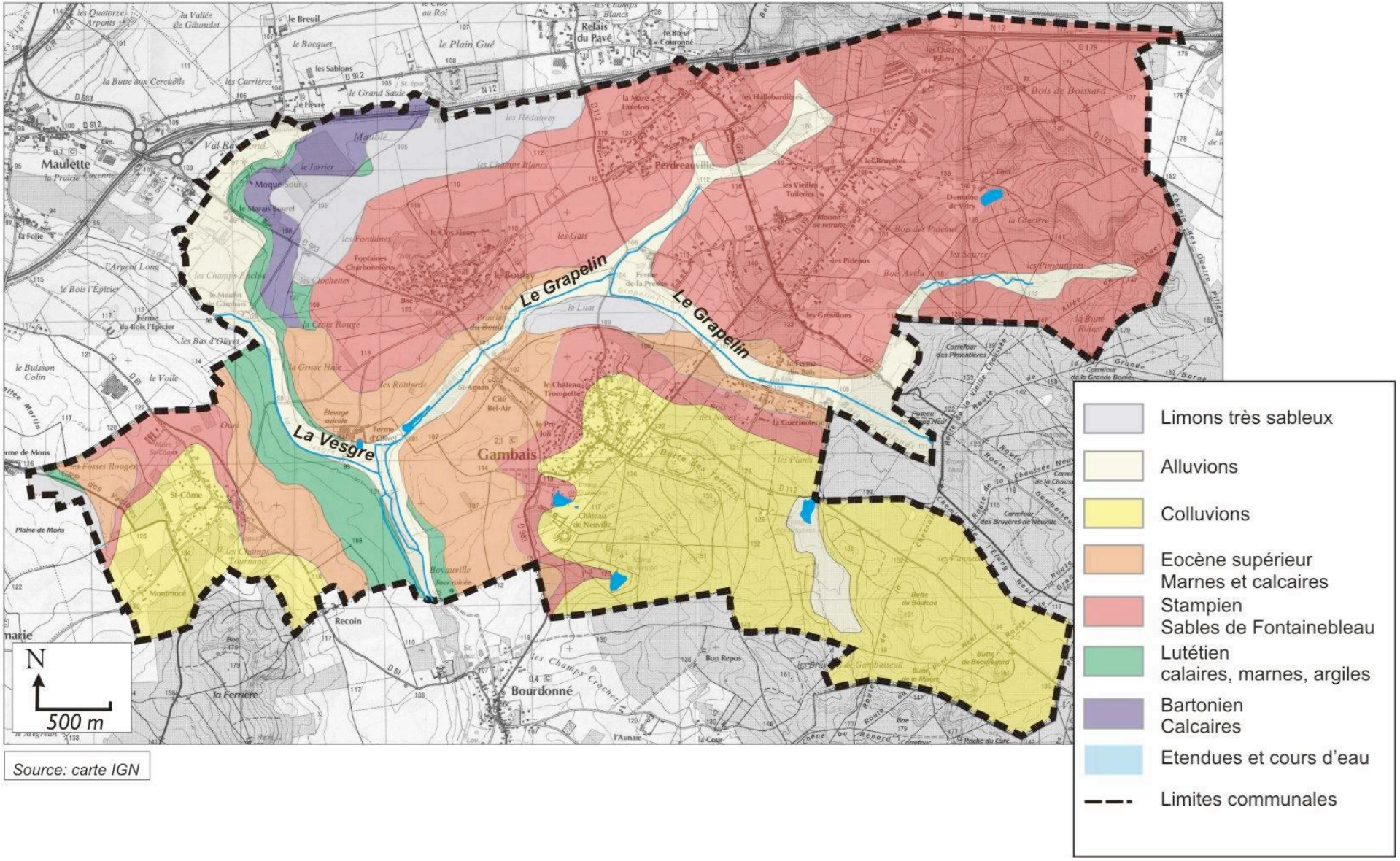
- Les zones les plus occidentales sont composées de sables de Fontainebleau qui sont présents sur l'ensemble des Yvelines. Ces sables fins, homogènes et épais sont d'origine marine. Ils sont surtout présents sur les pentes des reliefs. Des argiles à meulières sont présentes sur les plateaux de la forêt de Rambouillet,

- Dans le reste de la commune, notamment au Sud et à l'Ouest, le sol est constitué de formations calcaires et argileuses plus ou moins anciennes.

- Les fonds de vallées de la Vesgre sont occupés par des alluvions récentes.

- Les colluvions, au Nord de la commune, sont alimentées essentiellement par les sables de Fontainebleau.

GEOLOGIE



Source: carte IGN

Hydrogéologie

A l'Est du ban communal, il existe des nappes hydrologiques à la base des buttes de sables stampiens quand les niveaux argileux sont suffisamment élevés pour former une couche imperméable (zone rouge sur la carte géologie). Cette nappe a une certaine importance dans le massif sableux de la forêt des Quatre-Piliers où elle alimente des sources et fait l'objet de captages. Le captage de l'eau dans ces sables très fins est assez délicat.

Hydrographie

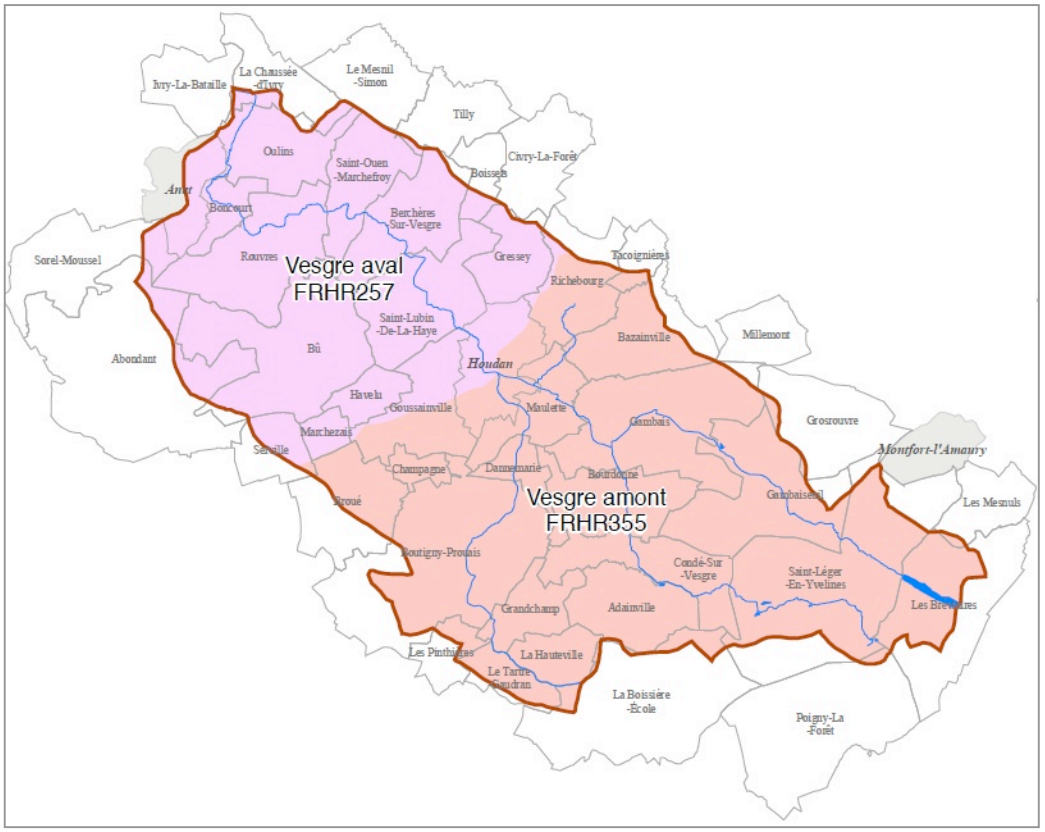
Gambais est un "pays des eaux", de nombreux rus sillonnent son territoire et l'on y rencontre un certain nombre d'étendues d'eau.

Le réseau hydrographique de la commune de Gambais est composé des éléments suivants :

- La Vesgre, affluent de l'Eure, prend sa source au Sud-Est sur des fonds marécageux de la Forêt Domaniale de Rambouillet en amont de Saint Léger-en-Yvelines. Son bassin versant couvre une superficie de 325 km^2 dont la moitié se situe dans le département des Yvelines. Sa longueur est de 30 km et sa pente moyenne est de 2‰. Elle traverse la commune à l'Ouest de son ban. Gambais fait partie de la Vesgre amont.

  L'agence de l'Eau Seine-Normandie a réalisé une analyse sur la Vesgre, dans le cadre du SDAGE 2010-2015.
  Sur la Vesgre amont, des enjeux faisant obstacle au bon état écologique ont été relevés : ils sont liés à la morphologie (cultures dans le lit majeur, ouvrages), aux pollutions diffuses et aux pollutions ponctuelles. L'état écologique initial est considéré comme moyen.
  L'état chimique initial des masses d'eau souterraines est mauvais lié à la contamination par les nitrates et les pesticides, l'état quantitatif initial est bon.
  Toutefois, le SDAGE 2016-2021 qualifie la Vesgre amont de "bon état".

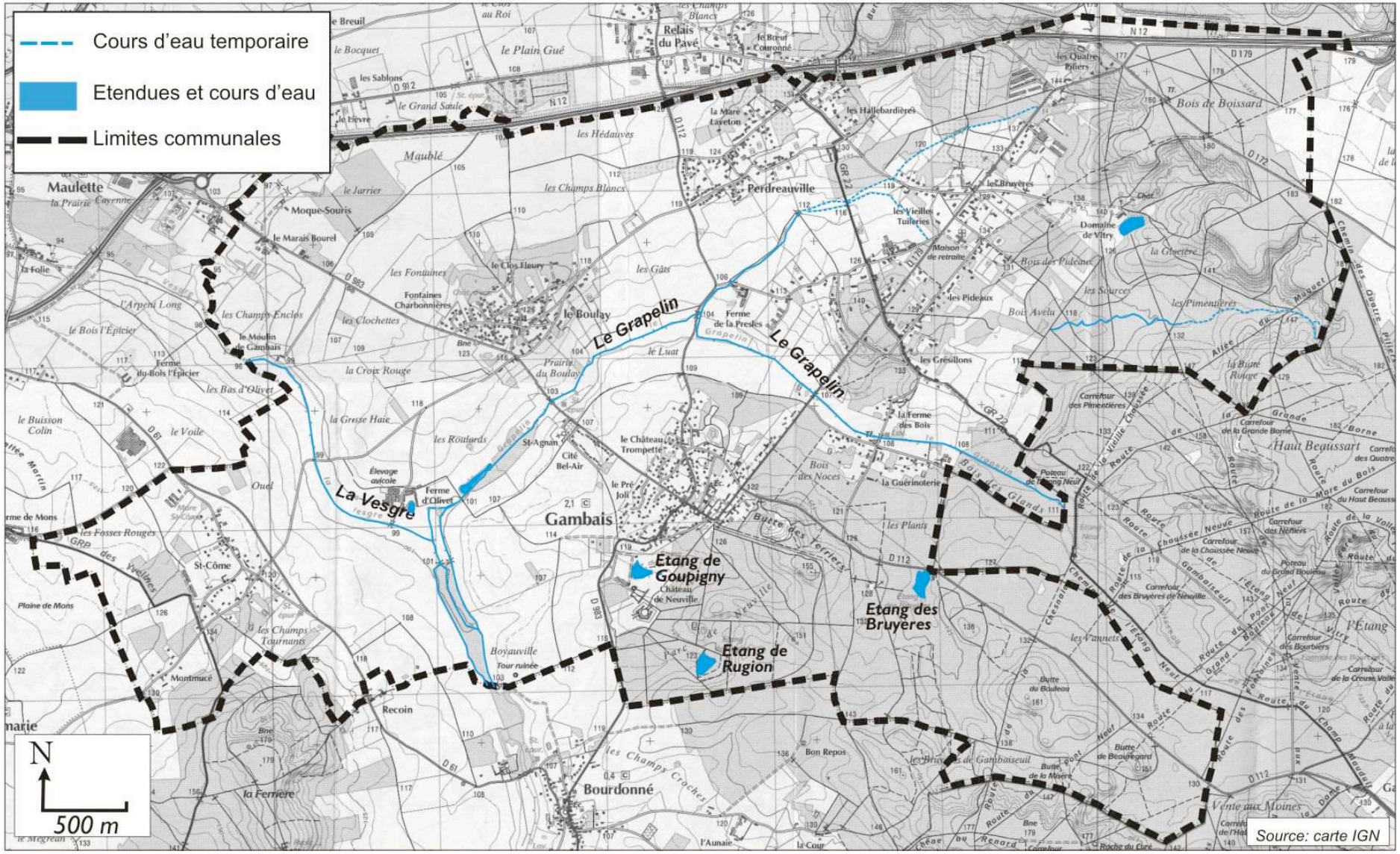
  La station d'épuration de Houdan, réalisée en 2005 et répondant aux dernières normes européennes, affiche une qualité satisfaisante (bon état).



- Le ru du Grappelin (ou ru des Ponts Quentin) s'étend sur 15 km. Ce petit ruisseau prend naissance à proximité des étangs de Hollande et rejoint la Vesgre entre Saint-Côme et le bourg de Gambais.

Il existe également quatre étangs principaux : l'étang de Goupigny, l'étang de Rugion, l'étang des Bruyères et l'étang de Vitry qui se trouvent dans la forêt. De nombreuses mares ponctuent également le territoire communal.

HYDROGRAPHIE


Cours d'eau temporaire
Etendues et cours d'eau
Limites communales
Le Grapelin
Le Grapelin
La Vesgre
Etang de Goupigny
Etang des Bruyeres
Etang de Rugion
Gambais
Perdreauville
Maulette
Bourdonné
Recoin
Montmucé
St-Côme
Boyauville
Tour ruinée
Relais du Pavé
Ferme de la Presles
Ferme d'Olivet
Château de Neuville
Château Trompette
Cité Bel-Air
St-Agnan
Haut Beaussart
Bois de Boissard
Bois des Noces
Bois des Pideaux
Bois Avelu
Domaine de Vitry
Maison de retraite
Vente aux Moines
Bon Repos
Fontaines Charbonnières
Moque-Souris
Le Boulay
Le Luat
Les Champs Blancs
Les Champs Tournants
Les Champs Croches
Les Hédaives
Les Fontaines
Les Clochettes
Les Gâts
Les Pideaux
Les Sources
Les Pimentières
Les Gresillons
Les Vieilles Tuileries
Les Hallebardières
Les Bruyères
Les Plants
Les Vanneaux
Les Champs Enclos
Les Bas d'Olivet
Les Fosses Rouges
Les Champs Tournants
Les Champs Croches
Les Champs Blancs

Les zones humides

(Source : Enveloppes d'alerte zones humides en Ile-de-France, DRIEE)

La Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie a repéré des enveloppes potentiellement humides de différentes classes.
Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Ile-de-France, la D.R.I.E.E. a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région. Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse. Elle s'appuie sur un bilan des études et une compilation des données pré-existantes, l'exploitation d'images satellites pour enrichir les informations sur le critère sol.

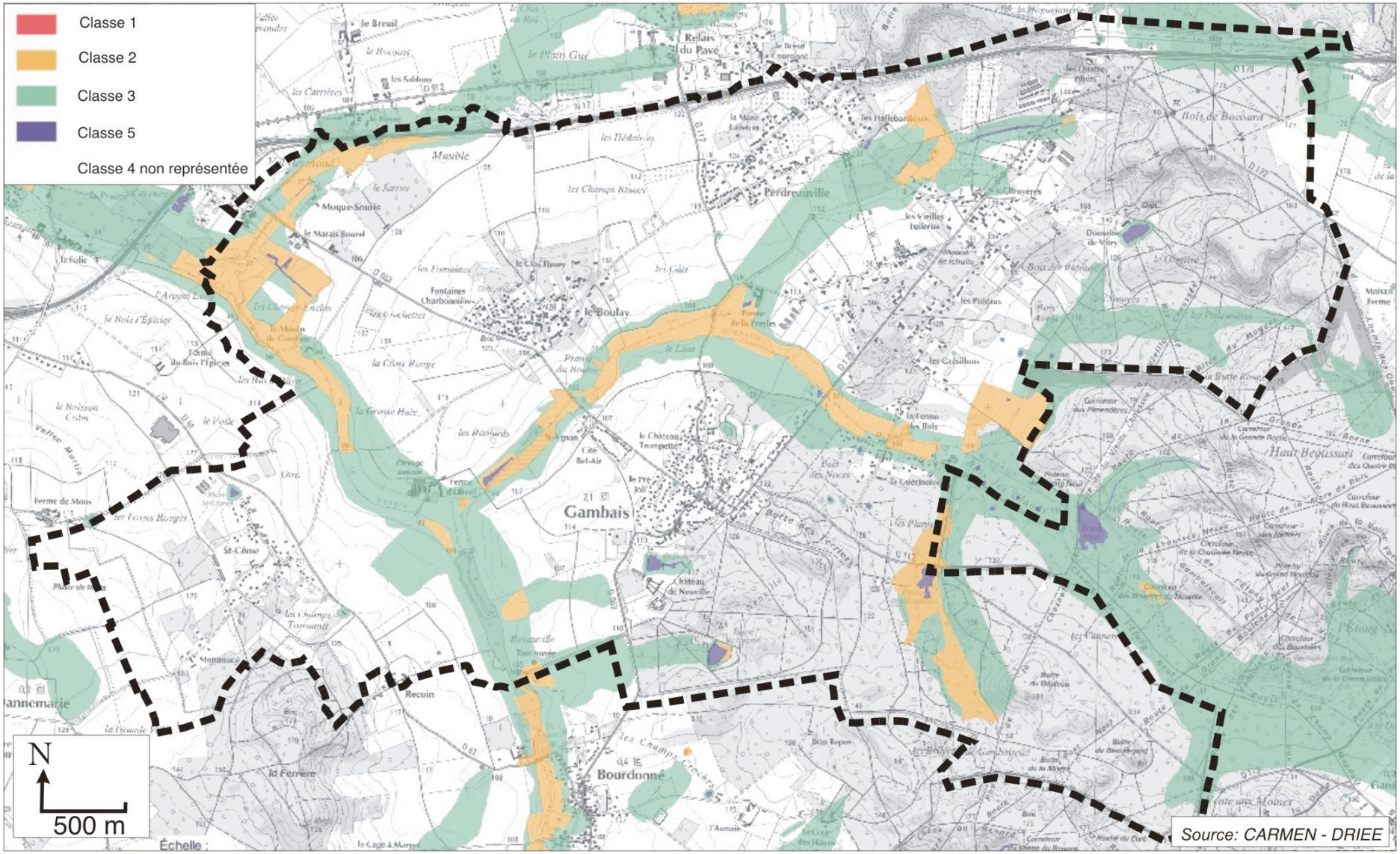
La classe 3 correspond aux zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.
Gambais est majoritairement concernée par les enveloppes d'alerte de classe 3. Elles s'étendent de part et d'autre des cours d'eau du Grappelin et de la Vesgre.

On perçoit également une enveloppe d'alerte de classe 2, dans le cheminement des cours d'eau mais aussi au Nord-Ouest et dans les massifs boisés au Sud-Est.
La classe 2 correspond à des « zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié :
- zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation),
- zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté ».

Par ailleurs, les étangs et plans d'eau sont identifiés en classe 5 ; celle-ci correspond aux zones en eau mais ne sont pas considérées comme des zones humides.

Sur deux secteurs susceptibles d'être urbanisés, la commune à fait procéder, en 2014, à des sondages effectués conformément à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié en 2009. Leur résultats sont présentés en annexe du présent rapport.

ENVELOPPES D'ALERTE POTENTIELLEMENT HUMIDES



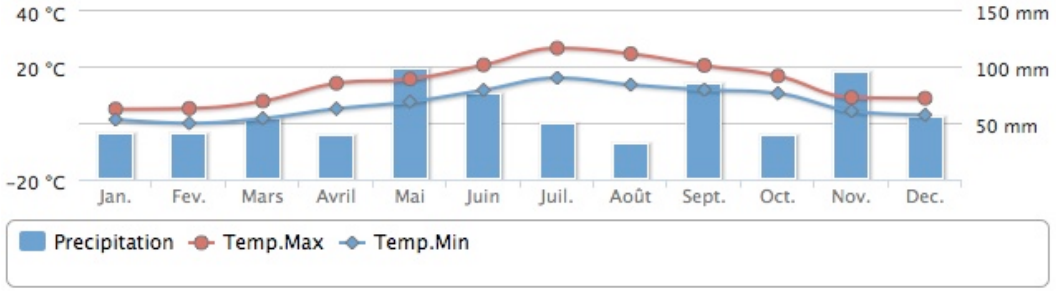
Le climat

(Source : Météo France)

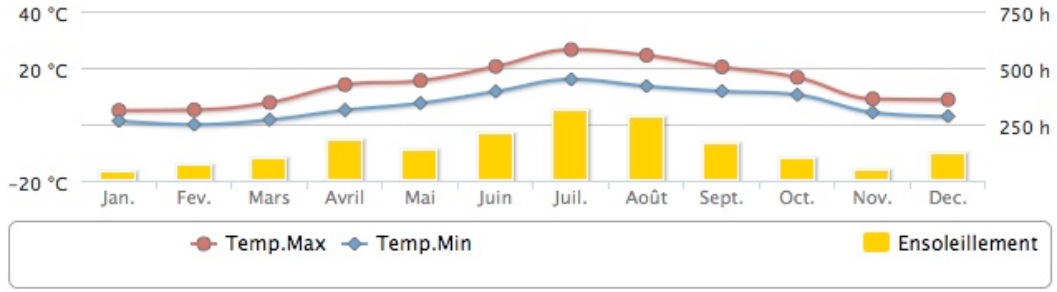
Les données climatiques les plus proches de la commune de Gambais sont fournies par la station de Trappes.

Température
Sur la période 1981-2010, la température moyenne annuelle minimale est de 7,2°C et la température maximale de 15,2°C. Sur l'année 2013, elle est respectivement de 7,1°C et 14,4°C.

Pluviométrie
Entre 1981 et 2010, le cumul annuel moyen du nombre de jours avec précipitations (>1 mm) est de 119. Concernant la hauteur des précipitations, celle-ci s'établit en moyenne à 694,2 mm par an. Les extrêmes ont été relevés en 1921 (seulement 314,4 mm) et en 2000 (960,0 mm).



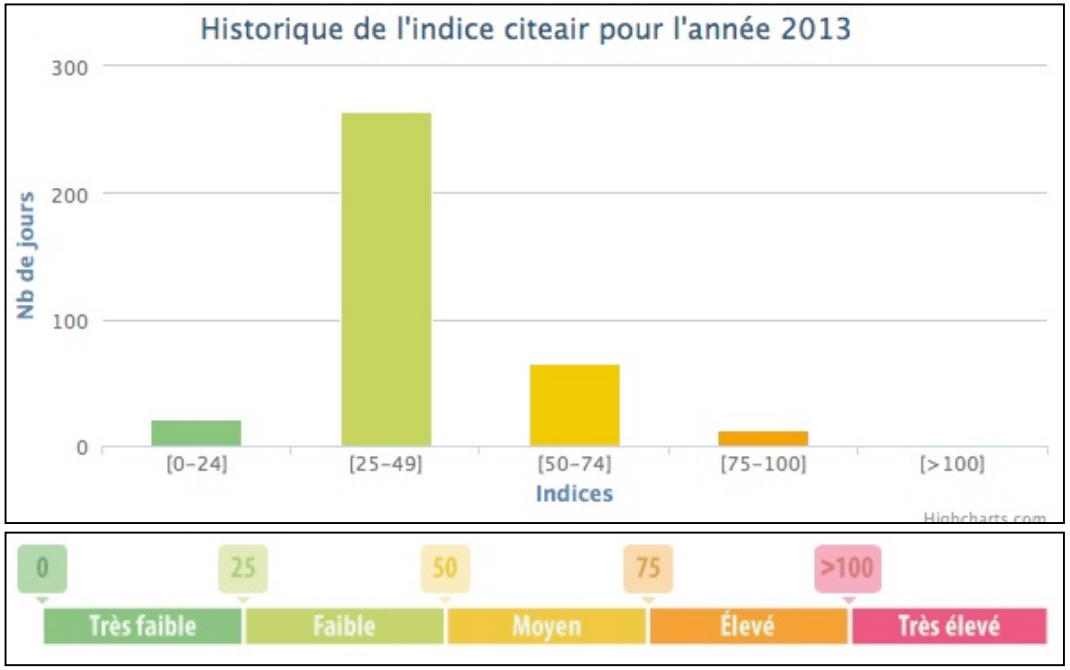
Ensoleillement
La durée d'insolation annuelle en 2013 a atteint 1 748 heures. Le nombre de jours avec faible ensoleillement est de 155 et celui avec fort ensoleillement, de 56.



Qualité de l'air

(Source : Airparif)

La station de mesure la plus proche de Gambais est située à Prunay-le-Temple. En 2013, l'air de la commune est globalement bon (78 % des jours soit 286 jours). Cependant, 13 jours (4 %) ont connu un indice citeair élevé[1].

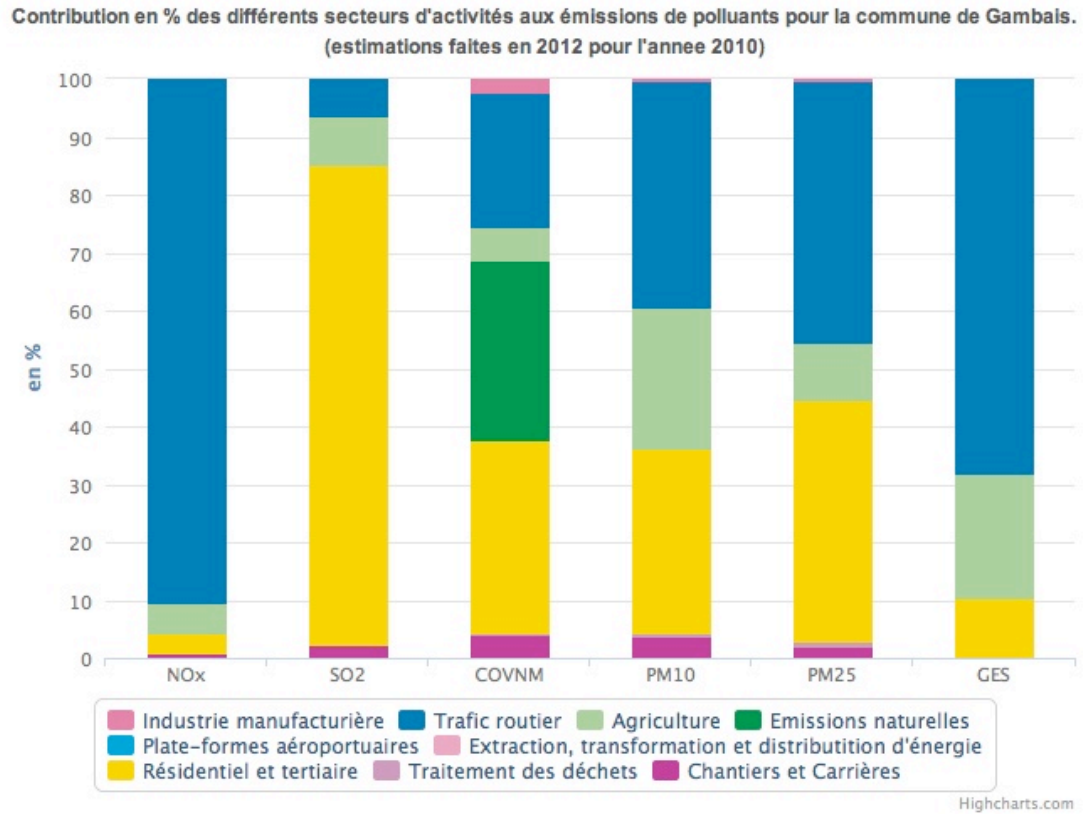


Indice Citeair	Nombre de jours	% du nombre de jours
[0-24]	22	6.03
[25-49]	264	72.33
[50-74]	66	18.08
[75-100]	13	3.56
[>100]	0	0

1 C'est un indice européen qui se décompose en deux : Un indice caractérisant l'air ambiant est calculé à partir des mesures des stations de fond de la ville. Et un indice sur la qualité de l'air près du trafic s'appuie sur les mesures des stations trafic. Ces indices sont calculés toutes varient de 0 à plus de 100, selon 5 qualificatifs (de très faible à très élevé).

Les pollutions sont principalement générées par le résidentiel et le tertiaire, responsables de la majorité des émissions de soufre, et par le trafic routier, émetteur principal d'oxydes d'azote et de gaz à effet de serre. Ces secteurs constituent également les émetteurs majoritaires de particules et particules fines.
Les émissions naturelles ont une part importante concernant les composés organiques volatils non méthaniques.
L'agriculture génère des particules fines et des gaz à effet de serre.

Polluants :	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales :	87 t	2 t	50 t	18 t	14 t	25 kt



LE PAYSAGE

Les principales caractéristiques de la commune sont le nombre de noyaux bâtis et l'omniprésence de la forêt. Le territoire communal est composé d'un bourg et de plusieurs villages ou hameaux distincts les uns des autres.
Le bourg principal, Gambais, donne son nom à la commune.
Le Boulay, Perdreauville et Saint-Côme sont des villages ou hameaux. On peut y ajouter le hameau de la Guérinoterie .

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.

L'occupation des sols

Source: IAURIF

Espace urbain construit :	(142 ha)	6,2 %
Espace urbain non construit :	(139,4 ha)	6,2 %
Espace rural :	(1993,1 ha)	87,6 %

Les jardins et parcs (espace urbain non construit) occupent une part non négligeable de la superficie totale de la commune.

L'espace rural domine largement. Une grande partie de cet espace rural est formée par les espaces boisés de la forêt de Rambouillet, à l'Est de la commune. Mais les espaces ruraux cultivés sont aussi bien représentés.
L'espace urbain construit représente 6,2 % de la superficie totale, ce qui n'est pas négligeable pour une vaste commune à dominante naturelle et rurale.

Le grand paysage

Exceptée la partie Nord-Est du territoire, qui présente des coteaux plus en pente, la commune est relativement plate. Il n'est donc pas possible d'obtenir une vue de l'inscription globale de la commune dans le grand paysage.
L'importance de l'emprise de la forêt sur l'ensemble de la commune ferme également les paysages.
Les vues d'ensemble ne sont donc possibles qu'à partir des espaces ouverts (champs, vierges de forêt et d'urbanisation), à la sortie des différents hameaux et espaces boisés. Elles permettent d'offrir des séquences du grand paysage de la commune.

L'activité agricole est donc, à ce titre, essentielle en termes paysagers, puisqu'elle permet le maintien de paysages ouverts.

L'approche générale permet de distinguer plusieurs unités paysagères spécifiques :
- la forêt et les autres boisements constitués,
- les espaces urbanisés,
- les paysages ouverts de grande culture,
- les prairies bocagères.

On notera cependant que, sur une partie Nord-Est du territoire, unité forestière et éléments bâtis s'interpénètrent fortement.

Analyse de la consommation foncière sur les 10 dernières années

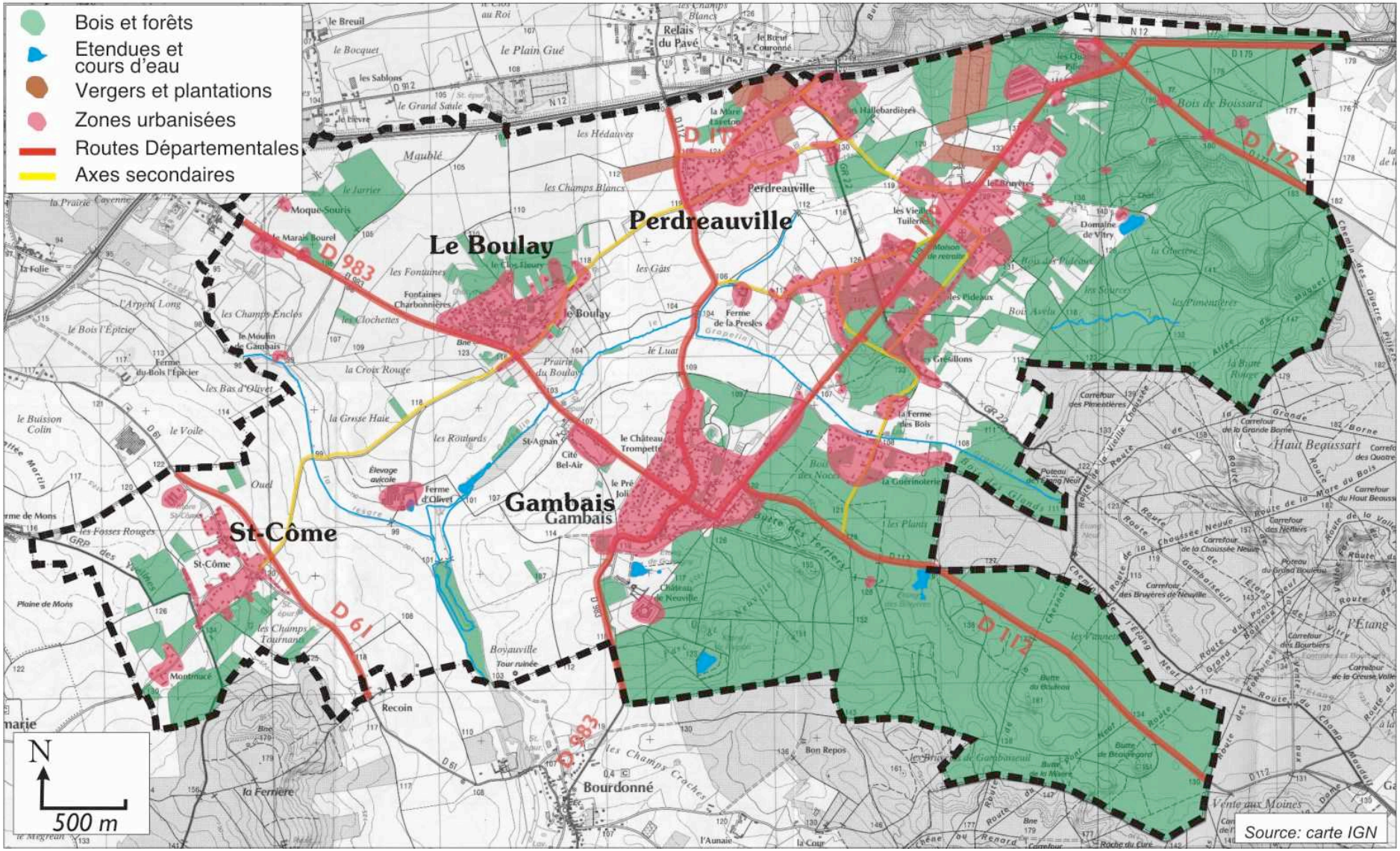
La consommation foncière représente environ 13,5 ha depuis une dizaine d'années.

L'urbanisation s'est davantage étendue au sein des lieux-dits Les Pideaux (3,7 ha), puis Saint-Côme (3,3 ha), Perdreauville (3,2 ha) et autour du centre bourg (3,1 ha). En revanche, le hameau du Boulay n'a quasiment pas connu d'extension urbaine (0,2 ha).

On peut en déduire que le zonage N* qui a pris la succession de NB est le vecteur essentiel de l'extension de l'urbanisation.

On peut d'ailleurs observer que de 2013 à 2015 la consommation foncière s'est très majoritairement opérée au sein des zones N*.

OCCUPATION DU SOL



Perception des espaces urbanisés

La plupart des espaces bâtis, anciens ou récents, se sont développés au sein d'un massif boisé. A certaines exceptions près, leur perception depuis l'extérieur est donc globalement assez faible.
Dans le bourg de Gambais, cependant, et à la différence des autres lieux urbanisés, la présence de la forêt n'est pas vraiment saisissable depuis l'agglomération.
Le grand paysage de la commune de Gambais est assez cloisonné lorsqu'on l'appréhende depuis le sol.
C'est moins le nombre d'unités bâties que les boisements épars qui fabriquent la discontinuité visuelle. Ils constituent des écrins pour l'urbanisation. Cette sensation est renforcée lorsque l'on perçoit en arrière plan le massif forestier de Rambouillet.
Ainsi, les vallons du Grappelin et de la Vesgre n'apparaissent pas en continuité.
Il en va de même pour les grands espaces ouverts, pourtant quasi-continus lorsqu'on observe une carte.
La ripisylve participe à ce phénomène, plus sur le Grappelin que sur la Vesgre où elle est souvent réduite à sa plus simple expression.

Gambais bourg :

Le bourg de Gambais se perçoit principalement depuis la route d'Olivet entre Saint-Côme et Le Boulay, depuis la route de la Croix de Pierre entre Le Boulay et Perdreauville et bien-sûr depuis la route de Maulette entre le Boulay et Gambais.

Entre les deux, le bourg est dissimulé par un linéaire boisé, constitué par la ripisylve du Grappelin.

On constate que l'urbanisation de Gambais est fondue dans le massif boisé.

Seules quelques constructions apparaissent furtivement à la faveur d'une trouée entre de grands arbres.
Une frange souple s'est ainsi constituée en limite des terres de cultures, le fond boisé appartenant au massif de Rambouillet renforçant cet effet de densification régulière du couvert boisé.

Une exception toutefois, avec l'opération récente située au Sud-Ouest du bourg ou bien quelques constructions nouvelles au Nord qui quittent les limites pour s'inscrire dans une autre unité paysagère, les zones ouvertes de culture.

On note l'importance du signal que constitue l'église Saint-Aignan.

Par ailleurs, la cité Bel-Air est moins perceptible dans le grand paysage que son impact structurel pourrait le laisser penser. En effet, la végétation des jardins s'est densifiée et a contribué à "effacer" les constructions du grand paysage – en période de végétation tout du moins -.
Néanmoins, sa présence constitue une interruption de l'espace ouvert du vallon du Grappelin.

Le Boulay :

Le village du Boulay est implanté sur une butte surplombant légèrement les vallons du Grappelin et de la Vesgre.
Toutefois, malgré cette situation topographique, le hameau est peu perceptible.

Depuis Saint-Côme, seul le château d'eau est nettement visible.

On constate que les constructions sont bien contenues dans des limites franches, même au Nord-Ouest, aux abords de la RD 983, où les constructions ont progressé sur le plateau. L'effet intégrateur du petit bois existant est très important.
Le village offre une large vue dégagée vers le Sud et l'Ouest.

Perdreauville :

Le hameau ancien de Perdreauville et les Hallebarderies présentent une certaine intégration et des limites franches.

La végétation ainsi que la présence de clôtures denses est un élément favorable, bien qu'elles n'apportent pas la souplesse des franges que l'on observe à Gambais-bourg.

Cependant, quelques constructions récentes "débordent" vers l'Ouest (le long de la route du Pavé). Les lotissements, récents et importants en superficie, qui relient Perdreauville et les Hallebarderies ont un impact visuel considérable. Leur extension aurait pour effet une pénétration qui pourrait s'avérer préjudiciable à l'unité du paysage naturel environnant.

Saint-Côme :

Le hameau ancien de Saint-Côme est uniquement perceptible dans le grand paysage depuis le versant Est du vallon de la Vesgre. Il se fond dans le boisement qui marque une faible crête.

En revanche, des constructions plus récentes sont sorties de cet écrin boisé et s'étendent en chapelet vers le Nord. Ce chapelet s'achève visuellement, par un grand bâtiment de type entrepôt implanté sur la commune de Maulette.

Ces quelques constructions marquent fortement le grand paysage par leur sortie de l'unité paysagère d'origine.

Les vues lointaines sur Saint-Côme permettent également d'apercevoir le clocher de l'église de Houdan.

Les entrées de ville

Du fait des nombreuses unités urbanisées, les entrées à Gambais sont multiples.
Les perceptions que l'on a de la commune peuvent donc être très différentes selon les axes et les hameaux d'arrivée.

Gambais bourg :

L'entrée principale dans Gambais s'effectue sur les hauteurs de la commune, au Nord-Est, par l'avenue de Neuville (RD 179) qui borde la voie rapide (RN 12).

Cette avenue débouche sur un espace boisé dense, où l'urbanisation n'est pas présente visuellement, même lorsque l'on passe devant les Z.A. des Sycomores et des Chênes.

L'arrivée sur la longue ligne droite introduit à une urbanisation très diffuse, dans un boisement souvent important. Les vues sont fermées par la forêt tout le long de l'avenue, sauf au passage du vallon du Grappelin et de ses prairies, où s'ouvrent de très agréables vues.

À l'arrivée dans le bourg de Gambais, l'avenue de Neuville est bordée de peupliers, implantés le long de contre-allées. L'urbanisation ancienne, basse, y est peu perceptible (voir page suivante). Cette entrée de Gambais est non seulement très agréable mais aussi très typique. C'est une des marques de distinction de la commune. Cette configuration ménage une séduisante transition entre les domaines naturels et le cœur du bourg.

Une fois le panneau d'entrée d'agglomération dépassé, le bourg se devine seulement et « s'avère » véritablement lorsque la route dessine un angle droit juste avant l'allée du château.
C'est après ce virage que l'image d'un bourg d'Ile de France apparaît avec ses constructions à l'alignement, sa densité, son urbanité et ses équipements.

L'entrée par la rue de Novales, au Nord, est relativement discrète. Quelques rares constructions rurales sont présentes aux abords du panneau d'entrée, puis quelques constructions neuves, enfin un bâti dense, patrimonial. L'ambiance de cette entrée est plus "villageoise" que les autres accès en raison de son étroitesse, de l'absence de commerce ou d'équipement perceptibles puis de la présence de constructions de type traditionnellement agricole, souvent reliées le long de la voie par des murs formant ainsi une certaine continuité du « bâti ».

L'entrée Sud, par la rue de Goupigny, se fait par l'arrière du château. La route longe le mur du château sur une centaine de mètres.

On ne perçoit pas l'ensemble de constructions récentes, pourtant de taille importante, implanté à l'Ouest de la rue de Goupigny, avant d'arriver au centre.

C'est après un virage que l'on aborde le cœur de Gambais, bordé de hauts murs en meulière parfois accompagnés d'éléments en calcaire. La séquence se poursuit devenant plus "urbaine" grâce aux commerces, aux équipements, mais également à une certaine densité.

A l'Ouest, on accède au bourg de Gambais par la rue de l'Église. On y pénètre par une voie large et rectiligne au milieu de constructions récentes, souvent sous forme groupée.

Cette approche ne bénéficie pas de la qualité patrimoniale des trois autres entrées.

Le Boulay :

Depuis la commune voisine de Maulette, l'entrée s'effectue par la route du Boulay, au Nord-Ouest. L'entrée du hameau n'est pas très marquée. La route ne pénètre pas réellement dans le hameau, mais longe sa partie Sud, dont l'urbanisation est cachée par des boisements.

Par la route de la Croix de Pierre (entrée Nord-Est), le hameau n'est pas perceptible. On passe d'un espace ouvert à un espace fermé, boisé, sur lequel s'appuie une première frange de constructions. L'habitat est très diffus.

Enfin, l'entrée Sud-Ouest, par la route d'Olivet est longtemps occultée par l'écran constitué par la ripisylve du Grappelin.
L'impression d'urbanisation est plus due aux signalisations routières et aux petits aménagements urbains (trottoirs) qu'à la présence de constructions quasiment imperceptibles tant que l'on n'a pas rejoint le carrefour avec la route d'Olivet.

Il faut pénétrer dans le hameau par la route de la Croix de Pierre pour avoir une impression toute autre, puisque l'ensemble de constructions implantées à l'alignement et de murs en meulière confère une apparence de densité importante à ces espaces.

Perdreauville :

L'entrée par la route de la Croix de Pierre, à l'Ouest, est assez ouverte et lisible.
Plusieurs éléments tels que la signalisation routière, les haies et clôtures, ainsi que la présence de quelques constructions permettent de distinguer l'arrivée dans le hameau.

L'espace public engazonné participe à la structuration de l'entrée au même titre que la construction patrimoniale qui la marque. En revanche, on observe le développement d'espèces du type conifères, thuyas ou lauriers décoratifs dans les jardins des constructions récentes qui sont implantées le long du chemin de Raconis.
Néanmoins, l'aspect général clôturé contribue à donner une appréhension structurée de l'ensemble.
Poteaux et lignes aériennes sont très présents.

Depuis la route du Pavé (RD 112), l'aspect reste structuré grâce au maintien de l'urbanisation sur le côté Est de la voie.

Saint-Côme :

Depuis la RD61 et Maulette, l'entrée dans le hameau s'effectue à partir d'un espace ouvert.
Sa perception est rendue assez diffuse en raison du chapelet de constructions qui s'égraine le long de la voie à la hauteur de la déviation, de la multiplication des panneaux routiers et des lignes aériennes, même si un certain couvert boisé vient affaiblir cette perception.
Cet effet est également assez sensible lorsque l'on emprunte la déviation.

En progressant on intègre un noyau villageois assez dense d'apparence, grâce aux murs et à l'implantation des constructions.

Enfin, l'entrée Sud de la commune peut s'effectuer via Saint-Côme depuis la route de Montmucet.
On pénètre dans la commune en quittant un espace ouvert cultivé pour rentrer dans une lisière boisée très dense.
Ensuite, l'urbanisation y apparaît peu présente, avec une séquence qui partage maisons anciennes, récentes, prairies et boisement.

En poursuivant vers le Nord, Saint-Côme est nettement marqué par des constructions récentes accompagnées d'une végétation et de clôtures « non patrimoniales ».

En revanche, le décalage entre un côté plus urbanisé (à l'Est) et un côté ouvert puis boisé permet de maintenir une entrée agréable visuellement.

La Guérinoterie :

Il s'agit ici moins d'un village que d'un ensemble de constructions regroupées aux confins d'un vallon et de la forêt de Rambouillet, autour d'un carrefour plus dense que l'on peut qualifier de hameau.

Son approche se caractérise par un vallon en prairie, espace visuel très orienté sur le fond ouvert, alors que le coteau est boisé. La vue y est très limitée par les écrans boisés de quelques jardins. On a à faire à un paysage bocager assez traditionnel.
Notons cependant que certains arbres à haute tige constituant la ripisylve du Grappelin ont été abattus assez récemment.

Les Ambiances des villages

Comme il a été écrit plus haut, seul Gambais produit une ambiance de bourg avec sa typologie bâtie variée malgré une forte homogénéité, ses services et ses commerces.

Toutefois, la présence d'un bâtiment d'exploitation agricole au carrefour central maintient la qualification rurale-agricole de l'agglomération.

Cette atmosphère reste perçue à Saint-Côme où les bâtiments d'exploitation sont proches de l'urbanisation résidentielle.

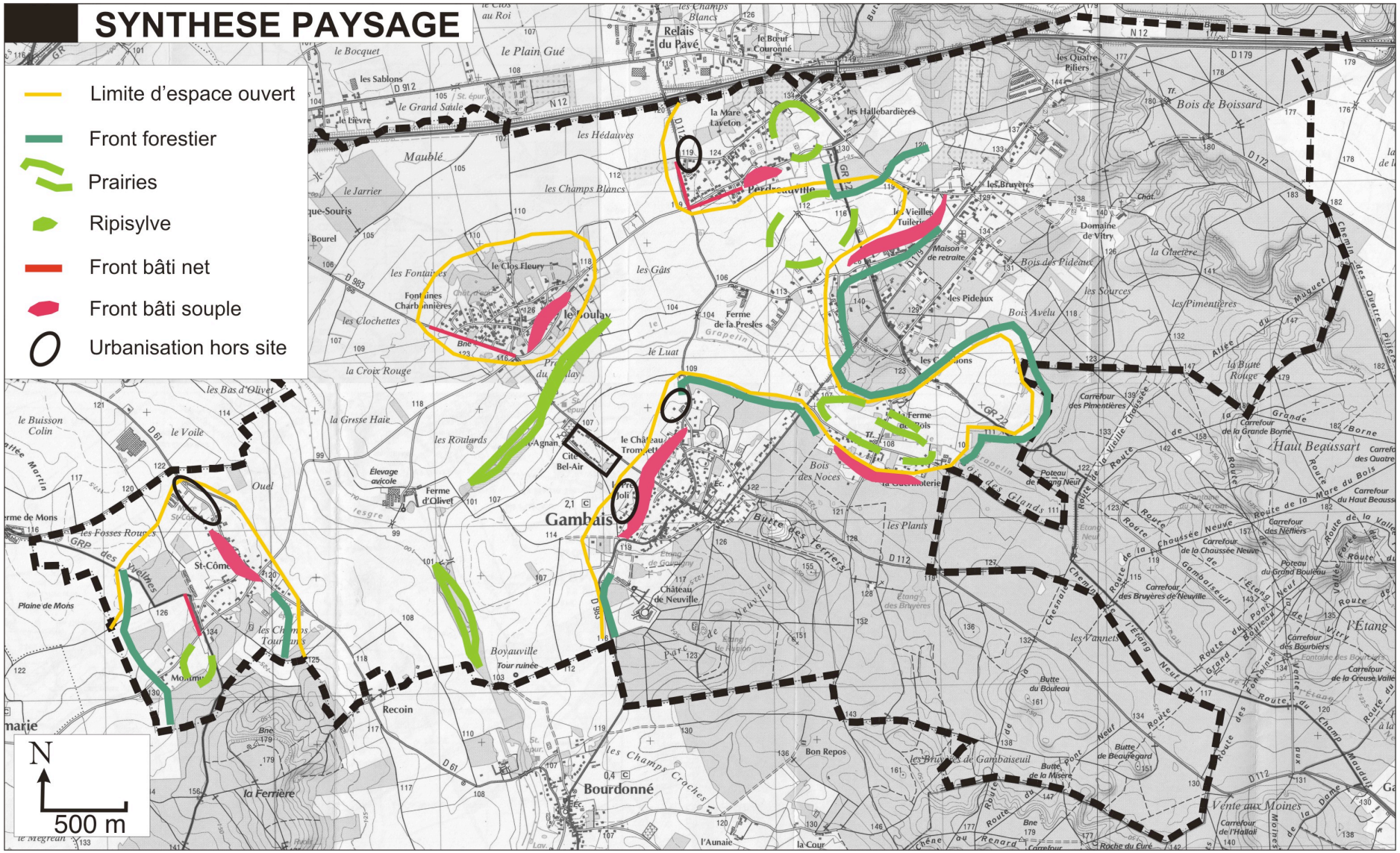
Au Boulay, l'ambiance de village est particulièrement présente sur la place centrale, ainsi que dans les venelles proches.

Le Boulay et surtout Perdreauville-les Hallebarderies apparaissent, eux, comme des hameaux à forte composante péri-urbaine. Pour ces deux secteurs, le bâti récent et sa végétation souvent stéréotypée, composée de plantes non-indigènes fait oublier, en partie, le bâti ancien.

Les effets de contraste restent néanmoins tout à fait saisissants lorsque des espaces de prairie viennent au contact de lotissements récents à l'ordonnancement très différent du bâti traditionnel.

De façon générale, la présence des prés accentue le caractère rural-agricole des parties de la commune concernées (La Guérinoterie, l'Est de Saint-Côme, les Vieilles Tuileries).
Dans ce dernier secteur, c'est justement la prairie bocagère qui donne le caractère agricole à la frange du territoire concerné, alors que les bâtiments de la ferme se fondent harmonieusement dans le reste du tissu bâti.

Au Nord-Est de l'avenue de Neuville, s'étend le secteur des Pideaux et des Grésillons. La dispersion importante du bâti, dans un boisement toujours très présent et constitué de chênes, châtaigniers et charmes adultes, produit une sorte de "cité-forestière "(par analogie aux cités-jardins) sans caractère urbain, mais où la qualité du bâti (maisons traditionnelles anciennes, maisons traditionnelles neuves, maisons bourgeoises des années 1920-1940,…) produit un agréable sentiment de variété.


SYNTHESE PAYSAGE
Limite d'espace ouvert
Front forestier
Prairies
Ripisylve
Front bâti net
Front bâti souple
Urbanisation hors site
N
500 m
Gambais
Bourdonné
Boyauville
Tour ruinée
Château de Neuville
Ferme d'Olivet
Élevage avicole
Recoin
la Ferrière
Plaine de Mons
Haut Beaussart
Vente aux Moines
Bois de Boissard
Bois des Noces
Bois des Pideaux
Bois Avelu
Butte des Ferriers
Butte du Bouleau
Butte de la Misère
Butte de Beauregard
Relais du Pavé
le Bœuf Couronné
Perdreauville
le Vieil Tuilerie
Domaine de Vitry
Maison de retraite
Ferme de la Presles
le Clos Fleury
le Boulay
Fontaines Charbonnières
Cité Bel-Air
le Château Trompette
Pré Joli
Étang de Gambaiseuil
Étang de Pavillon
Étang des Bruyères
Étang Neuf
Étang du Pont Neuf
Étang du Grand Bouleau
Étang de la Creuse Valle
Étang de l'Étang
Étang de Vitry
les Champs Blancs
les Champs Croches
les Champs Tourtaux
les Bruyères de Gambaiseuil
les Bruyères
les Hallebardières
les Quatre Piliers
les Pimentières
les Sources
les Pideaux
les Gâts
les Hédauves
les Roulards
les Fosses Rouges
les Bas d'Olivet
les Clochettes
les Fontaines
la Croix Rouge
la Gresse Haie
la Glacière
la Butte Rouge
le Luat
le Grapelin
le Buisson Colin
le Voile
le Bocquet
le Plain Gué
le Grand Saule
le Lièvre
le Jarrier
le Bourel
Maublé
Ouel
les Vannets
Bon Repos
la Cour
l'Aunaie
Carrefour des Pimentières
Carrefour de la Grande Borne
Carrefour des Quatre
Carrefour du Haut Beauss
Carrefour des Nefliers
Carrefour de la Chaussée Neuve
Carrefour des Bruyères de Neuville
Carrefour des Bourbiers
Carrefour de la Creuse Valle
Carrefour de l'Hallali
Poteau de l'Étang Neuf
Poteau du Grand Bouleau
Route de la Vieille Chaussée
Route de la Mare du Bois
Route de la Chaussée Neuve
Route de la Vallée
Route du Bouleau
Route du Champ Maudui
Route des Fontaines
Route du Pont Neuf
Route du Renard
Route de la Dame
Chemin des Quatre Piliers
Allée du Muguet
Allée Martin
GRP des Yvelines
GR 22
GR 1
N 12
D 912
D 983
D 179
D 172
D 112
D 61
Bne
Tr.
Chat.

L'ENVIRONNEMENT NATUREL

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. Certains espaces font l'objet d'une attention particulière.

La faune et la flore sur le territoire communal

La faune et la flore de la commune sont étroitement liées au massif de Rambouillet et à ses divers bois.

Le boisement de la forêt est composé aux trois-quarts de feuillus, surtout de chênes (70%). On trouve aussi des châtaigniers, des charmes, des bouleaux, des conifères. Les pins représentent environ 20% des arbres de l'ensemble de la forêt.

Dans la forêt, on recense 103 Espèces Végétales Protégées. L'Office National des Forêts gère des Réserves Biologiques Domaniales, essentiellement les mares et étangs, où l'on retrouve les végétaux les plus sensibles afin de protéger ces espaces particulièrement vulnérables.

La faune de la forêt est composée de l'ensemble des catégories animales : mammifères, oiseaux, invertébrés et insectes.

Le cerf est le mammifère le plus représenté et l'emblème de la forêt. On trouve également nombre de chevreuils et de sangliers. Les chasses permettent de maintenir des densités de population supportable pour ces espèces en constante progression. En 2016-2017 Gambais disposait de 11 plans de chasse. La forêt accueille aussi un grand nombre de petits mammifères (lièvre, lapin, blaireau, renard, belette…)

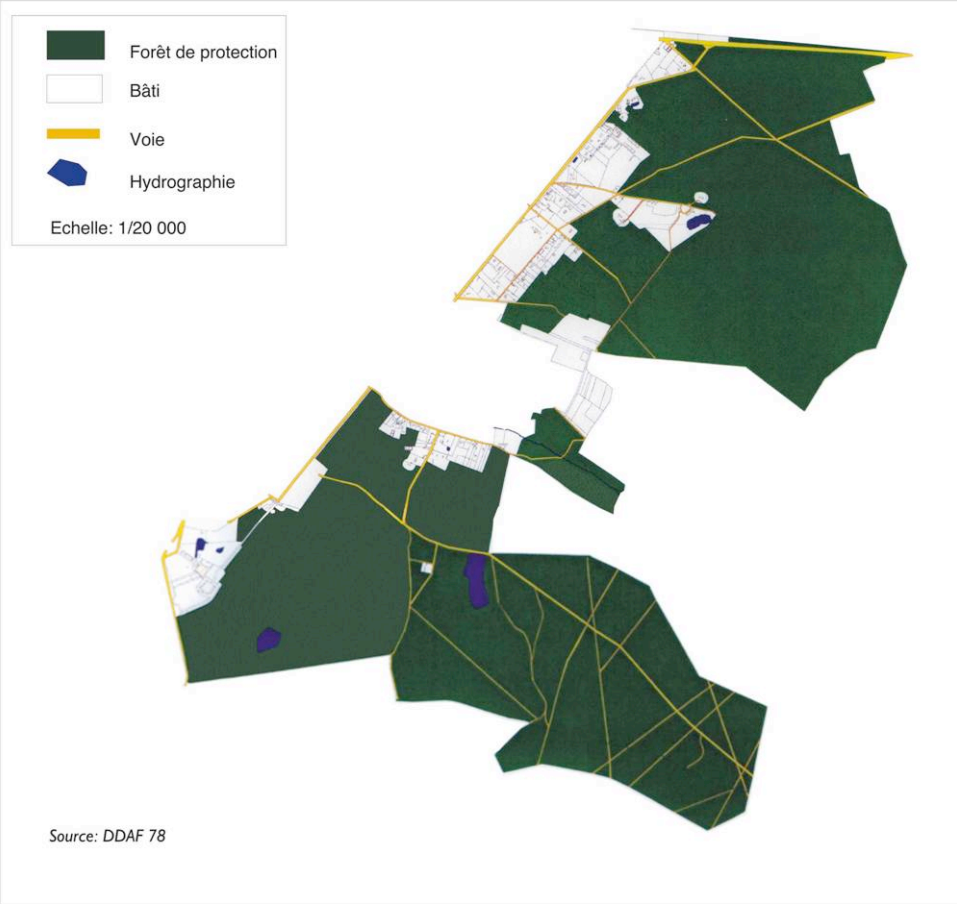
On observe un certain nombre d'espèces d'oiseaux : un grand nombre d'espèces "gibier" (bécasse, faisan, colvert,…), d'oiseaux "ordinaires" et également d'espèces protégées (rouge-gorge, pic vert, coucou gris…) y compris les rapaces de la forêt, des aigles.

On rencontre aussi un certain nombre de reptiles (lézards, couleuvres, vipères,…), d'amphibiens (tritons, grenouilles,…) et de poissons (brochet, gardon, perche,…). La forêt de Rambouillet se distingue par la richesse entomologique de sa faune d'insectes (libellules, papillons, coléoptères…) grâce à la diversité des milieux qu'on y trouve.

Le massif de Rambouillet : « Forêt de Protection »

Source : Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt

ZONE COMMUNALE CLASSÉE EN FORÊT DE PROTECTION



Le massif forestier de Rambouillet a été classé en forêt de protection par décret du 11 septembre 2009.

Ce classement concerne 25 280 ha., 40 communes et environ 2 800 propriétaires, ce qui fait du massif de Rambouillet la deuxième plus grande forêt de protection en France depuis que ce statut a été créé en 1922.
Ce dispositif applique à la zone un régime forestier spécial particulièrement protecteur. Celui-ci concerne à la fois l'aménagement, l'exercice du pâturage et des droits d'usage, le régime des exploitations, les fouilles et extractions de matériaux.

Le changement d'usage des zones ainsi protégées est proscrit. De même, aucun défrichement, aucune fouille, aucune emprise d'infrastructure publique ou privé, aucun exhaussement du sol ou dépôt ne peuvent être réalisés. D'autres restrictions destinées à protéger la forêt sont énoncées dans les articles L. 411-1 et suivants et R. 411-1 et suivants du code forestier.

Les inventaires écologiques

La commune est concernée par plusieurs zones d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF).
Les ZNIEFF ne constituent pas des documents opposables aux tiers.
Ces inventaires ne sont pas en soi une mesure de protection, mais un élément d'expertise. La présence d'une ZNIEFF dans une commune constitue ainsi une preuve de la qualité environnementale du territoire communal ainsi qu'un atout pour le développement local et un tourisme rural respectueux du milieu naturel.
La délimitation de ces zones permet donc de répertorier les secteurs qui présentent un intérêt écologique à préserver. Mais l'existence d'une ZNIEFF ne saurait figer le site sur lequel elle est située.

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 Vallée du ru des Ponts Quentin des Grands Baliveaux à l'Etang Neuf.

Les ZNIEFF de type 2 définissent un ensemble plus grand. Sont classés ZNIEFF 2 :

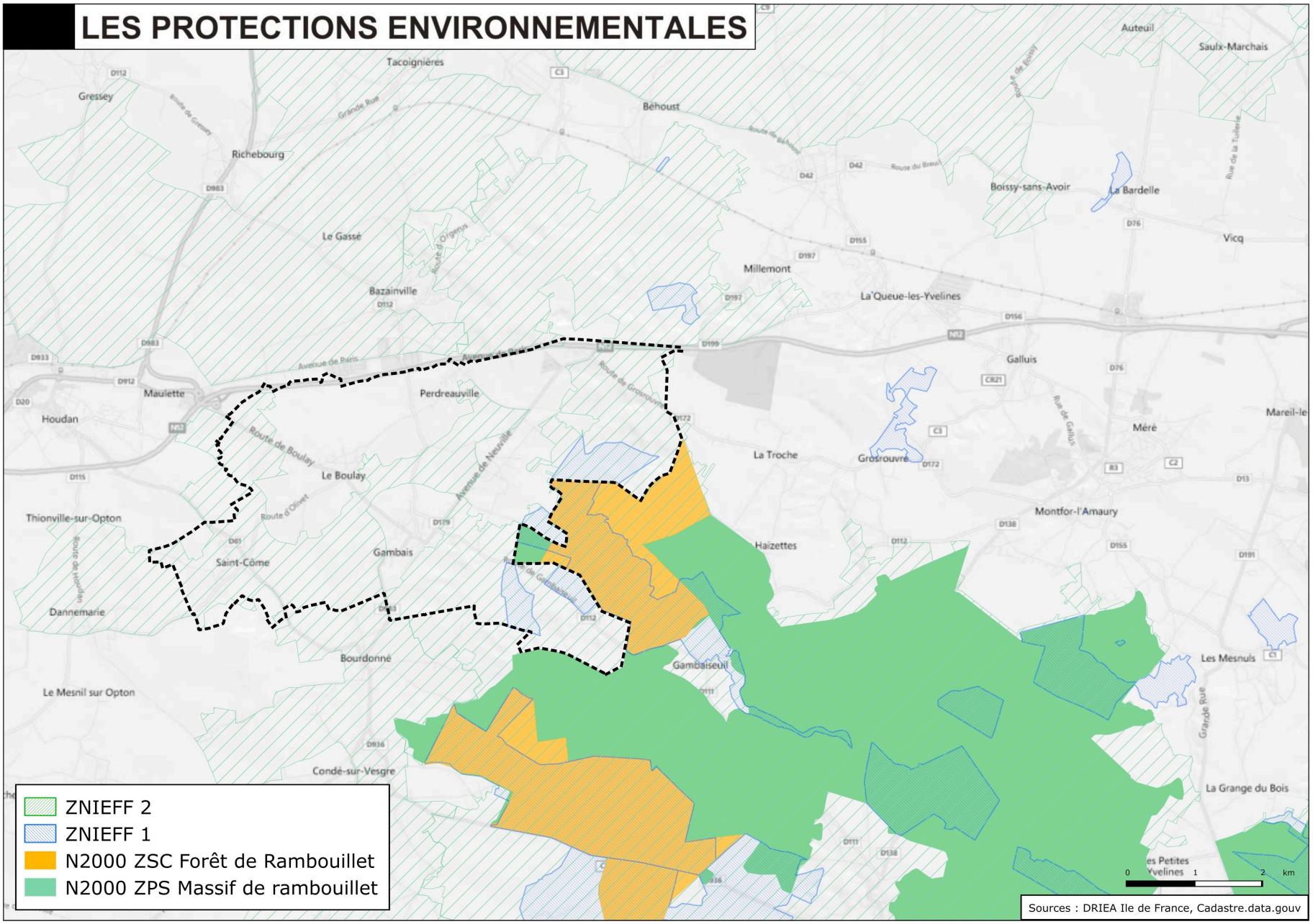
L'ensemble de la partie Nord-Ouest de la forêt de Rambouillet,
Le bassin versant de la Vesgre et bocage d'Adainville.

Les protections réglementaires européennes : Natura 2000

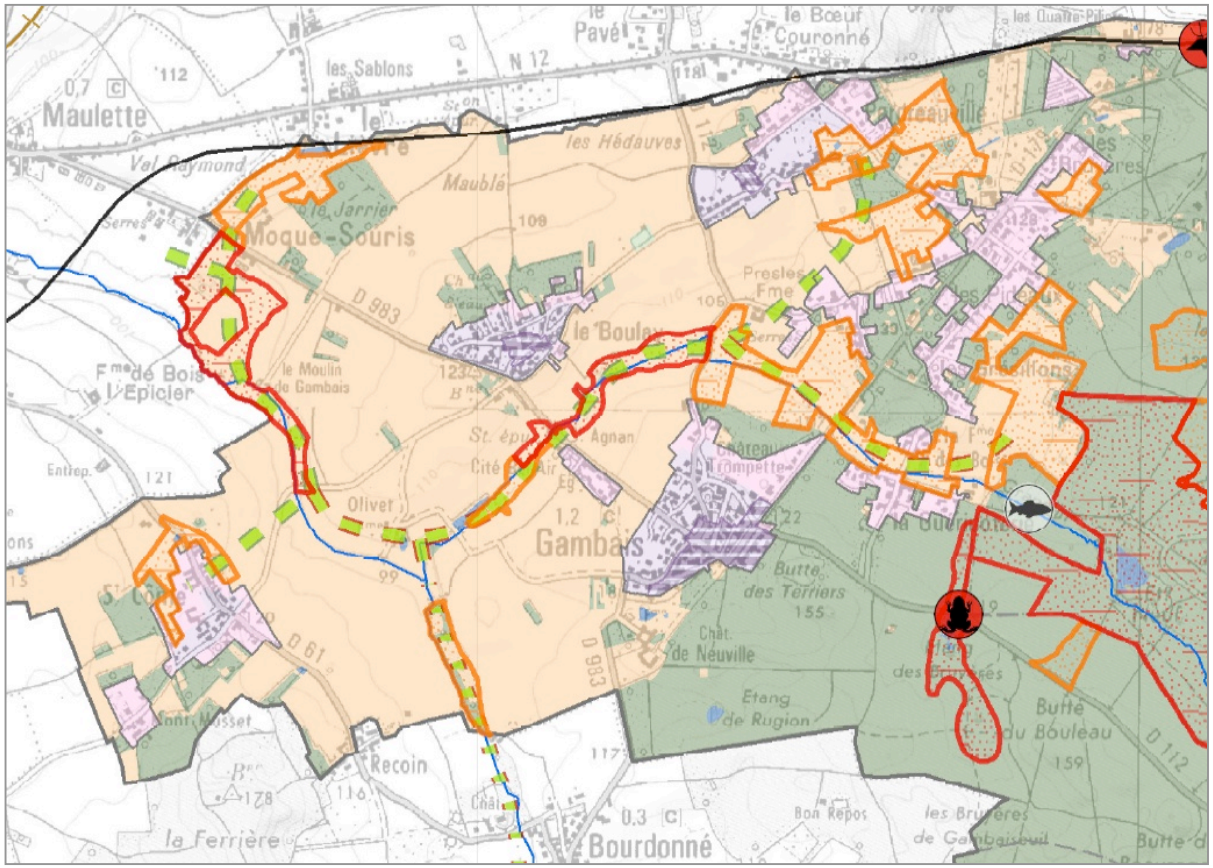
Le réseau Natura 2000 est constitué de deux types de zones naturelles : les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) issues de la directive européenne « Habitats » de 1992, et les Zones de Protection Spéciale (ZPS-SIC) issues de la directive européenne « Oiseaux » de 1979.
Ce dispositif doit permettre de protéger un « échantillon représentatif des habitats et des espèces les plus menacées en Europe », en le faisant coexister de façon équilibrée avec les activités humaines.
Bien que le territoire de la commune ne soit pas directement concerné par un site Natura 2000, la proximité immédiate d'une ZSC (Forêt de Rambouillet) et d'une ZPS (Massif de Rambouillet et zones humides proches) impose dans le cadre de l'élaboration du PLU qu'une attention particulière soit portée. Le P.L.U. doit en effet veiller à ce que les projets de développement retenus n'impactent pas les sites en question.

=> Pour plus de développement concernant les sites Natura 2000, on se réfèrera à l'étude des impacts potentiels du PLU jointe en annexe au présent rapport de présentation.

LES PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES



Le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse



Le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse élabore une stratégie ambitieuse afin de répondre aux besoins en logements tout en préservant les paysages et les milieux naturels qui fondent son identité.

- Protéger et gérer les milieux naturels des Sites de biodiversité remarquables (SBR)
- Maintenir et restaurer les Zones d'intérêt écologique à conforter (ZIEC)
- Préserver et aménager les continuités fonctionnelles de milieux ouverts herbacés
- Aménager et restaurer des continuités herbacées fonctionnelles menacées
- Maintenir et aménager les corridors grandes faunes existants, les rendre fonctionnels
- Etudier la faisabilité et mettre en place de nouveaux ouvrages de franchissement

La commune de Gambais a intégré le P.N.R. en 2011.

La Charte du Parc pose des objectifs visant à la maîtrise de l'urbanisation, un développement urbain qui privilégie la densification et la réutilisation de l'existant dans le respect des morphologies urbaines. Il s'agit de répondre aux besoins de la population, dans toute sa diversité, et de respecter l'identité locale.

La charte du PNR prescrit une croissance démographique de 0,55 % par an.

La carte délimite clairement les ensembles bâtis (y compris diffus) des ensembles naturels et agricoles, avec une identification des milieux de plus gande valeur écologique.

Les continuités écologiques

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France a été adopté le 21 octobre 2013. Il a pour objectif la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Le SRCE d'Ile-de-France comporte une cartographie établie à l'échelle du 1/100 000ème, qui restitue les composantes et les objectifs de la trame verte et bleue à l'échelle régionale.

Les extraits ci-dessous sont centrés sur la commune de Gambais.

Carte des composantes

La carte des composantes 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.

La RN12 constitue une rupture des continuités et un point noir sur lequel la commune n'a pas de pouvoir.

Carte des objectifs

La carte des objectifs identifie le cours d'eau présent sur le territoire communal (la Vesgre et le Grappelin) comme un corridor à préserver. On retrouve également le corridor de la sous-trame herbacée.
Les secteurs de mares et mouillères constituent un autre élément d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques. On constate qu'ils recouvrent une partie de l'habitat diffus (Pideaux, …)

La trame verte et bleue

La Trame Verte et Bleue (TVB), l'un des engagements phares du Grenelle de l'environnement, est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... c'est-à-dire assurer leur survie.

La Trame Verte et Bleue constitue un outil de préservation de la biodiversité s'articulant avec l'ensemble des autres outils (réserves naturelles, arrêtés de protection de biotope, Natura 2000, etc.), essentiellement fondés sur la connaissance et la protection d'espèces et d'espaces remarquables. La Trame Verte et Bleue permet de prendre en compte le fonctionnement écologique des espaces et des espèces dans l'aménagement du territoire, en s'appuyant sur la biodiversité ordinaire.

La TVB est constituée d'une composante bleue, se rapportant aux milieux aquatiques et humides, et d'une composante verte, se rapportant aux milieux terrestres, définies par le Code de l'Environnement.

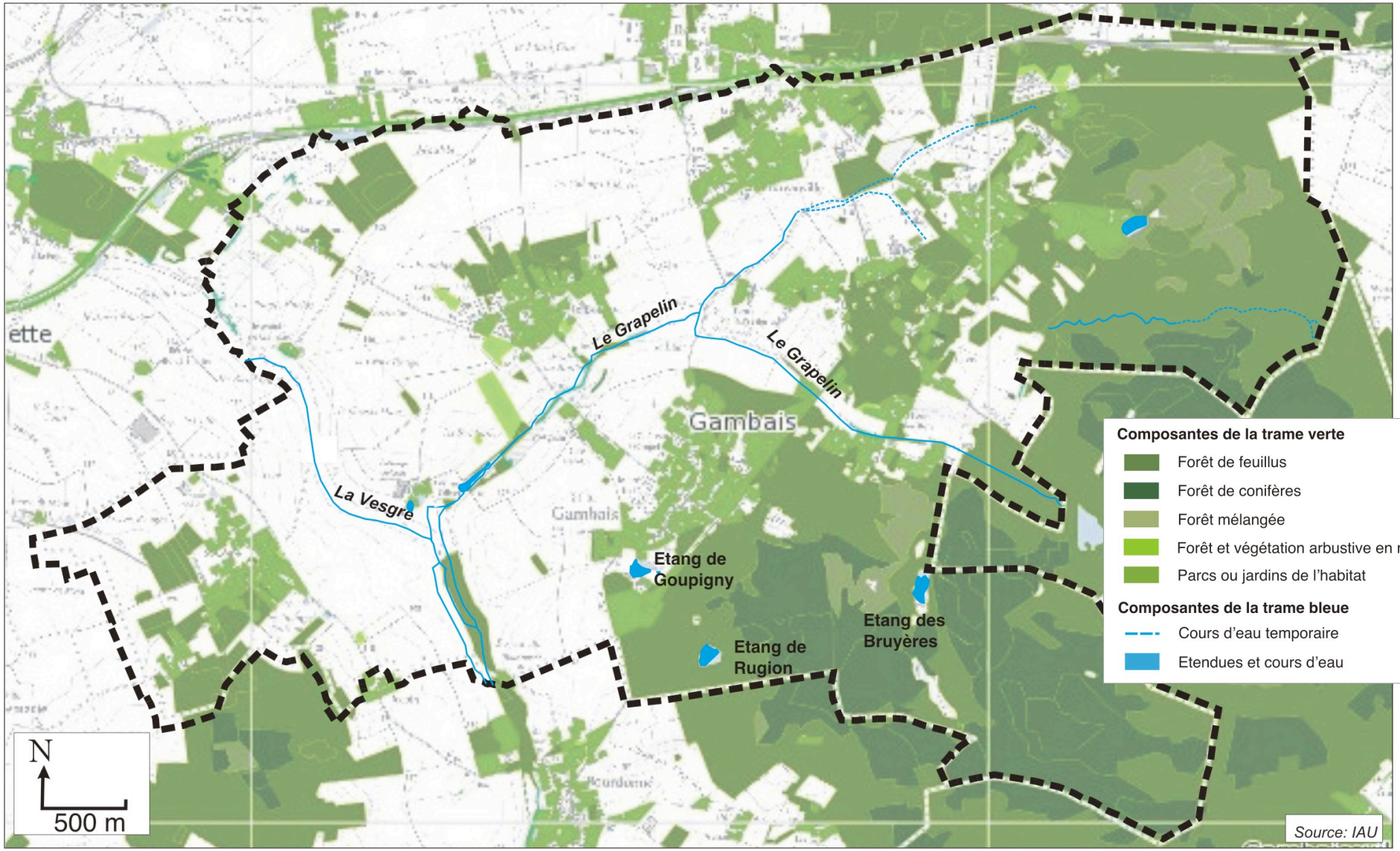
La Trame Verte et Bleue est un ensemble de continuités écologiques, composées de réservoirs de biodiversité, de corridors écologiques et de cours d'eau et canaux, ceux-ci pouvant jouer le rôle de réservoirs de biodiversité et/ou de corridors[2].

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 privatifs, composés notamment de boisements.

La trame bleue est composée essentiellement du cours d'eau de la Vesgre et du Grappelin qui traverse le ban communal et qui est identifié comme une continuité écologique à préserver. De nombreux étangs et mares composent le paysage et participent à la biodiversité du territoire.

[2] ***Continuités écologiques :*** *Association de réservoirs de biodiversité, de corridors écologiques et de cours d'eaux et canaux.*
Réservoirs de biodiversité *: Zones vitales, riches en biodiversité, où les individus peuvent réaliser tout ou partie de leur cycle de vie.*
Corridors *: Voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité.*

TRAME VERTE ET BLEUE



Les risques naturels

La commune de Gambais est référencée à l'inventaire des communes concernées par des inondations et des mouvements de terrains.

Elle a fait l'objet de plusieurs arrêtés portant constatation de l'état de catastrophe naturelle :

2 arrêtés pour des inondations, coulées de boues et mouvements de terrain en juillet 1984 et décembre 1999,

1 arrêté pour inondation par remontées de nappe phréatique en mai 2002,

2 arrêtés pour des mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols en janvier et octobre 1996.

1 arrêté pour des inondations et coulées de boues en juin 2016 (fond de vallon Vesgre et Grappelin – Guérinoterie et plaine d'Olivet)

- ***Remontée de nappe phréatique***

Cf. carte page suivante.

La nappe phréatique est sub-affleurante :

le long de la Vesgre, au Nord-Est de St-Côme,

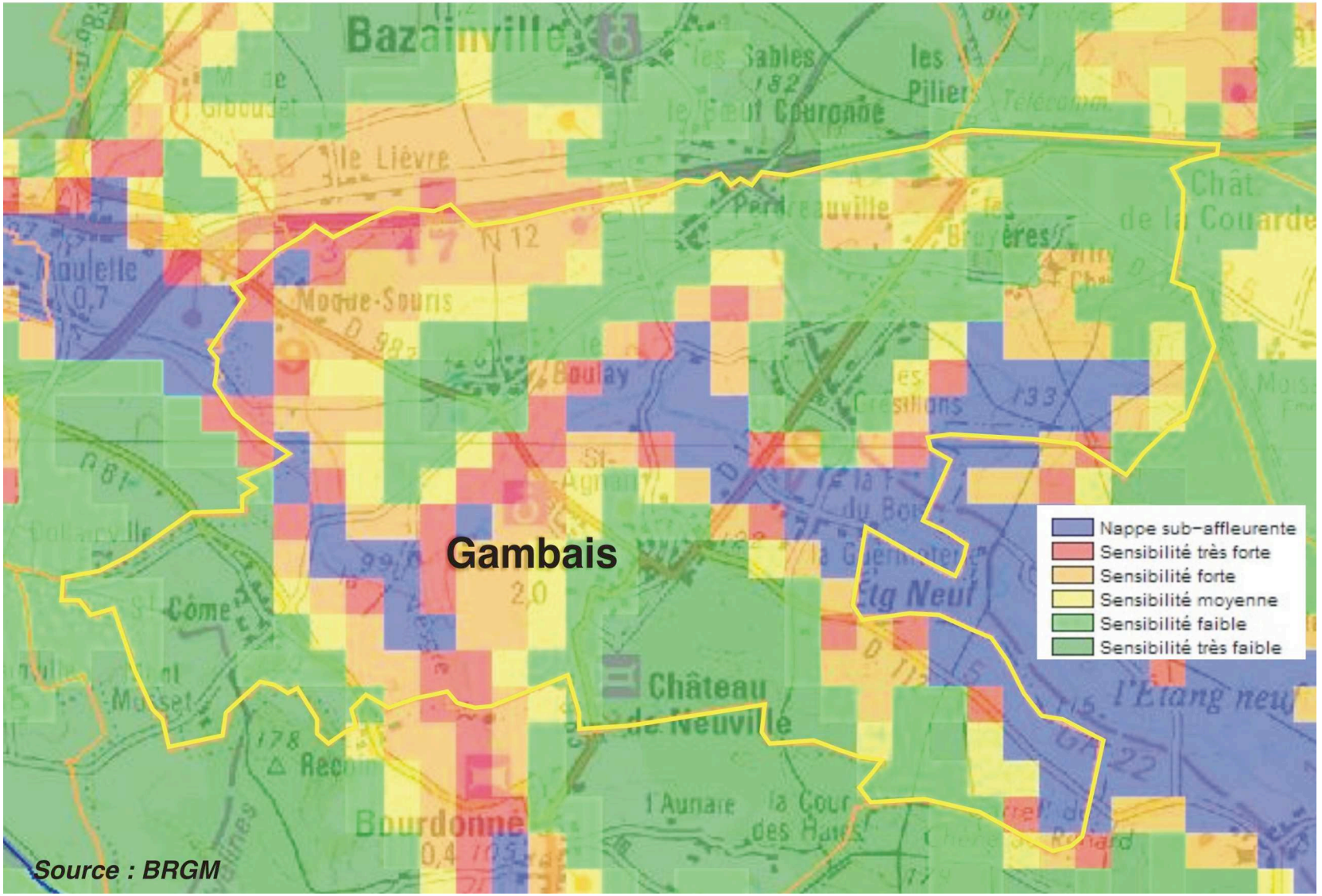
le long du Grappelin, entre le Boulay et la Guérinoterie,

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.

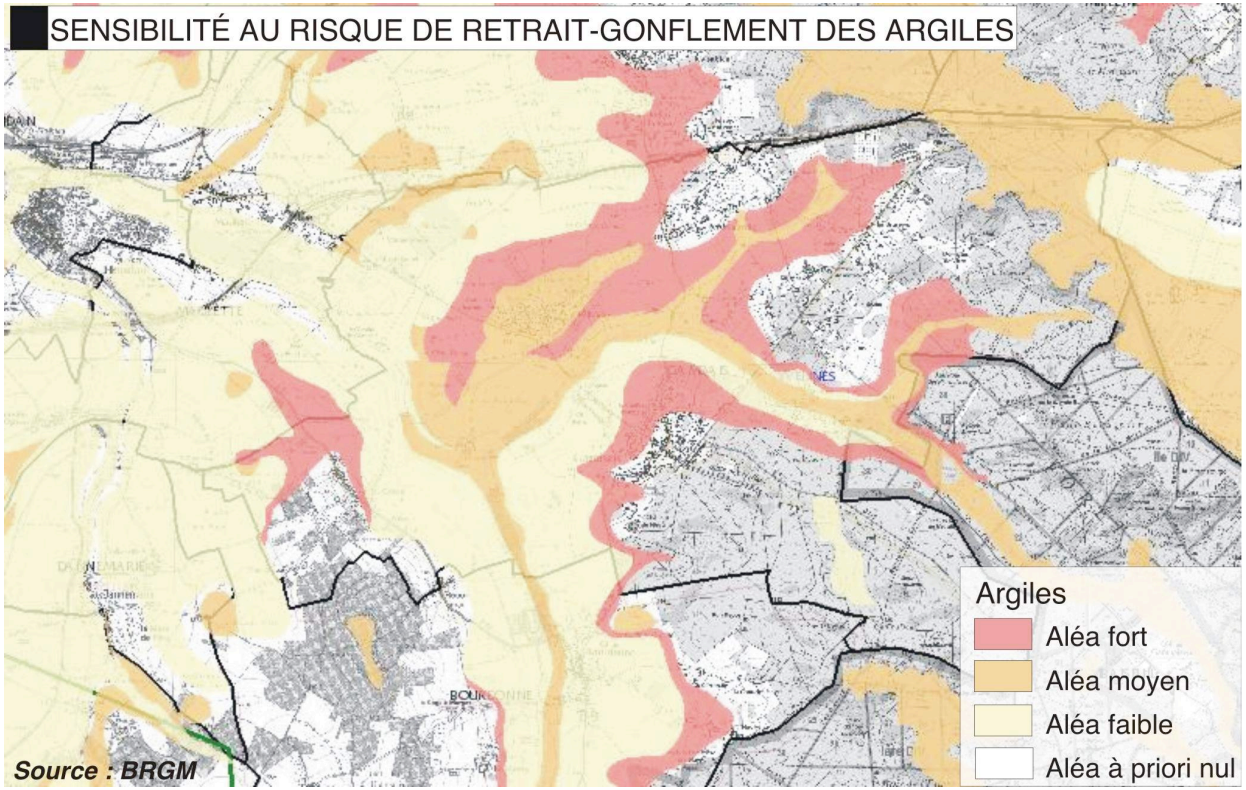
En revanche, le bourg et les villages (Saint-Côme, le Boulay, Perdreauville) sont implantés dans des secteurs ayant une sensibilité faible.

SENSIBILITÉ AUX RISQUES DE REMONTÉE DE NAPPE



- *Aléa retrait-gonflement des argiles*

Le bassin parisien est particulièrement touché par ce phénomène de mouvement des argiles, en raison des changements climatiques. En période sèche, on constate un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.
Depuis la vague de sécheresse des années 1989-91, le phénomène de retrait-gonflement a été intégré au régime des catastrophes naturelles mis en place par la loi du 13 juillet 1982.



A Gambais, le risque de retrait-gonflement des argiles est considéré comme fort :

au Nord et à l'Ouest du bourg,
au Nord de Saint-Côme,
au Nord du Boulay,
le long de l'avenue de Neuville.

La plupart du territoire communal est considéré en risque faible ou nul.
Le village du Boulay est dans un secteur où le risque est considéré comme moyen.

Les risques technologiques

- ***Inventaire historique de sites industriels et activités de services***

(Source : BRGM - BASIAS)

La base de données « BASIAS » établie par le BRGM dresse l'inventaire des anciens sites industriels et activités de services. Une activité est répertoriée pour la commune de Gambais :

- MOSER (Pépinières) : Cultures permanentes (légumes, céréales, fruits, fleurs, pépinières). L'activité a débuté le 1er janvier 1958 et s'est terminée le 15 décembre 1999.

- ***Les installations classées***

On dénombre une installation classée sur la commune de Gambais :

La ferme d'Olivet SCEA, toujours en fonctionnement : Volailles, gibier à plume (élevage, vente, etc)

L'ENVIRONNEMENT BATI

Structure de l'urbanisation

L'urbanisation du territoire communal présente des caractéristiques très diverses.

On peut repérer quatre types principaux d'organisation :

- **des noyaux anciens** déjà formés : Gambais-bourg, Le Boulay, une partie de Perdreauville et Saint-Côme ;

Le bâti ancien privilégie la densité apparente – alignement ou proche, sur une limite séparative latérale - en s'édifiant en limite de l'espace public afin de libérer des espaces soit pour les jardins, soit pour une cour et des annexes. Cette organisation domine jusqu'aux années 1950. Notons que cette urbanisation traditionnelle rurale marquait aussi, quoique très ponctuellement, les Pideaux, les Grésillons, la Guérinoterie.
De nombreux bâtiments plus récents ont suivi ce type d'implantation, créant ainsi un paysage de rue villageoise ou alternent bâtiments et murs qui créent une forme de continuité bâtie. L'implantation à l'alignement est surtout présente au bourg, à Saint-Côme et au Boulay.

A Perdreauville l'implantation des constructions débute à partir de 7 mètres.

On observe toutefois une tendance à la construction en seconde ligne sur des terrains profonds, via la création d'un accès particulier détaché d'un terrain ayant façade sur rue. Ce phénomène est perceptible au Nord de Gambais, au Nord du Boulay, au Sud-Ouest et au Nord-Est de Perdreauville.

Ce système culmine avec l'opération "liant" les Hallebarderies à Perdreauville qui associe tous les types de dessertes en impasse :

- jusqu'à quatre lignes de construction,
- opérations en raquette,
- antennes perpendiculaires à l'accès principal.

Cette dernière opération est particulièrement spectaculaire quant à son emprise générale (implantation des constructions sur le terrain, importance des voies, abandon de la référence à la morphologie et au parcellaire traditionnels, …) et à la difficulté de s'intégrer aux tissus précédents et également à d'éventuels futurs développements.

- citons encore, comme il a été évoqué page précédente, divers ensembles bâtis sous forme de chapelets plus ou moins discontinus sur les sites suivants : Les Vieilles Tuileries, Les Hallebarderies, Les Grésillons, La Ferme des Bois, Les Bruyères, les Pideaux.

La plupart des autres éléments se sont assemblés, via des constructions plus récentes tout au long de l'avenue de Neuville pour constituer un mitage de la frange forestière.

- quelques bâtiments isolés, anciens pour leur origine, il s'agit de fermes (Olivet, Marais Bourel, Presle) ou des Quatre Piliers.

  les lotissements récents, également organisés en cul-de-sac et de ce fait isolés du village, avec de vastes voiries et un parcellaire sans rapport morphologique avec celui sur lequel il est venu se greffer.

Notons que ces implantations ont préservé une certaine distance par rapport au limites de fond voisines – 15 à 45 mètres – mais que les lotissements les plus récents tendent à rapprocher les fonds voisins, entraînant les problèmes de voisinage.

Typologie du bâti

Le bâti rural

Le bâti qui caractérise les zones urbanisées de la commune de Gambais est constitué de constructions en meulière, dépassant parfois, notamment dans le centre, rez-de-chaussée+combles, dont la toiture est couverte de tuiles petit moule couleur flammée.

Ce bâti est souvent constitué de plusieurs volumes accolés, soit de façon linéaire,
soit perpendiculairement, formant alors une sorte de cour.

La hauteur au faîtage des différents éléments est assez souvent différente.
Ces constructions sont plutôt étroites (6,5 m à 7 m pour les constructions anciennes) et par conséquent leur toit est assez pentu, proche de 45°.

Leur implantation est principalement parallèle ou orthogonale par rapport à la voie, proche de l'alignement et sur une limite. Il préserve le fond de parcelle.

Ce type d'implantation est systématisé dans la partie Sud de l'avenue de Neuville de part et d'autre de l'ancienne allée conduisant au château produisant un ensemble tout à fait intéressant d'urbanisme avec un bâti discret aligné et régulièrement en mitoyenneté et un vaste espace public planté de grands arbres.

Dans quelques cas, les portails utilisent le calcaire. Le mur du château est entièrement en pierre calcaire blanche.

On repère également, à titre de témoignage, un très petit nombre de construction en torchis.

Les belles maisons

Les constructions réalisées entre 1880 et 1960 reprennent les matériaux des constructions traditionnelles, meulières, tuiles,…
Elles utilisent parfois de la brique en modénature.

Implantées en recul par rapport aux voies, elles marquent souvent l'alignement par un mur en meulière, souvent enduit, d'assez grande hauteur.
Elles sont souvent à rez-de-chaussée+un étage+comble.
Leur toit est moins pentu car l'épaisseur du pignon avoisine 8 mètres.

Le bâti "urbain"

On trouve ce type de maisons des villes et villages de l'Ile-de-France rurale dans le bourg de Gambais.
Souvent à R+1+comble, elles utilisent fréquemment la brique, mais également la meulière. Elles sont implantées à l'alignement et généralement en mitoyenneté.
Ce type de bâtiment accueille parfois des commerces ou services en rez-de-chaussée.

Le bâti récent

- les constructions diffuses

Ce bâti est souvent implanté en milieu boisé, il cherche à s'intégrer au territoire.
La typologie est extrêmement diverse (on y trouve par exemple une maison néo-landaise).

Cependant, on constate que la couleur des toitures est majoritairement celle de la tuile flammée.
La diversité des implantations – majoritairement en recul toutefois - est compensée par les clôtures, bâties en meulière ou végétales.

Toutefois, on observe sur les constructions les plus récentes : clôtures grillagées non doublées par des végétaux et emploi de certains matériaux de synthèse, surélévation du terrain parfois importante, rapport longueur-largeur des constructions sans rapport aux constructions environnantes entraînant des formes de toiture hors contexte.

- les opérations groupées

Ces opérations apparaissent nettement dans le paysage par exemple à Gambais.
Leur bâti se distingue peu des constructions les plus récentes en diffus. Cependant, elles seraient même plutôt mieux intégrées sur le plan des couleurs de façade et de toiture.

Le traitement des clôtures est très divers, mais confère souvent un aspect distinct des tissus plus traditionnels.
Les espaces publics y sont généralement relativement importants.

Les équipements publics

Souvent peu présents visuellement, certains concourent néanmoins au charme du bâti comme la mairie, ou sont correctement intégrés aux espaces ouverts comme le stade.

Les activités

- le bâti industriel :

Le bâti que l'on trouve dans les Z.A. des Sycomores, des Bruyères – les Chênes ou dans la Z.A. de Saint-Côme est constitué de bardage gris et de toits en matériau ondulé de faible qualité.

Toutefois, il bénéficie d'une certaine discrétion de son implantation qui, alliée à des plantations ou boisements n'apporte pas de nuisance au paysage lointain. En revanche, la Z.A. de la Presle a un impact visuel plus marqué.

- le bâti agricole :

Comme il a été écrit plus haut, les bâtiments agricoles sont, dans l'ensemble, plutôt bien intégrés au tissu bâti, notamment lorsqu'ils sont encore dans les villages ou hameaux – la construction des hangars en bois brut est très favorable à cette intégration - .

Les bâtiments situés à l'entrée Nord de Saint-Côme constituent une exception notamment dans la mesure où ils ne bénéficient pas d'un écrin végétal.

LE PATRIMOINE

La commune possède plusieurs éléments classés ou inscrits au titre des monuments historiques. Trois d'entre eux sont des statues situées à l'intérieur de l'église Saint-Aignan, il n'en sera pas fait mention ici.

Quatre autres sont des éléments extérieurs. Il s'agit :

- du domaine de Neuville inscrit par arrêté du 31 juillet 1995 : les éléments protégés au titre des monuments historiques sont le parc, l'enclos, les communs, la chapelle ainsi que plusieurs éléments intérieurs. Le site inscrit du domaine de Neuville inclut l'avenue de Neuville sur 2 200 m.

- du château qui a été construit entre 1570 et 1580, achevé après 1582, peu modifié jusqu'aux années 1750-1760 où il est mis au goût classique avec un corps central à fronton et deux ailes symétriques. Vendu comme bien national en 1793, racheté en 1800 par la même famille. Peu de modifications au 19ème siècle. Campagnes de restauration régulières depuis 1972.

Son classement au titre des monuments historiques date du 17 Juillet 1972.

- du parc du château de Neuville (allée, bassin, fossé, jardin potager, ferme, étang, mur de clôture, pigeonnier, clôture de jardin, glacière, fontaine, serre) inscrit par arrêté du 20 août 1953.

- de l'église Saint-Aignan, inscrite par arrêté du 22 juin 1946.

A cela, on peut ajouter :

la ferme des Hallebarderies,
le moulin de Boyauville,
le moulin au bord de la Vesgre,
le lavoir au bord du Grappelin,
la ferme d'Olivet,
L'ancienne poste du 19ème siècle,
l'ancien grenier à sel devenu la Mairie et l'école voisine.

L'OCCUPATION DU SOL

(Source : IAU îdF et Commune de Gambais)

➢ La Consommation foncière de 2008 à 2015

l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la région Ile-de-France a établi le bilan de l'occupation foncière entre 2008 – année d'approbation du P.L.U. et 2012. Il fait apparaître une progression des espaces dévolus à l'habitat individuel de 3,78 hectares ainsi qu'aux équipements pour 1,23 hectare, ou aux "espaces ouverts artificialisés" pour 1,63 hectare.

Il s'agit d'un prélèvement sur les espaces réellement naturels d'environ 1,6 hectare par an.

Cette progression s'est faite au détriment des milieux semi-naturels.

Pour les années suivantes, de 2013 à 2015, l'analyse s'est appuyée sur les autorisations d'occupation du sol délivrées par la commune.

Elle fait apparaître une croissance de l'urbanisation d'environ 4,8 hectares, essentiellement au détriment des espaces de jardin privatif, pour moitié en zone U, pour l'autre en zone N*. On observe que la moyenne annuelle de consommation foncière reste à 1,6 hectare.

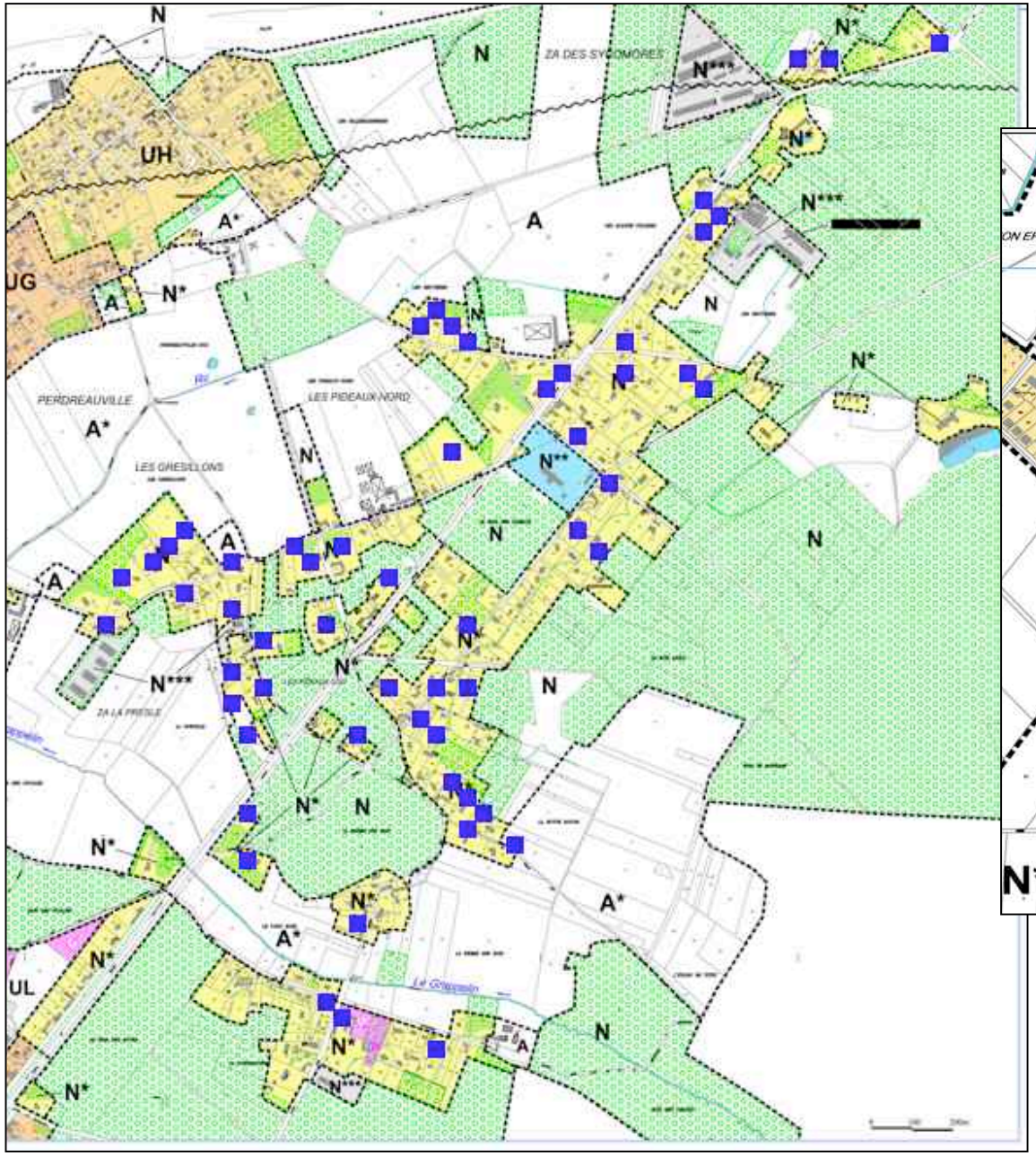
Au total sur les 8 années qui ont suivi l'approbation du P.L.U. , environ 1,6 hectare a été consommé annuellement.

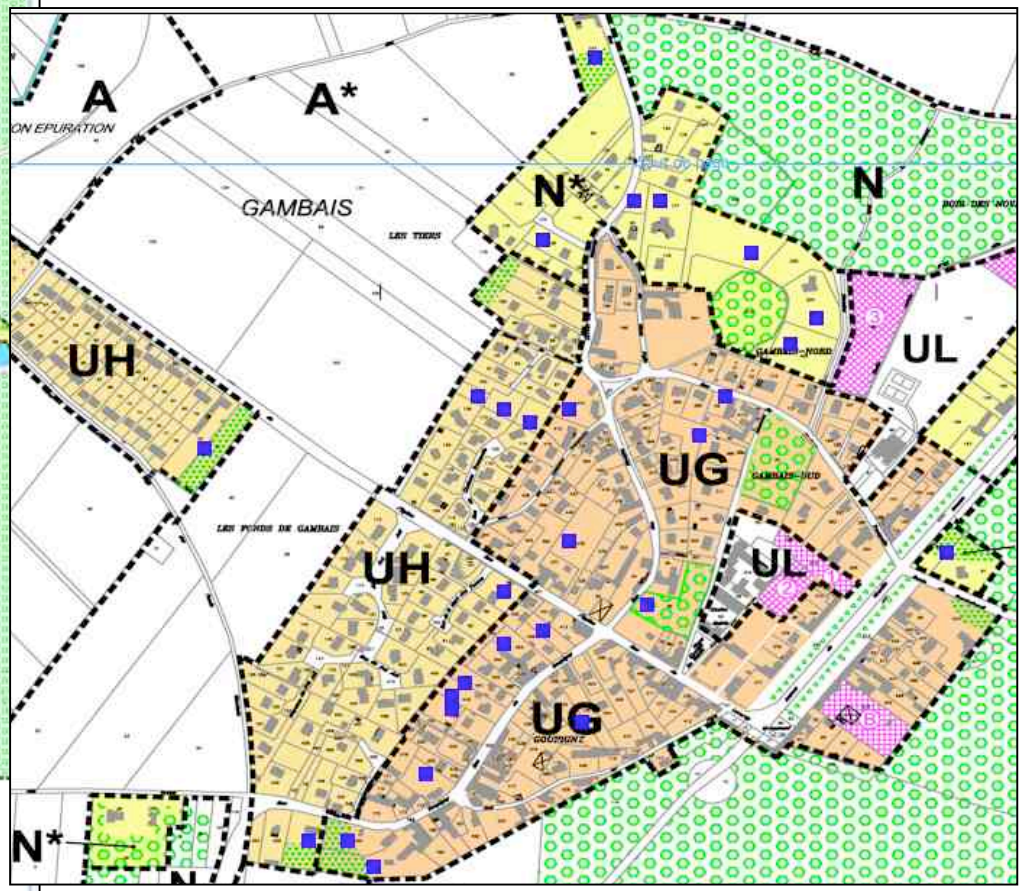
➢ État des lieux en l'absence de mesure

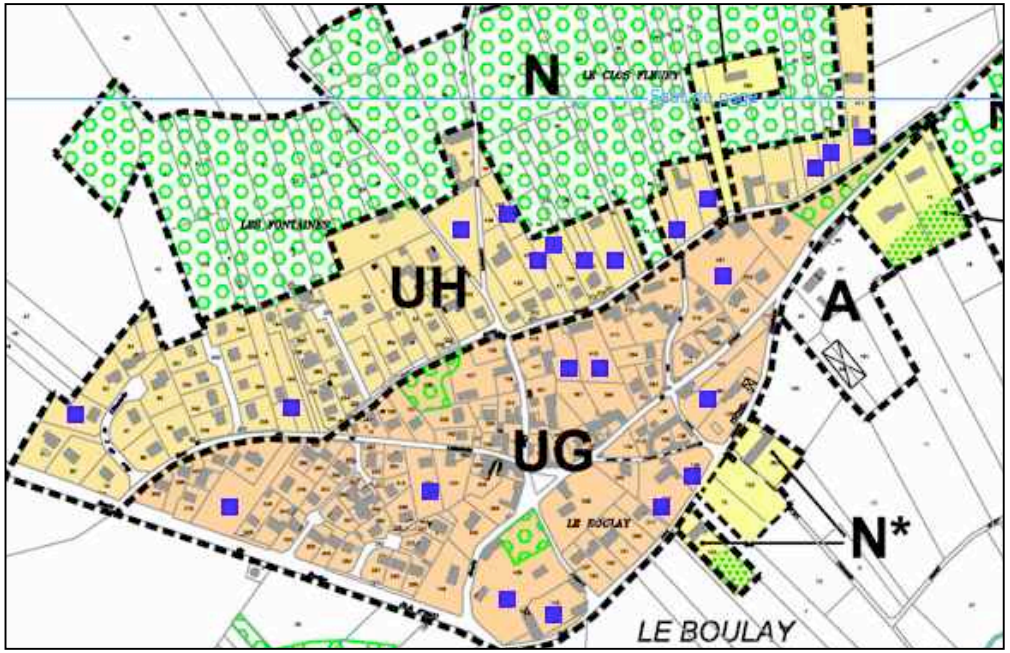
Un état des terrains constructibles par application du P.L.U. approuvé en 2008 fait apparaître un potentiel foncier de 180 unités foncières pour une surface d'environ 80 hectares (cf cartographies des pages suivantes).

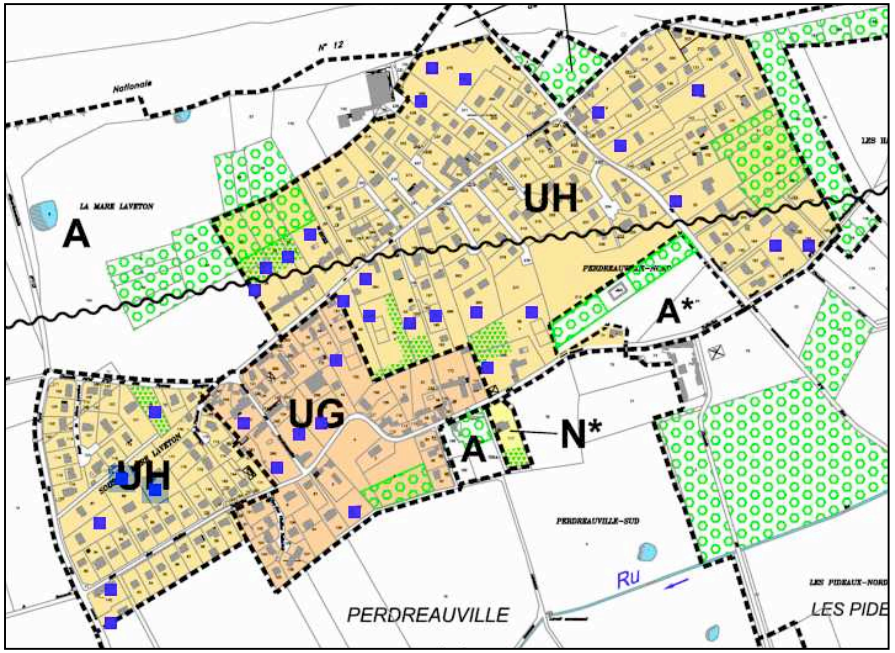
Plus grave, 69% (55 hectares) correspondent à des terrains situés en secteur N* - les zones NB du POS - , secteurs majoritairement non structurés et ne bénéficiant pas des viabilités nécessaires, à l'exception notable de Saint-Côme.

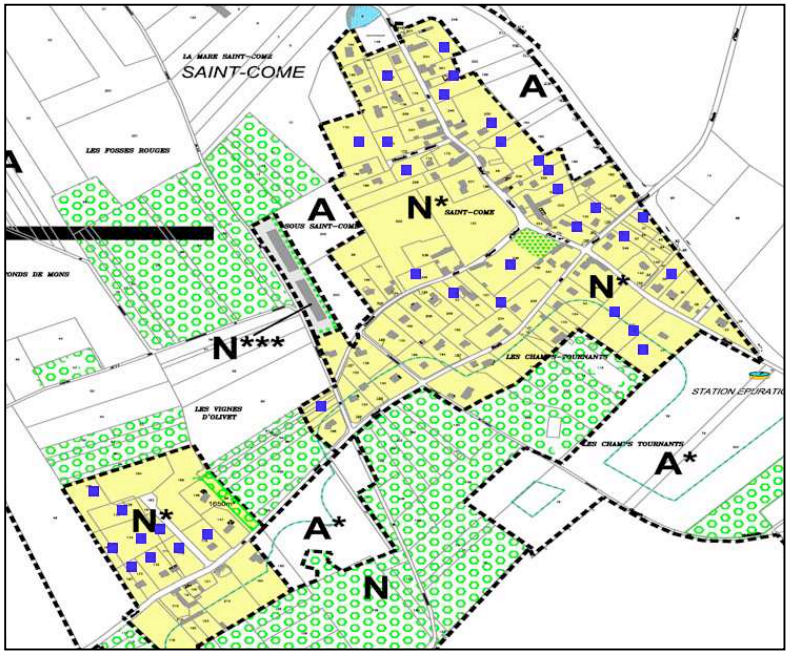
Les "dents creuses" situées en zone U peuvent correspondre à environ 75 constructions nouvelles, sachant néanmoins que de nombreux propriétaires ne souhaiteront pas diviser leur unité foncière.


N
ZA DES SYCOMORES
N***
N*
UH
A*
A
UG
N*
PERDREAUVILLE
LES PIDEAUX NORD
LES GRESILLONS
N**
ZA LA PREGLE
UL


A
A*
ON EPURATION
GAMBAIS
LES TIERS
N*
N
UH
UL
UG
LES FONDS DE GAMBAIS
UG
N*


N
UH
A
UG
N*
LE BOULAY


UH
A
A*
UG
N*
UH
PERDREAUVILLE
Ru


SAINT-COME
A
A
N*
N*
N***
A*
N*
A*
N

ELEMENTS NATURELS ET PAYSAGERS **En résumé**

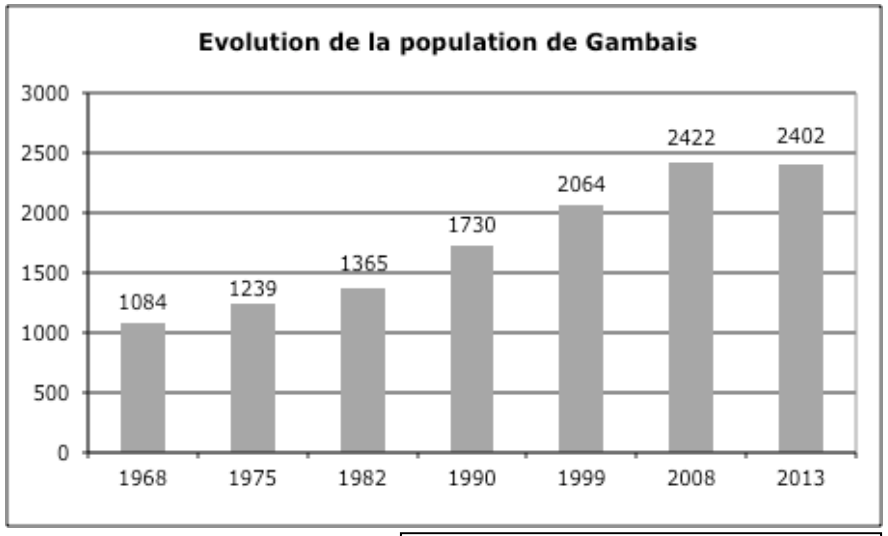
- **Un territoire implanté autour de 2 vallées constituées par la Vesgre et le Grappelin, avec un réseau hydrographique complexe (nombreux rus et étangs).**
- **Une richesse naturelle due à la forêt, aux zones humides et aux prairies.**
- **Un espace rural et agricole qui occupe la grande majorité du territoire.**
- **Une alternance des espaces ouverts (champs cultivés et nombreuses prairies) et fermés (bois et forêts), qui offre des types d'espaces particulièrement variés et un paysage attractif.**
- **Une implantation des zones urbaines en limite de plateau et en appui sur les massifs boisés qui limite leurs perceptions.**
- **Des perceptions multiples de la commune, du fait du nombre des hameaux et des axes de circulation.**
- **Un bourg principal (Gambais) qui dispose de services et de commerces.**
- **Une composition urbaine multiple, avec des noyaux anciens denses, quelques bâtiments isolés et des lotissements récents.**
- **Une forte homogénéité du bâti traditionnel à l'échelon communal et des ambiances villageoises préservées.**
- **Un manque de structure dans certains noyaux bâtis (ex: les extensions récentes de Perdreauville) et une urbanisation diffuse devenue difficilement contrôlable.**
- **Une richesse patrimoniale bâtie importante.**

DEMOGRAPHIE

NB : Tout au long de l'étude réalisée avant la refonte des cantons, Gambais sera positionnée par rapport aux ensembles dans lesquels la commune s'inscrit : ancien canton de Houdan et l'ensemble du département des Yvelines.
Les dernières données de l'INSEE ne sont pas disponibles sur l'ancien canton de Houdan, le nouveau découpage des cantons inscrit Gambais dans le canton d'Aubergenville, ce qui ne permet pas d'effectuer une analyse comparative.
Les statistiques disponibles sur l'INSEE varient selon les années de recensement, ce qui explique que les données ne peuvent être mises à jour sur l'ensemble des thématiques.

LA POPULATION TOTALE

Evolution du nombre d'habitants

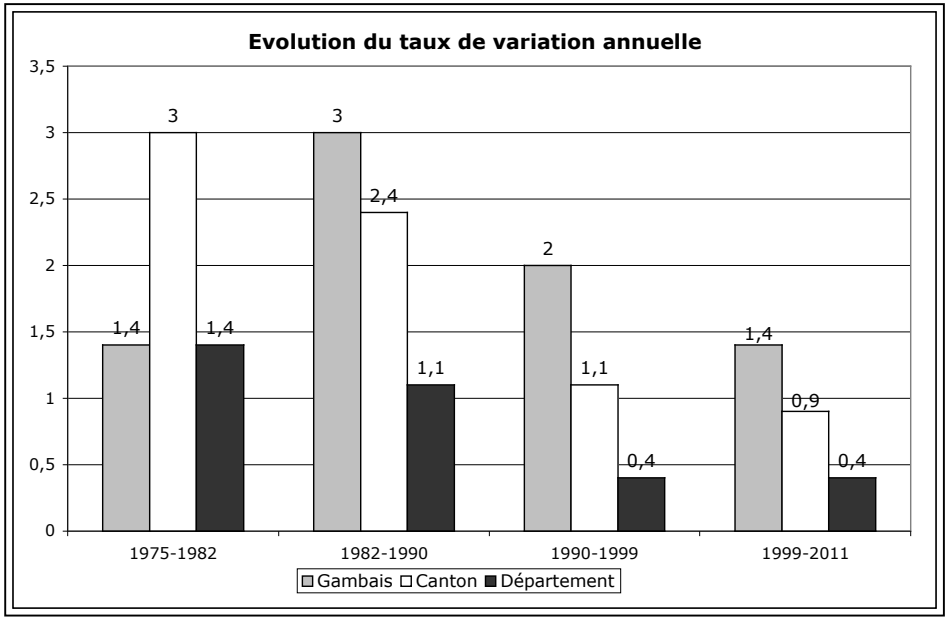


Source : INSEE – RGP de 1968 à 2013

Gambais comptait 2 402 habitants au recensement de 2013.

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 élevée depuis : 19,3 % entre 1990 et 1999 et 17,3 % entre 1999 et 2008. On constate cependant une légère baisse récente de la population entre 2008 et 2013 (- 0,8 %).

Toutefois, les données recueillies en 2015 montrent que la démographie poursuit, sur la longue période, une tendance légèrement haussière, atteignant 2 431 habitants à cette date.



L'ensemble des communes du département, et particulièrement celles de l'ancien canton de Houdan, connaît une évolution démographique positive depuis 25 ans.

Entre les recensements de 1990 et de 2011, Gambais a connu une croissance plus élevée que les moyennes cantonale et départementale.

Lors du recensement de 2011, la population de Gambais représentait 9,5 % de l'ensemble de la population cantonale.

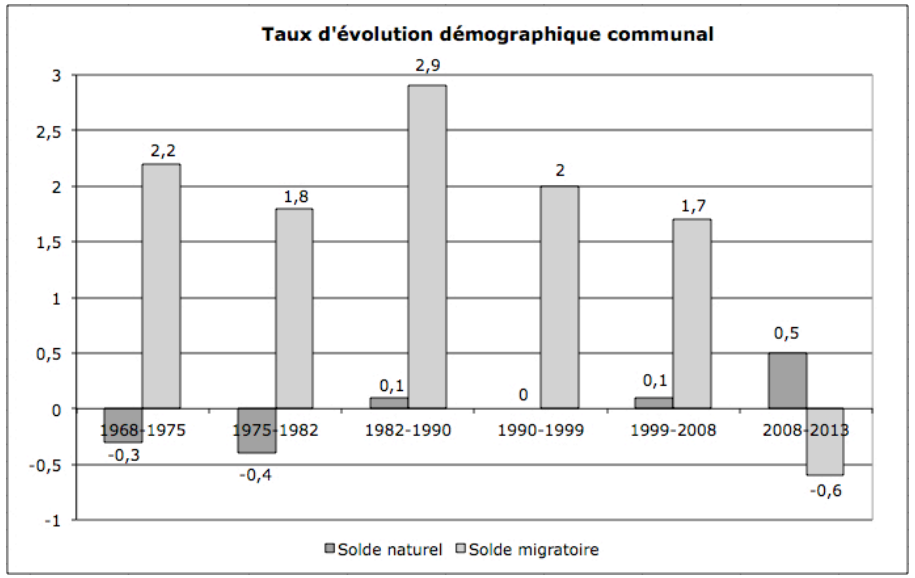
Le taux de variation annuelle affiche une légère baisse depuis 2011 à Gambais et au sein du département
(NB : données non disponibles pour l'ancien canton de Houdan).

Facteurs d'explication de l'évolution démographique

La croissance démographique est intégralement alimentée par le solde migratoire, c'est-à-dire par l'implantation de nouveaux arrivants sur le territoire communal. Toutefois, la période 2008-2013 fait exception puisque c'est le solde migratoire qui est déficitaire.

La croissance annuelle due au solde naturel[(1)] est faible, mais en progression en raison de l'apport migratoire antérieur.

Ces mouvements migratoires peuvent s'expliquer par un desserrement de l'agglomération parisienne vers des communes toujours plus lointaines, notamment celles des Yvelines. Ce phénomène bénéficie plus particulièrement aux communes de taille réduite comme Gambais.



LA STRUCTURE PAR AGE

	GAMBAIS			CANTON			DEPARTEMENT		
Répartition par âge	**1990**	**1999**	**2013**	**1990**	**1999**	**2011**	**1990**	**1999**	**2013**
0 à 14 ans	22,4%	21,4%	21,3%	21,4%	19,7%	20,1%	21,7%	20,5%	20,6%
15 à 29 ans	18,1%	16,3%	14,3%	20,6%	19,0%	15,6%	23,3%	20,7%	18,3%
30 à 44 ans	25,5%	24,4%	19,1%	25,6%	22,1%	20,9%	24,8%	22,9%	20,7%
45 à 59 ans	16,7%	21,0%	25,2%	16,3%	22,3%	22,7%	17,0%	20,2%	20,2%
60 à 74 ans	9,7%	10,8%	15,2%	10,1%	11,1%	13,9%	8,8%	10,7%	13,2%
75 et plus	7,6%	6,2%	4,9%	6,0%	5,8%	6,7%	4,4%	5,0%	7,1%

(NB : données 2013 non disponibles pour l'ancien canton de Houdan)

Source: INSEE

A Gambais, la classe d'âge des moins de 30 ans diminue progressivement, elle passe de 40,5 % en 1990 à 35,6 % en 2013. La baisse concerne plus particulièrement les 15-29 ans tandis que les moins de 15 ans se stabilisent. On constate une tendance similaire aux autres échelles territoriales.

La classe d'âge des 30-44 ans diminue plus sensiblement à Gambais que dans le canton ou le département.

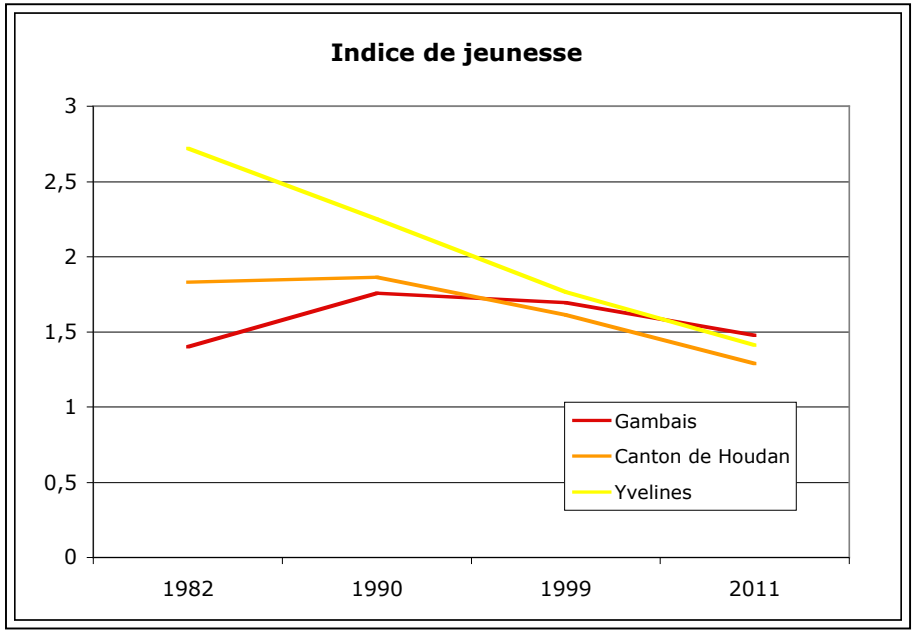
La classe d'âge des 45-59 ans connaît la plus grande progression à Gambais tandis qu'elle stagne dans les territoires de référence.

Les personnes de 60 à 74 ans sont en augmentation au sein des trois échelles territoriales.

Contrairement aux communes du département et à l'ensemble de la France, la part de la classe d'âge des plus de 75 ans est en diminution. Cela correspond à un départ des personnes âgées qui préfèrent prendre leur retraite ailleurs, vraisemblablement dans des communes plus urbanisées, où les services sont à proximité, voire en « bord de mer »…

Gambais connaît un double phénomène d'immigration de ménages de 40-60 ans (familles qui s'installent avec des enfants, d'où la légère augmentation récente de la tranche des plus jeunes), et d'émigration de personnes de plus de 75 ans.

Aux échelles communale et cantonale, l'indice de jeunesse (rapport entre les jeunes de moins de 20 ans et la population âgée de 60 ans et plus) est en baisse depuis 1990, tandis qu'il est en baisse constante depuis 1982 dans les Yvelines.



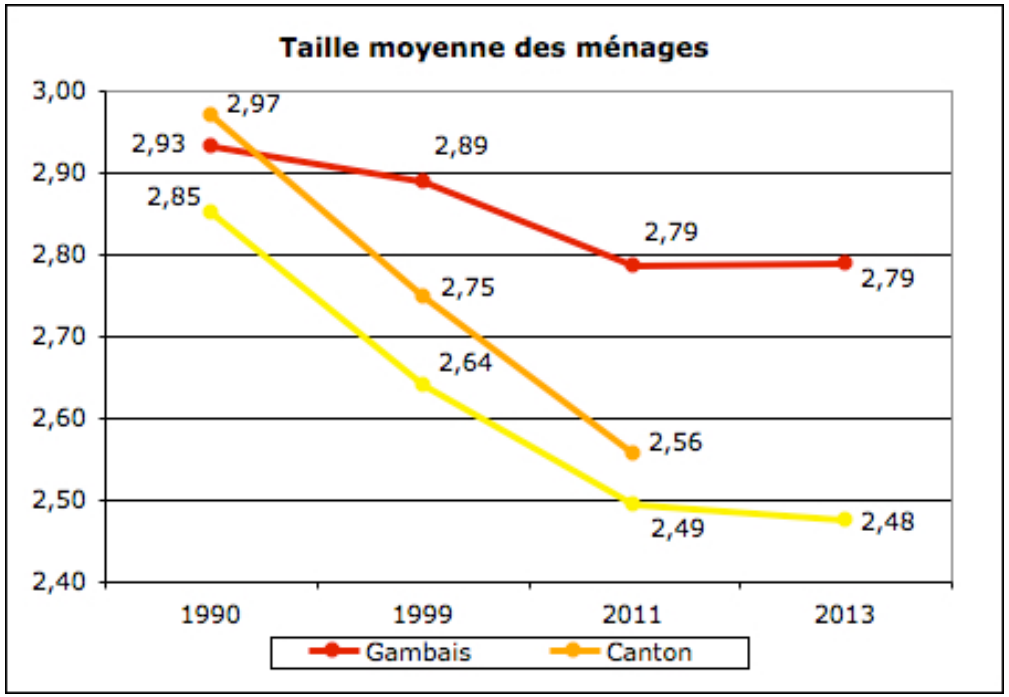
LES MENAGES

	1990	1999	2011	2013
Nombre de ménages	577	688	884	868
Population des ménages	1692	1988	2463	2420
Taille moyenne des ménages	2,93	2,89	2,79	2,79

source:INSEE

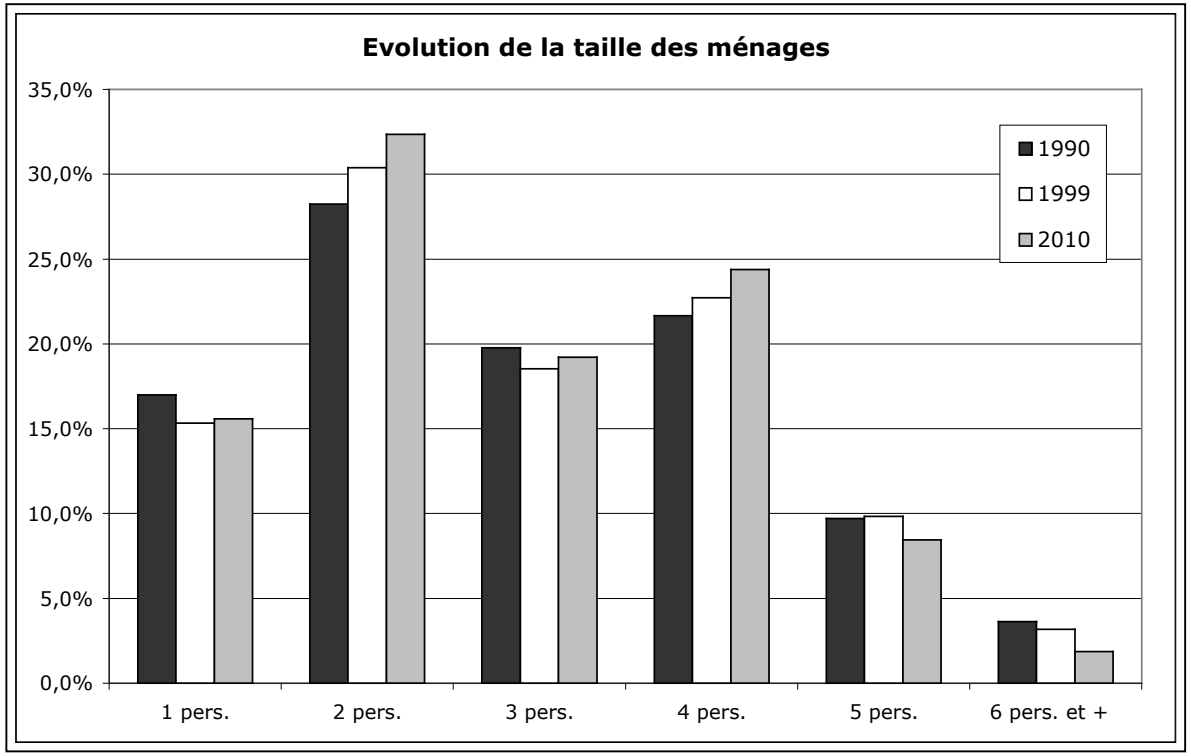
La taille moyenne des ménages sur la commune est constante et élevée, bien que légèrement en baisse depuis 20 ans. En 2013, on compte 2,79 personnes par ménage, équivalentes aux données de 2011.

Sur les deux périodes intercensitaires, on observe qu'un faible phénomène de réduction de la taille des ménages à Gambais, contrairement à ce qui se passe dans les territoires de référence. Le phénomène de décohabitation observable aux échelles nationale, départementale et cantonale agit peu sur les ménages de Gambais.



(NB : données 2013 non disponibles pour l'ancien canton de Houdan)

Une analyse plus précise de la forme des ménages révèle que ce sont les ménages de 2 personnes qui sont les plus représentés. En 20 ans, ils ont augmenté de 4 points. Les ménages de 4 personnes sont également en augmentation. Cette information rejoint les données plus récentes sur la structure des ménages où les couples avec enfants sont les plus représentés. Néanmoins, entre 2008 et 2013, la tendance est à l'augmentation des familles monoparentales.



(NB : les dernières données disponibles sur l'INSEE datent de 2010)

La diminution puis la stagnation du nombre de ménages d'une personne peut être la conséquence du départ des jeunes adultes vers des communes mieux pourvues en services notamment sur le plan de la formation.

Les grands ménages, qui sont surtout des familles nombreuses, connaissent à Gambais la même tendance à la baisse que sur l'ensemble du territoire national.

LOGEMENTS

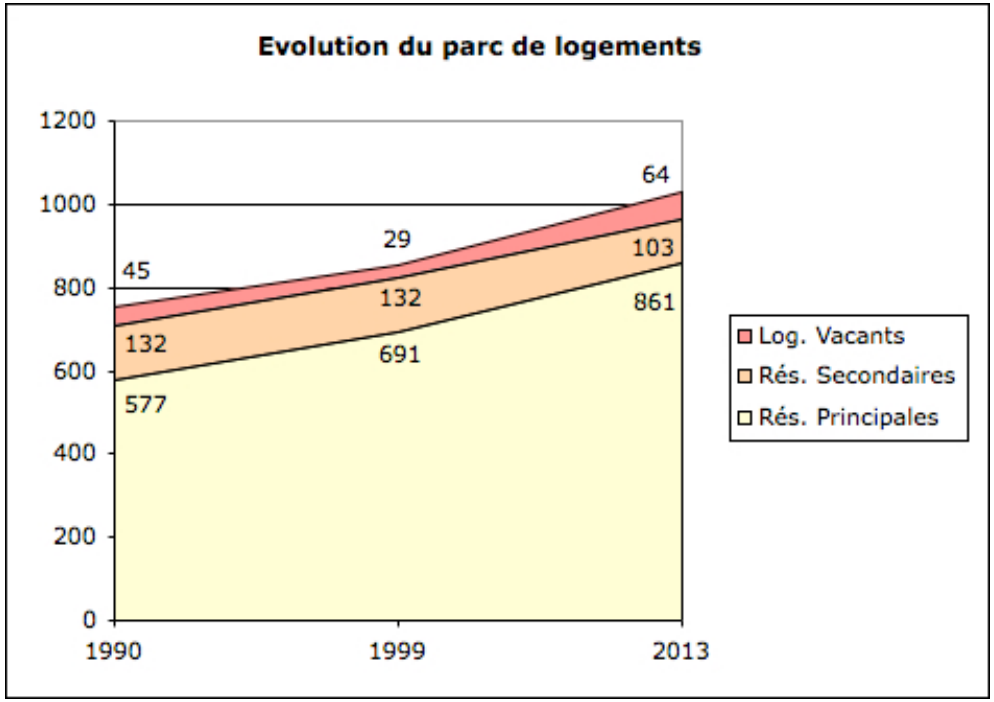
STOCKS

Evolution du parc de logements

Source : Insee, RGP 1999, enquête annuelle de recensement 2011

En 2013, le parc total de 1028 logements était constitué en grande majorité de résidences principales (84 %). La part de résidences secondaires, en baisse, passe de 15,5 % du parc total en 1999 à 10 % en 2013 ; elle reste cependant importante et même élevée pour le département, Gambais étant un lieu de villégiature privilégié.

La part de logement vacant est faible (6,2 %). Après avoir diminué entre 1990 et 1999, on constate une tendance à la hausse, leur nombre ayant doublé entre les deux derniers recensements.
Le parc total de logements a augmenté de 13 % entre 1990 (754 logements) et 1999 et de 21 % entre 1999 (852 logements) et 2013. Cette augmentation s'est établie essentiellement sous la forme de maisons individuelles.



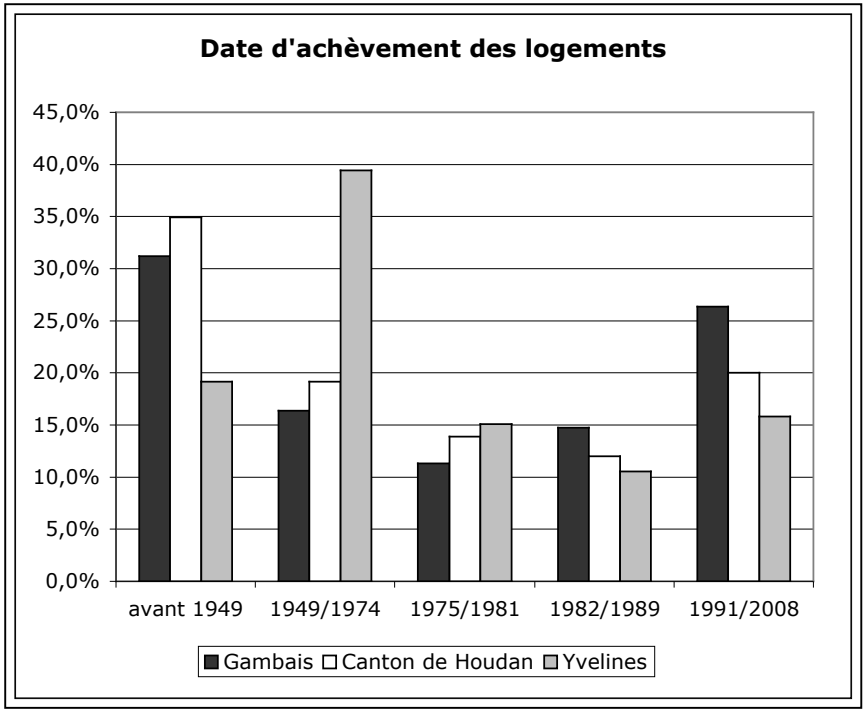
Comme la plupart des bourgs ruraux, la maison individuelle prédomine largement : en 2013, elle représente 97,4 % du parc de logement total. Les logements collectifs ne représentent que 2,3 % du parc total. La tendance est à la hausse par rapport aux données de 2011.

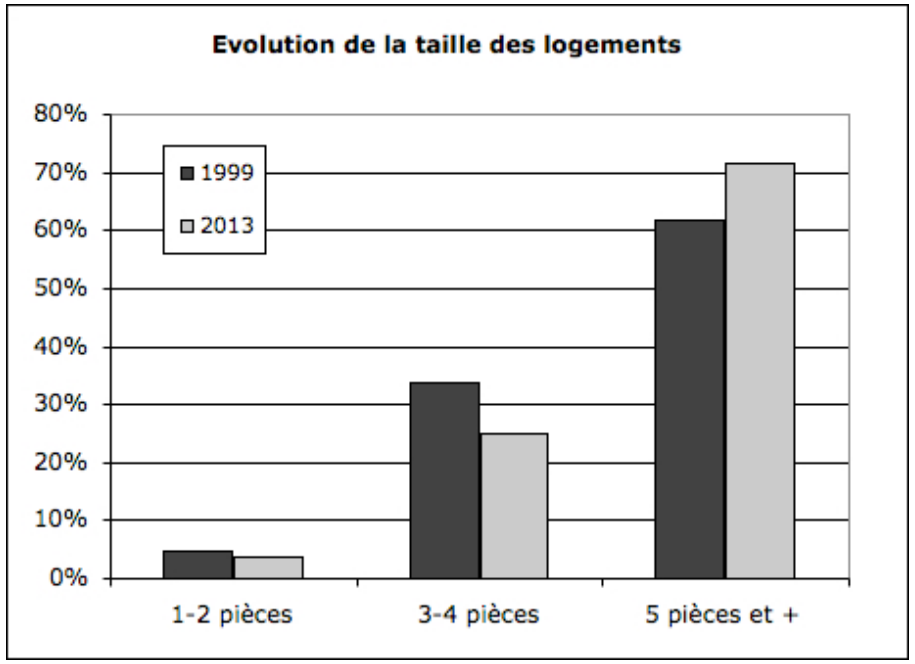
Caractéristiques des résidences principales

▪ **Statut d'occupation** : en 2011, 87,8 % des occupants sont propriétaires de leur logement, ce qui est supérieur à la situation des communes de l'ancien canton de Houdan (79,5 %). Ce chiffre, en augmentation, atteint 91,5 % en 2013 au sein de la commune.

▪ **Epoque d'achèvement** : l'ensemble du parc est relativement ancien : presque la moitié (47,6 %) des constructions ont été réalisées avant 1975, ce qui correspond à la situation moyenne de l'ancien canton de Houdan (54,1 %). Contrairement à l'ensemble du département il n'y a pas sur la commune de surreprésentation des logements construits entre 1949 et 1974.
Il y a moins de logements anciens (avant 1949) que dans le canton. A contrario, les résultats révèlent une plus grande proportion de logements récents sur la dernière période 1991-2008 à l'échelle communale (26,4 %) qu'aux autres échelles territoriales.

▪ **Taille** : la répartition par taille reste identique entre 1999 et 2013 ; le nombre de petits logements (1 à 2 pièces) est minoritaire et ce sont les logements de 5 pièces et plus qui dominent et sont même en progression.

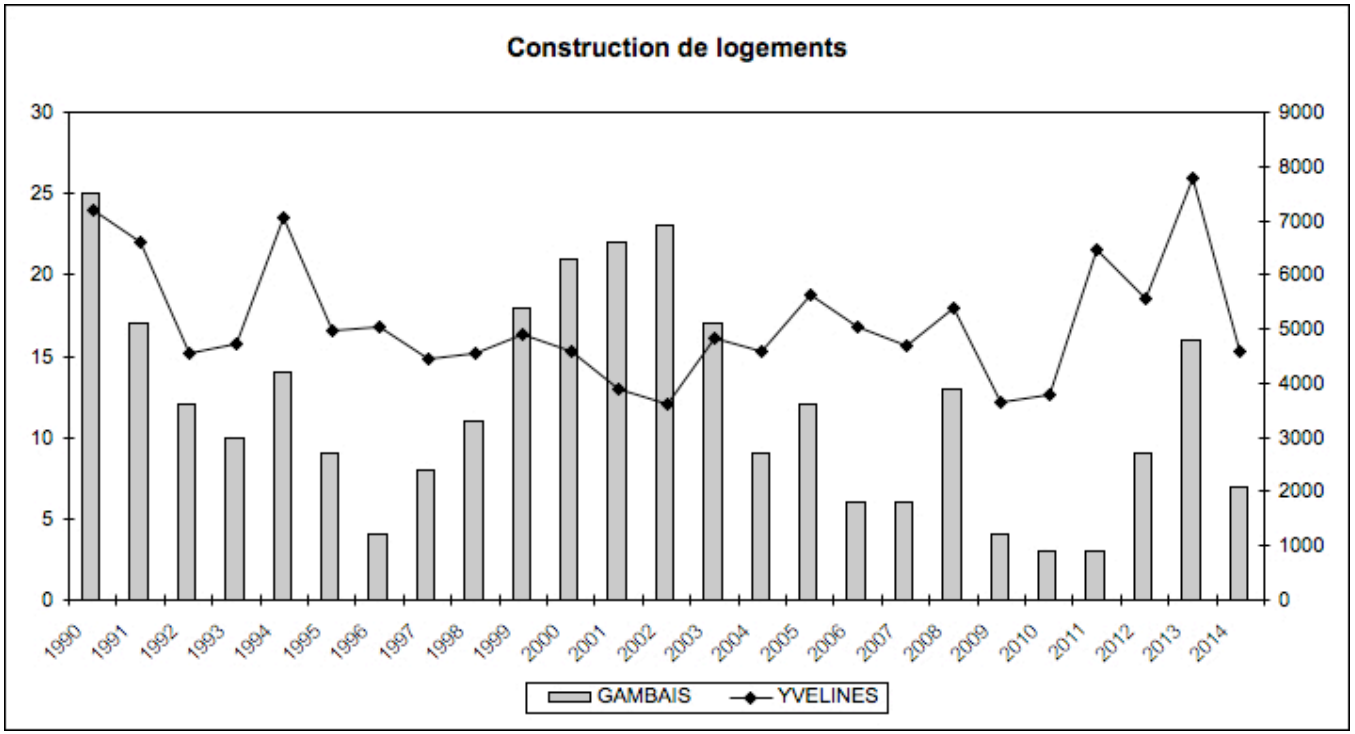




(NB : les dernières données disponibles sur l'INSEE ne présentent pas le même découpage par époque de construction donc la comparaison n'a pas pu être effectuée)

FLUX

Source : données SITADEL



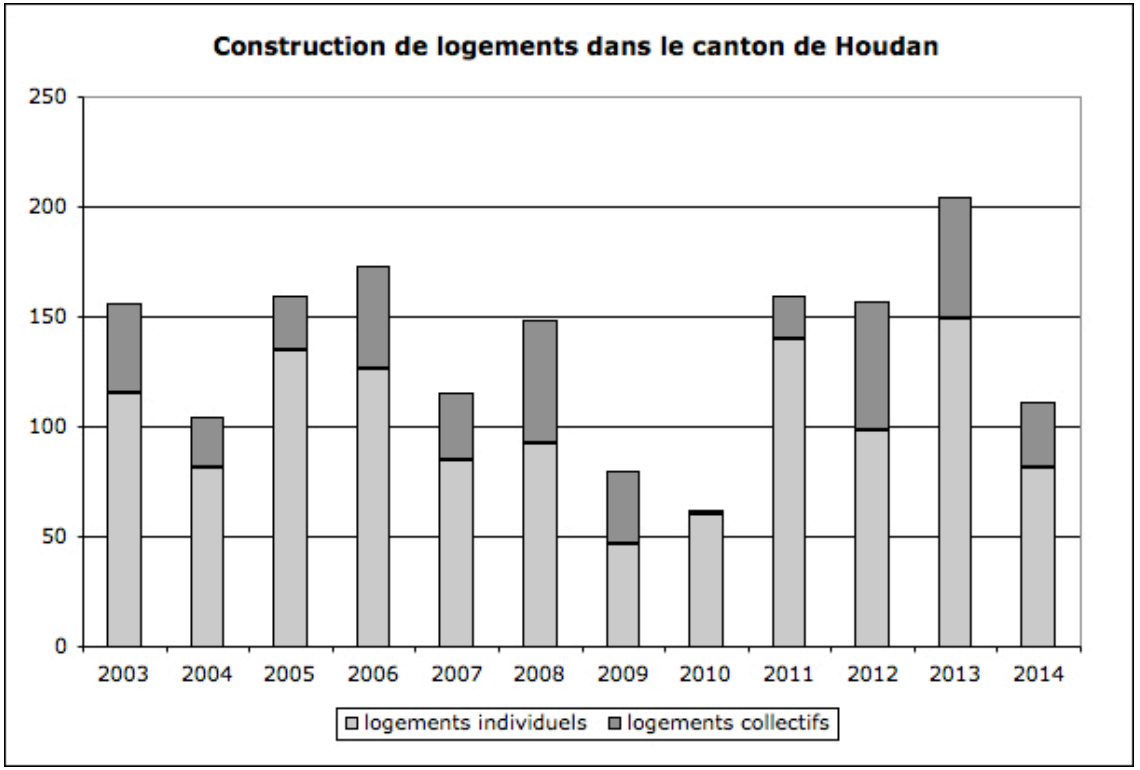
Sur l'ensemble de la période considérée (1990-2014), 299 logements ont été créés.

Le rythme annuel observé sur 24 ans semble respecter un cycle. 1995 à 1997 représentent le creux du cycle. A la fin des années 1990, le rythme de construction observé sur la commune qui suivait jusque là la tendance départementale, se met à différer de cette dernière. Entre 1999 et 2003, la commune connaît un rythme de construction beaucoup plus élevé que celui du département (22 logements par an en moyenne). Ce pic correspond principalement à l'opération de Perdreauville. Après ce pic, le nombre de constructions annuelles sur la commune a diminué à partir de 2004, avec cependant un pic de construction en 2008, seule année où des logements collectifs ont été construits qui représentent 0,7 % de la totalité des logements. Dans les Yvelines, les logements collectifs représentent, à l'inverse, 63% des constructions.

La moyenne de 1990 à 2012 s'élève à 12,5 logements par an. Entre 1999 et 2011, la moyenne annuelle atteint environ 13 logements par an. Elle "glisse" vers 10 logements au cours de la dernière décennie.

Sur la même période (1999 à 2011), on obtient un point mort[3] d'environ 0. Il y a donc une corrélation totale entre l'évolution de la population et le rythme de construction de logements.
(soit --> Renouvellement = -9 + Desserrement des ménages = + 26,7 + Variations des résidences secondaires et des logements vacants = -22. L'ensemble est divisé par 12 années. On obtient un résultat de -0,3)

Au sein de l'ancien canton de Houdan, on retrouve approximativement un rythme de construction plus ou moins similaire selon les années.
Les logements collectifs représentent 25,7 % des constructions. En 11 ans, il s'est construit en moyenne 148 logements par an.



Source : Sitadel (NB : Des données sont manquantes pour certaines communes selon les années, elles correspondent la plupart du temps à une absence de construction de logements)

[3] Le point mort correspond au nombre de logements à construire qui permettrait de maintenir le chiffre de population stable, toutes choses égales par ailleurs. Il prend en compte : le renouvellement du parc pour remplacer les logements anciens détruits et tenir compte des changements d'affectation des surfaces bâties (commerciales, logement, bureaux…) ; la variation des résidences secondaires et des logements vacants ; le desserrement, pour compenser le départ des décohabitants du logement parental.

ACTIVITES

POPULATION ACTIVE

Source : Insee, RGP 1999, enquête annuelle de recensement 2011

Evolution

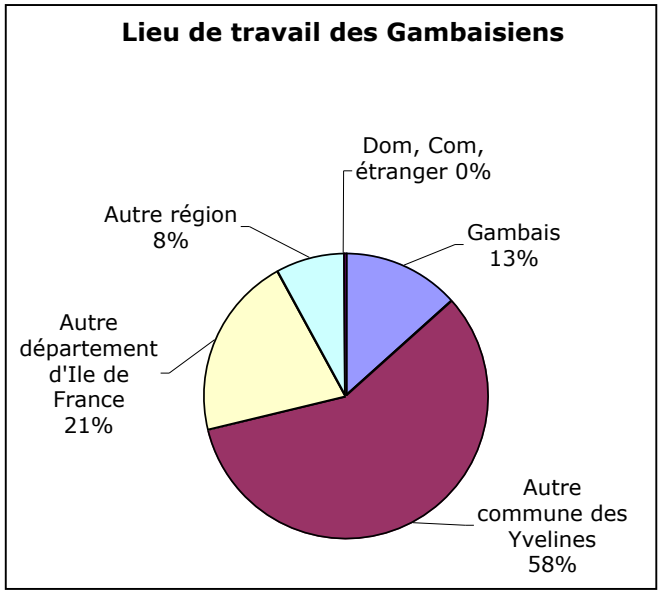
	Population active totale	Taux d'emploi (en %)	Nombre de chômeurs	Taux de chômage (en %)	Proportion des actifs travaillant sur la commune
2013	1200	70,1	87	7,3	12,6
1999	959	91,0	86	9,0	15,6
1990	812	94,0	49	6,0	27,8
1982	642	95,3	30	4,7	41,5

Source: INSEE

Parallèlement à la croissance démographique, la population active progresse, et ce fortement depuis la dernière période intercensitaire. On notera toutefois une baisse de 119 actifs entre 2011 et 2013.
Depuis 1982 le taux d'activité de la population communale a tendance à diminuer et de manière prononcée entre les deux derniers recensements.

Le taux de chômage a connu un pic en 1999, passant de 4,7% en 1982 à 9 % en 1999. En 2013, le nombre de demandeurs d'emploi s'est stabilisé, passant de 86 à 87. Leur proportion a diminué, représentant 7,3 % de la population active. Ce taux est plus faible que la moyenne départementale (9,9 %) et légèrement supérieur à la moyenne cantonale (7,2 % en 2011).

En 2011, sur 1158 actifs ayant un emploi, seulement 13,3 % travaillaient dans la commune ce qui témoigne d'une grande dépendance en matière d'emplois, vis-à-vis de l'extérieur et de la vocation plutôt résidentielle de Gambais. Ce chiffre continue de diminuer avec 12,6 % en 2013. On notera, en 2011, qu'une partie importante de la population de la commune travaille dans les Yvelines (57,7 %) et une part plus réduite (20,9%) en Ile-de-France, hors du département. Le travail dans une autre région ou à l'étranger est plus rare.
Les 3/4 des habitants utilisent leur voiture pour aller travailler.



ECONOMIE

Source : INSEE, données communales

En 2014, l'INSEE dénombrait 425 emplois sur la commune, soit plus du tiers de la population active.

Activité agricole

Source: Agreste, recensements agricoles, relevé communal

	1979	1988	2000	2010
Superficie agricole utilisée (en ha)	880	889	1214	1258
Nombre d'exploitations	22	14	13	17

Depuis 1979, le nombre d'exploitations ayant leur siège dans la commune a diminué : on comptait en 2000, 13 exploitations alors qu'il y en avait 22 en 1979. La tendance s'inverse entre 2000 et 2010 avec 17 agriculteurs professionnels en 2010. Gambais connaît une recrudescence de son nombre d'exploitations agricoles tandis que celles-ci diminuent à l'échelle départementale. En effet, en 2000 par exemple les Yvelines comptaient 38 % d'exploitations en moins qu'en 1988.

En 2015, on dénombre 16 agriculteurs sur la commune.

La surface agricole utilisée (S.A.U.) a vivement augmenté entre 1979 et 2010 (+ 43%), à l'inverse de ce qui se passe dans le département en général (- 8%). Cela montre le dynamisme des exploitations agricoles dont le siège est à Gambais. Cet accroissement de 378 ha de la S.A.U. résulte vraisemblablement d'une extension hors Gambais, d'une ou de plusieurs exploitations, ayant leur siège sur la commune.

Les 1 258 hectares exploités en 2010 se répartissent de la façon suivante :

- 1 066 ha de terres labourables dont les 3/4 sont consacrés à la culture des céréales,
- 168 ha de superficie toujours en herbe.

Au recensement agricole 2010, on compte 31 unités de travail agricole à Gambais (42 en 2000 et 38 en 1988).

En 2015, l'agriculture sur le territoire communal génère plus de 80 emplois à temps complet permanent.
L'agriculture, dont l'importance en termes de main d'œuvre avait largement diminué dans les années 1980, comme sur l'ensemble du département, a repris de l'importance dans les années 1990 sur le plan de l'emploi et de manière encore plus spectaculaire en matière d'espace occupé.

Certaines exploitations agricoles pratiquent, en plus de la production céréalière, l'élevage de bovins, de chevaux ou de poules pondeuses.
Une activité est inscrite en tant qu'installation classée : la Ferme d'Olivet sous la rubrique 58.1 "poules pondeuses".

Industrie, artisanat, commerce et service

Sources : INSEE, Chambre des Métiers et de l'Artisanat, données communales

	Emploi selon le secteur d'activité fin 2014	
	Nombre	%
Agriculture	13	3,9%
Industrie	94	28,3%
Construction	56	16,9%
Commerce, transports, services divers	124	37,3%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	45	13,6%
Total	332	100,0%

Source: INSEE

Les commerces permettent d'éviter aux habitants de se déplacer à Houdan et ils créent de l'animation urbaine. Les activités de services sont nombreuses sur le territoire communal.
Les entreprises du BTP représentent une part importante du total de l'ensemble des entreprises.
On constate néanmoins une légère baisse dans le domaine de la construction entre 2007 et 2012 (22,9 à 20,6 %). A contrario, les activités de commerce, transports et services ont augmenté (37 à 42,1 %).

Le tissu artisanal se répartit de la manière suivante :

6 % dans l'alimentation
26 % dans la production artisanale
51 % dans le secteur du bâtiment
17 % dans les services.

La plupart des entreprises sont implantées sur les quatre zones d'activités que compte la commune.

Les entreprises présentes sur les zones d'activités se répartissent comme suit :

- 8 entreprises sur la zone d'activités de La Presle,
- 15 entreprises sur la zone d'activités des Sycomores,
- 15 entreprises sur la zone d'activités des Chênes (site les Bruyères),
- 3 entreprises sur la zone d'activités de Saint-Côme.

Rappelons que ces quatre sites d'activités furent, il y a de nombreuses années, le fruit de la reconversion d'anciens bâtiments agricoles. A l'heure actuelle, ils regroupent l'essentiel des emplois de la commune dans le cadre d'activités très diversifiées et dynamiques.

EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET EFFECTIFS

Source : données communales 2014

ANNEES	1994/ 1995	1995/ 1996	1996/ 1997	1997/ 1998	1998/ 1999	1999/ 2000	2000/ 2001	2001/ 2002	2002/ 2003	2003/ 2004	2004/ 2005	2005/ 2006	2006/ 2007	2007/ 2008	2008/ 2009	2009/ 2010	2010/ 2011	2011/ 2012	2012/ 2013	2013/ 2014	2014/ 2015
Maternelles		**87**	**82**	**82**	**86**	**74**	**77**	**86**	**82**	**105**	**111**	**80**	**103**	**92**	**83**	**96**	**102**	**113**	**101**	**94**	**99**
Primaires		**159**	**156**	**145**	**144**	**154**	**160**	**166**	**179**	**164**	**183**	**207**	**186**	**176**	**189**	**180**	**166**	**153**	**162**	**161**	**158**
Total	**235**	**246**	**238**	**227**	**230**	**228**	**237**	**252**	**261**	**269**	**294**	**287**	**289**	**268**	**272**	**276**	**268**	**266**	**263**	**255**	**257**

Après une augmentation entre les années 1990 et 2000 et un pic en 2004-2005, avec 294 élèves, depuis l'effectif de l'école de Gambais est en baisse constante.

Au début des années 2000, lacommune a dû faire face à l'augmentation importante du nombre d'élèves. L'extension a porté sur la création d'une classe maternelle et l'augmentation de la restauration scolaire.

Pour l'année scolaire 2014-2015, on dénombre 257 élèves répartis sur 11 classes dont 4 classes de maternelles et 7 classes primaires.
Cela correspond à des classes de 23/24 élèves en moyenne. Les classes de primaire et maternelle ne sont pas mélangées.

Pour l'enseignement secondaire, les élèves sont orientés vers le collège de Houdan. Le lycée, disposant de classes dites européennes, le plus proche est situé à La Queue-Lez-Yvelines.

EQUIPEMENTS PUBLICS

La commune dispose des équipements suivants :

une Mairie et des locaux techniques,
une église,
des écoles,
un cimetière,
une salle polyvalente et des équipements sportifs,
deux salles associatives,
un terrain de football,
une bibliothèque.

Face à l'augmentation continue de la population, la commune a du faire face à certaines difficultés et répondre aux besoins en équipements. Cette insuffisance fut surtout sensible pour les équipements scolaires, mais également sportifs et culturels.
La commune pallie progressivement ces manques. Elle a, par exemple, rénové un bâtiment, situé face à la Mairie, pour y installer un commerce de proximité (épicerie) et une salle associative. Au pied du bâtiment, elle a également aménagé un parc de stationnement. Une quatrième classe maternelle a été ouverte. La capacité de la restauration scolaire a été augmentée. Un projet d'agrandissement est en cours de réalisation. Un espace sportif couvert scolaire serait utile.

La création d'une crèche pourrait aussi être envisagée. La municipalité prévoit d'agrandir, de déplacer ou de créer de nouveaux équipements scolaires, culturels ou sportifs.

RESEAUX

EAU POTABLE

Le réseau d'eau potable situé sur le territoire de Gambais appartient au Syndicat Intercommunal de la Région des Yvelines pour l'Adduction d'Eau (S.I.R.Y.A.E.). Il est géré par la S.A.U.R.
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.
La consommation moyenne de Gambais correspond à 130 000 m3 distribués par an avec un rendement de 85%, soit 153 000 m3 par an mis en distribution, soit 419 m3 par jour.
En prenant le jour et l'heure de pointe de consommation à l'année, la consommation est en-dessous de la capacité d'un poteau incendie ouvert.
Le réseau assure donc une distribution correcte pour les principaux noyaux urbanisés.
La capacité d'approvisionnement globale est largement compatible avec la croissance maximum de la population envisagée par le P.L.U. .

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 (SDA) estime 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. Leur gestion ne pose pas de difficultés particulières.
La commune a démarré en 2014 une campagne complète de contrôles de conformité des branchements sur ses réseaux de collecte afin notamment d'éliminer toutes les eaux usées de ses réseaux d'eaux pluviales qui impactent principalement la station d'épuration du bourg.

ASSAINISSEMENT

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

- Le réseau du bourg de Gambais, du Boulay et de Perdreauville converge vers une station d'épuration située au Nord-Ouest de l'Eglise, en bordure de la RD 983 (rue de l'église). La station d'épuration de Gambais / Le Boulay / Perdreauville, construite en 1999, possède une capacité de traitement de 1 800 équivalent-habitants.

Le procédé de traitement biologique est de type boues activées en aération prolongée, avec nitrification / dénitrification. La station dispose d'un bassin d'orage de 100 m^3. En cas de forts orages, l'eau en excédent se déverse dans le ru. Le milieu récepteur de cette station est le Grappelin, affluent de la Vesgre.
Les performances de la STEP du Bourg, conformes en 2012 mais ayant connu des dépassements en 2010 et 2011, ne permettent pas d'augmenter significativement la population raccordée de cette agglomération d'assainissement.

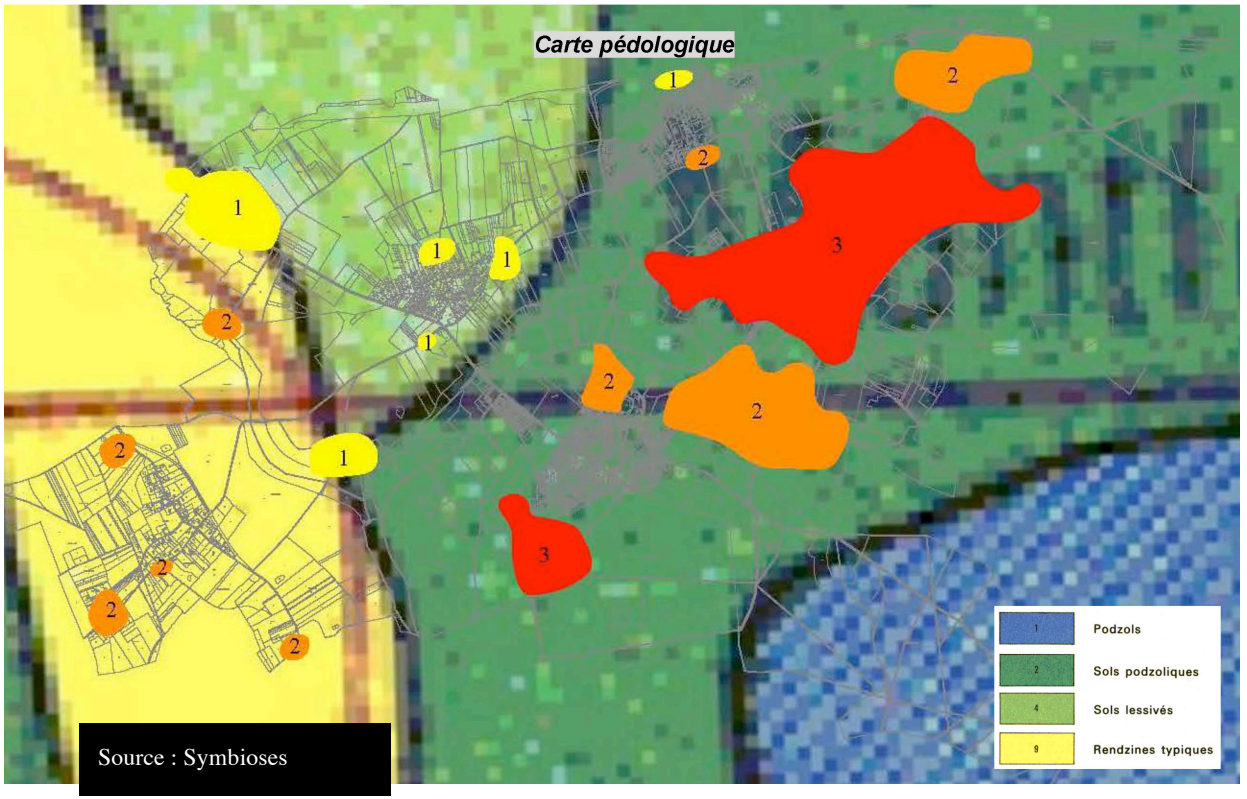
Notons également que le linéaire de réseau de Perdreauville représente 25% du linéaire total!

- 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). La station d'épuration de Saint-Côme, construite en 1993, possède une capacité nominale de 350 équivalent-habitants. Elle fonctionne aussi selon le principe des boues activées en aération prolongée. Son exutoire est un fossé qui rejoint la Vesgre.
La capacité de la STEP de Saint-Côme (350 EH pour 94 EH raccordés) autorise un accroissement relatif de la population sur cette agglomération d'assainissement.

L'étude des secteurs non raccordés lors du SDA a concerné 285 habitations soit 32 % du nombre total de logements présents sur le territoire communal estimé à 885.

L'évaluation de la qualité des sols pour l'assainissement autonome réalisée fin 2014 a montré que l'hydromorphie du secteur des Pideaux est peu favorable à certaines filières d'assainissement. Elle se conjugue avec l'important ruissellement des eaux pluviales du secteur.

La carte ci-contre montre la hiérarchisation de l'hydromorphie des espaces urbanisables au P.L.U. avant révision. La zone rouge est défavorable, orange moyennement favorable et jaune favorable.



ORDURES MENAGERES

Le ramassage des ordures ménagères est effectué pour l'ensemble des constructions une fois par semaine par le SIEED (Syndicat Intercommunal d'Evacuation et d'Elimination des Déchets). Au total, Gambais génère par an, environ 800 tonnes de déchets.
Les encombrants sont ramassés deux fois par an.
Les ordures collectées par le SIDOMPE (Syndicat Intercommunal pour la Destruction d'Ordures Ménagères et la Production d'Energie) sont traitées à l'usine d'incinération de Thiverval-Grignon. Le SIEED a mis en place un système de collecte spécifique pour les déchets verts. Des containers pour le verre sont implantés en différents sites de la commune. Les particuliers ont accès aux déchetteries gérées par le SIEED dont la plus proche se situe à Houdan.
En l'an 2006, le coût total de la collecte et du traitement des déchets de Gambais se chiffre à 220.000 euros soit un coût par habitant de l'ordre de 105 euros. La production de la commune serait de l'ordre de 400 kg par habitant et par an.

DESSERTE ELECTRIQUE

Elle est assurée dans des conditions satisfaisante.

ELEMENTS DEMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES En résumé

↳ Une forte croissance démographique dynamique due exclusivement au solde migratoire, qui s'est intensifiée depuis les années 1980, induisant une forte demande de services et d'équipements suivie d'une évolution plus modérée et du redressement du solde naturel.

↳ La part des moins de 40 ans diminue mais la tendance au vieillissement est moins forte que dans les territoires référents.

↳ Une taille des ménages constante et élevée, contrairement au phénomène national et départemental, et supérieure à celle des communes de même taille et du département.

↳ Prédominance des ménages composés de deux personnes.

↳ Un parc de logement majoritairement composé de résidences principales en pavillons individuels. La part des résidences secondaires est en diminution.

↳ Des logements plutôt anciens (avant 1975) et de grande taille.

↳ Un rythme de construction très soutenu : 12,5 logements/an sur les 20 dernières années, avec un pic important entre 1999 et 2003.

↳ Une population active en progression mais un taux d'activité qui diminue contrairement à l'ensemble des Yvelines.

↳ Une présence forte de l'activité agricole.

↳ Une commune résidentielle qui se traduit malgré la présence de sites d'activités, par une certaine dépendance vis-à-vis de l'extérieur en matière d'emploi.

↳ Un niveau d'équipement qui a dû progresser récemment mais qui doit s'étoffer, notamment sur le plan scolaire, culturel et sportif.

CHAPITRE II. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Identification des Besoins

Définition des Objectifs

Compatibilité avec les principes de développement durable

Perspectives d'Évolution

LES BESOINS

L'analyse de l'état initial du site et de l'environnement ainsi que le diagnostic socio-économique ont permis de mettre en relief les besoins suivants :

EQUIPEMENTS ET SERVICES

En conséquence de l'augmentation importante de la population de Gambais, surtout depuis les deux dernières décennies, les besoins en équipements ont considérablement augmenté et la commune a dû faire face et répondre à ces besoins. L'insuffisance était surtout sensible pour les équipements scolaires. Une classe a donc été ouverte en 2004, et les capacités de la restauration scolaire ont été étendues. Mais les besoins existent toujours, particulièrement dans les domaines périscolaires, culturels et sportifs.

Équipements périscolaires

La municipalité souhaite améliorer l'accueil pré et post scolaire en aménageant des locaux spécifiques à cette vocation. Elle souhaite également offrir aux écoliers un gymnase couvert multisports.

Sécurité des liaisons et des accès

L'accès aux écoles est aujourd'hui difficile. La commune prévoit d'améliorer la desserte des écoles en aménageant une nouvelle voie, plus accessible et plus sûre, reliant l'école à l'avenue de Neuville via la contre-allée – parking existant.

La commune souhaite également mettre en valeur son patrimoine rural en développant son offre en matière de sentiers de randonnée, pédestre et cycliste. Elle prévoit donc d'aménager un chemin qui permettra de relier deux sentiers déjà existants, entre Saint-Côme et La Vesgre.
Elle préservera également son réseau existant de chemins ruraux qui relient les différents hameaux et villages entre eux.

Équipements culturels

La commune bénéficie d'un « pôle d'équipements » attractif, situé au Sud du Bois des Novales. Il est composé d'une bibliothèque, d'une salle polyvalente, de terrains de tennis, d'un vaste espace ouvert et d'un parc.
Cependant, les besoins, dus à l'augmentation de la population, sont de plus en plus importants. L'espace situé autour du foyer mériterait également d'être reconsidéré. Il en est de même des espaces de stationnement liés à ce pôle.

ENVIRONNEMENT

Les besoins en protection sont clairement identifiés, il s'agit :

- des massifs forestiers, et notamment la forêt de Rambouillet,
- des espaces agricoles et des prairies,
- des zones humides et des lits des rivières,
- de certains arrières de parcelle, aménagés en jardins, en raison de leur participation à la qualité et à la structure du paysage.

De façon globale, ces éléments sont menacés par le développement du mitage par l'habitat dispersé qu'il est indispensable de maîtriser.

L'HABITAT

L'analyse du rythme de construction neuve de 1990 à 2014 fait apparaître la demande satisfaite de logements, c'est-à-dire celle qui a rencontré l'offre sur la commune.
Sur l'ensemble de la période considérée, le rythme de construction, relativement soutenu, est d'environ 12 logements par an, descendant à 10 plus récemment.

Néanmoins, eu égard aux deux objectifs principaux de la municipalité, qui sont la préservation de l'environnement et des paysages, et le maintien d'un niveau satisfaisant d'équipements, et afin de pouvoir y satisfaire, les élus ont exprimé leur volonté de ne pas ouvrir l'offre foncière de façon extensive.
En outre, 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.

A contrario, dans la mesure où les possibilités de constructions nouvelles d'habitations sont très importantes dans le P.L.U. avant révision, la municipalité a décidé de limiter le potentiel constructible aux secteurs les mieux desservis.

Il s'agit également de définir une capacité d'accueil compatible avec la charte du P.N.R. .

Cette réduction des zones d'extension porte en particulier sur le secteur des Pideaux, au voisinage immédiat de la forêt de Rambouillet, ainsi qu'à Perdreauville. Elle ne concerne pas les zones U, mais les anciennes zones NB appelées N* au P.L.U. avant révision.

Concernant la typologie de logements, force est de constater que la demande réelle se porte sur de grands logements, puisque c'est le parc des 5 pièces et plus qui progresse.
On observe néanmoins très récemment un phénomène de division de constructions existantes – des longères traditionnelles essentiellement – qui entraîne la création de logements de plus petite taille qui rencontrent une certaine demande.
Le besoin réel apparaîtra alors au travers de la réponse du marché.
Il sera alors possible – dans tous les cas de figure du règlement des zones U – de réaliser des logements de petites tailles pour des clientèles spécifiques, si elles sont demandeuses.

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La commune dispose sur son territoire de secteurs d'activités de fait.
Ces zones concentrent une part importante des emplois de la commune, particulièrement celle des Chênes et celle des Sycomores, qui, par ailleurs, disposent d'un niveau de viabilité correcte et d'une bonne accessibilité.

La municipalité souhaite également maintenir une dynamique économique en autorisant les bureaux et commerces à l'intérieur du tissu constructible.

En parallèle, la qualité exceptionnelle du site et du patrimoine constitue de fait un produit d'économie touristique – le nombre de résidences secondaires en témoigne - qu'il convient de préserver et de valoriser.

Dans le cadre de cette révision, aucun besoin en matière de voie routière n'a été répertorié.

LES OBJECTIFS

Les objectifs de la commune pour la présente révision s'articulent autour de cinq grands thèmes :

PROTEGER LE PAYSAGE ET PRESERVER 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 la multitude 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 boisements, les zones humides et les espaces ouverts, agricoles comme urbains.

Le principal problème qui se pose au P.L.U. avant sa révision est le nombre important de zones N indicées N* qui sont très 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 P.L.U. propose des solutions d'encadrement.

ADAPTER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS

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. Elle souhaite améliorer l'accueil scolaire, périscolaire.

Le développement des équipements culturels et sportifs est également envisagé, et surtout leur implantation cohérente et structurée autour d'un pôle d'équipements.

PRATIQUER UN URBANISME MAITRISE ET RAISONNE

Les options d'aménagement retenues par les élus visent à un développement modéré du nombre d'habitants compatible avec les orientations de la charte du P.N.R. et à celles du S.D.R.I.F., soit une centaine de logements à un horizon de 10 à 15 ans.

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.
La municipalité a décidé de réduire le potentiel constructible en définissant des limites d'appartenance "espaces naturels - espaces bâtis" pour chacun des pôles bâtis existants, en prenant en compte la disponibilité des réseaux et en s'appuyant sur la connaissance des risques.
En effet, les anciennes zones NB offrent de 40 à 50 hectares – soit potentiellement environ 300 logements selon la densité moyenne à Gambais – d'urbanisation possible avec des contraintes minimum.
Le bourg et les villages pourraient s'en trouver marginalisés.

SOUTENIR L'ACTIVITE SUR LE TERRITOIRE

Gambais dispose sur son territoire de deux zones d'activités principales. 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.

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 de dynamisme économique, que d'un point de vue de l'identité rurale du territoire. La commune souhaite donc maintenir une activité agricole dynamique et bien intégrée dans le paysage.

Enfin, la commune souhaite pérenniser la mixité fonctionnelle au sein du tissu urbain considérant le développement du type d'emplois à domicile ou de bureaux liés au domicile de l'entrepreneur.

AMELIORER LES MODES DE DEPLACEMENTS

En concordance avec l'évolution démographique et la volonté de renforcer les équipements du bourg, la commune s'engage à accroître son parc de stationnement, également à vocation des vélos.
Elle souhaite, dans cette même perspective, améliorer l'accessibilité non routière au bourg et la liaison avec les différents hameaux et secteurs urbanisés, par l'aménagement des chemins existants en un réseau de circulations douces.

Avant de poursuivre la lecture du rapport de présentation, il convient de prendre connaissance du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, pièce centrale du Plan Local d'Urbanisme

COMPATIBILITE DU PADD AVEC LES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Les objectifs et les orientations de la présente révision répondent aux principes du développement durable.
Les choix retenus par les élus s'appuient sur l'état initial du site et tiennent compte des besoins qui en découlent.

Par ailleurs, ces choix ont été opérés dans le respect des prescriptions de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, qui fixent trois grands objectifs que tout projet d'urbanisme et de développement doit intégrer.
Il s'agit d'objectifs d'EQUILIBRE, de DIVERSITE et MIXITE et de PROTECTION.

OBJECTIF D'EQUILIBRE

- **entre renouvellement urbain, développement urbain et maîtrisé et développement de l'espace rural** : l'accueil de populations nouvelles se fera exclusivement par la densification modérée de certains espaces situés en dents creuses dans les périmètres urbanisés sans dénaturation des formes bâties du bourg et des villages.

La localisation de ce potentiel s'est faite en tenant compte de différents critères (impact paysager, insertion urbaine, desserte et accès, servitudes, permis d'aménager déjà accordés…), avec pour objectif de limiter au maximum les impacts de l'urbanisation sur l'environnement naturel.

- **la préservation des espaces agricoles et forestiers et la protection des espaces naturels et paysagers** : les espaces réservés à l'agriculture sont sanctuarisés en zone A et les massifs boisés en zone N.

- la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables : la réglementation des zones urbaines respecte les typologies bâties existantes, notamment les caractéristiques architecturales du bâti villageois. La recherche d'un maintien de son homogénéité constitue un objectif.

- les besoins en matière de mobilité :
En stabilisant l'enveloppe urbanisable et en supprimant les règles favorables au mitage, le P.L.U. révisé limite le besoin de mobilité intra-communale. Il permet également d'éviter de nouveaux points de conflit entre usagers motorisés et non-motorisés ou encore entre usagers professionnels et pendulaires.
Le renforcement du pôle des équipements en centre bourg est destiné à favoriser une mobilité de proximité, plus favorable aux usagers non motorisés.

- la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville : le P.L.U. révisé restreint très fortement le processus de mitage de l'entrée de ville Nord de Gambais.

OBJECTIF DE DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET RURALES ET DE MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Le P.L.U. prévoit des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipements commerciaux.

La commune prévoit la densification modérée du bourg et des villages selon une densité de logements intermédiaire entre celle du tissu villageois traditionnel et celle du bâti pavillonnaire récent. Celle-ci est moins limitée par le règlement que par la demande réelle qui porte sur de grands logements. Nénamoins de petits logements peuvent être créés sans contrainte particulière de la planification.

Enfin, en protégeant les terres destinées à l'agriculture et en permettant l'implantation d'activités économiques dans le tissu urbain, le zonage et le règlement assurent une diversité des fonctions de l'espace.

OBJECTIF DE PROTECTION

Le P.L.U. détermine les conditions permettant d'assurer :

- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables :
Le règlement du P.L.U. autorise les équipements de maîtrise de l'énergie. Il n'y a pas de développement de la voirie routière.

- la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques :
Le P.L.U. révisé s'engage à préserver de l'urbanisation les espaces agricoles, fortement présents sur le territoire communal. Les espaces boisés seront également protégés, de même que les composantes majeures de la trame verte. Il ne présente pas d'impact sur les secteurs de richesse naturelle limitrophe comme le site Natura 2000 situé sur la commune de Gambaiseuil.

- et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature :
Le tissu bâti de Gambais est peu concerné par des risques naturels majeurs à l'exception des remontées de nappe et du retrait-gonflement des argiles. La réglementation et le potentiel de densification du périmètre bâti ont pris en compte ces contraintes.

La sauvegarde des milieux sensibles et remarquables, naturels ou urbains sera garantie à travers le zonage et/ou le règlement : réglementation de l'aspect extérieur des constructions, délimitation et réglementation stricte du droit des sols des milieux naturels, etc.

LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION

À partir des besoins identifiés précédemment, les perspectives d'évolution sont les suivantes :

HABITAT

Réceptivité des espaces

De façon simple, le territoire urbanisé de Gambais se compose d'un bourg, de trois villages, du lieu-dit la Guérinoterie et d'une urbanisation diffuse le long de la RD 179.

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.

Les terrains disponibles se situent essentiellement au sein des trois villages que sont Saint-Côme, le Boulay et Perdreauville ansi qu'aux Pideaux. Des disponibilités importantes sont présentes également au sein du bourg. La réglementation rend possible une densification du tissu urbanisé mais en tenant compte du respect de l'organisation du bourg traditionnel en termes d'implantation et de hauteur.
Ce potentiel théorique important devrait être limité par les capacités de la station d'épuration à une cinquantaine de logements.

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 dans des conditions de viabilisation satisfaisante environ 100 à 120 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 ainsi compatible avec le plafond fixé par la charte du P.N.R. .

POPULATION

Rappelons que l'évolution démographique est positive depuis plus de 40 ans, et que cette augmentation est spécialement sensible depuis le recensement de 1982. Au dernier recensement de 2014, la population gambaisienne était de 2 414 habitants.
Notons également que la croissance démographique est, sur le long terme, alimentée par le solde migratoire, c'est-à-dire par l'implantation de nouveaux habitants dans la commune.

Le "point mort" théorique étant de 0, chaque nouveau logement entraîne une augmentation de la population.

Sur la base actuelle de 2,8 personnes par ménage en moyenne, ce potentiel correspond, à l'horizon 2027 environ, à une augmentation d'environ 160 personnes, portant, à ce terme, la population de Gambais à environ 2 600 habitants ou environ 2 650 à l'horizon 2030.

ACTIVITES ECONOMIQUES

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 EQUIPEMENTS

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 l'urbanisation nouvelle 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.

CHAPITRE III. DISPOSITIONS DU P.L.U.

Caractères Généraux des Zones

Programme d'équipement

CARACTERES GENERAUX DES ZONES

Les projets développés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables trouvent leur traduction dans les documents graphiques et mesures réglementaires du Plan Local d'Urbanisme.

Le P.L.U. divise le territoire en autant de zones qu'il y a de quartiers ou d'espaces différents par leurs formes ou leurs vocations. A chacune de ces zones correspond un règlement qui définit avec précision les occupations et utilisations du sol qui y sont admises ainsi que les conditions de leur réalisation. Le cas échéant, ces zones sont subdivisées en secteurs de zone qui permettent de mettre en exergue certaines spécificités des règles d'urbanisme de tel ou tel lieu.

Le P.L.U. comporte 4 grandes catégories de zones : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N).

On peut cependant noter que le P.L.U. initial ne prévoit pas de zone réservée à l'urbanisation future (AU).

LES ZONES URBAINES

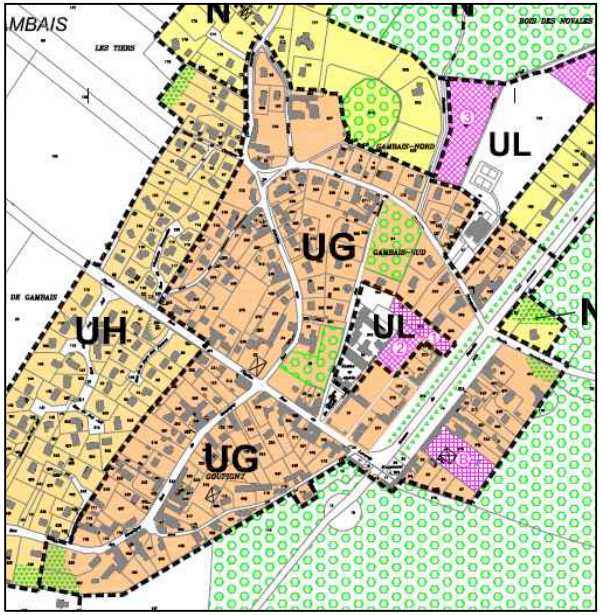
Il s'agit d'espaces déjà urbanisés dans lesquels les équipements publics nécessaires aux constructions (voirie, réseaux d'eau, d'assainissement,…) existent et sont suffisants ou sont en voie de réalisation par la collectivité. Dans ces zones, sous réserves du respect du règlement, les terrains sont constructibles immédiatement.

De façon générale, les zones urbaines ont été délimitées et réglementées en prenant en compte soit les objectifs de la politique d'urbanisme sur ces espaces, soit les caractéristiques fonctionnelles et morphologiques des divers espaces urbanisés.

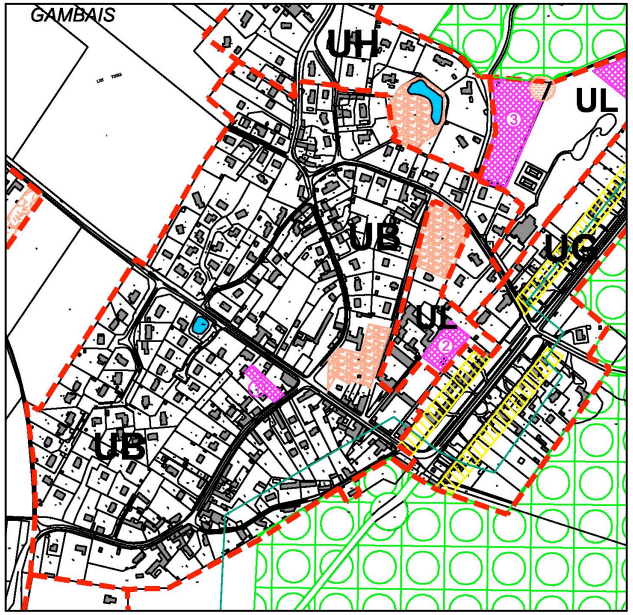
Les différentes zones urbaines dégagées dans le cadre de cette révision sont les suivantes :

- ***La zone UB***

Cette zone correspond au bourg de Gambais, qui était classé en zone UG au P.L.U. avant révision.



Avant révision



Après révision

Le périmètre de la zone a exclu l'avenue de Neuville qui dispose d'un tissu bâti particulier et est classée UG. Il en va de même pour les secteurs d'équipements publics ou encore d'un habitat récent sur grands terrains situé au Nord du bourg.

Afin de répondre au principe de mixité des fonctions, la zone UB est destinée à recevoir, en plus de l'habitat, les équipements d'accompagnement privés nécessaires à la vie de ces tissus urbains : commerces, hôtels, restaurants, bureaux et activités artisanales compatibles avec le caractère général de la zone.

Cette zone a été créée dans le double objectif de permettre une certaine densification du bourg d'une part, et de préserver l'équilibre existant entre espace bâti et non bâti d'autre part. Elle autorise une emprise au sol, une hauteur ainsi qu'une implantation plus dense et plus souple que le classement précédent en zone UG.
Cet objectif de densification s'explique par le fait que le bourg rassemble la quasi-totalité des services et équipements. Il s'agit donc de concentrer les fonctions afin de rendre plus efficace l'organisation de l'espace et de limiter les déplacements et l'étalement urbain.

Les principales règles qui en découlent sont les suivantes :

- *Implantation par rapport aux limites sur rue* : les nouveaux bâtiments devront présenter une façade ou un pignon à l'alignement ou avec un recul minimum de 0,50 m.
  Cette nouvelle règle d'implantation est plus souple que celle de la zone UG du PLU avant révision. Elle doit permettre de répondre aux exigences de densité et de limitation de la consommation d'espace posées par la loi SRU.

- *Implantation sur limites séparatives* : pour les mêmes raisons, les conditions d'implantation ont été modifiées en étendant la possibilité de construire en limite séparative aboutissant aux voies en cas de mur aveugle. Néanmoins, afin de garantir la préservation d'espaces non bâtis sur l'unité foncière et d'éviter les troubles de voisinage le règlement impose aux constructions de respecter un recul minimum de 13 mètres par rapport aux limites de fond de parcelle.

- *Emprise au sol* : le P.L.U. ne fixe pas d'emprise au sol pour les constructions principales. Dans la zone UG du PLU avant révision, l'emprise était de 25 % maximum de la superficie de la propriété.
  Notons que le règlement impose néanmoins des espaces de pleine terre sur au moins 50 % de la surface des terrains. La notion de pleine terre exclut les surfaces bâties, les terrasses au sol, les surfaces de roulement et de stationnement bitumées ou bétonnées. Cette règle permet de préserver de l'espace naturel à la fois pour la biodiversité et pour la gestion des eaux pluviales.

- *Hauteur des constructions* : elle ne doit pas dépasser 9,5 mètres au faîtage, soit R+1+Combles. La hauteur des dépendances est également limitée : 4,5 m au faîtage ou 3 m en cas de toit à faible pente. Il s'agit ici d'éviter que la dépendance ne se transforme en une seconde construction principalisable.

- *Aspect extérieur des constructions* : la réglementation de l'aspect extérieur des constructions (couvertures, souches, façades, toitures et clôtures) a été adaptée au bâti existant.
  Les toitures font l'objet de réglementations précises de leur aspect et ouvertures. Les toitures terrasses sont interdites, ainsi que les chiens-assis. Les tourelles à 4 pentes, ou rondes, sont autorisées. Enfin, les panneaux solaires sont autorisés, à condition qu'ils soient les plus discrets possibles.
  Afin de limiter l'effet massif que pourrait entraîner les possibilités de densification, le règlement prévoit qu'un même linéaire de faîtage ne pourra pas dépasser 12 mètres lorsque la construction atteint la hauteur maximum autorisée et 16,5 mètres lorsqu'elle comporte un étage de moins.
  La largeur des pignons est établie à 8 mètres maximum afin d'éviter des constructions neuves trop massives et en rupture avec le bâti traditionnel le plus souvent à 7 m. La largeur supplémentaire permet notamment une marge de manœuvre pour l'isolation.

  Les façades font l'objet de prescriptions précises ; les tons des enduits extérieurs sont déterminés en annexe au règlement. L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit et les placages sont interdits.

En matière de clôture sur rue, le règlement limite la hauteur à 2 mètres avec 1/3 maçonné au maximum sauf en cas de mur traditionnel en pierre ou en terre. Toutefois, des clôtures en bois plein ou encore un grillage doublé d'une haie vive sont autorisés.

Pour réduire les risques de conflit d'usage et favoriser un bon fonctionnement urbain :

- Les voiries nouvelles et accès nouveaux devront présenter des dimensions adaptées aux besoins ; toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique et les portails doivent être établis en recul d'au moins 5 mètres à compter du fil d'eau de la voie.
- Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas dépasser 60 mètres de longueur et devront comporter une aire de retournement. Il s'agit de favoriser la fluidité de l'urbanisation.
- Les normes de stationnement sont précisément fixées. Les aires devront correspondre aux besoins et être réalisées en dehors des espaces publics. Une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher est imposée pour les constructions à usage d'habitation. Une seule place est imposée pour les logements locatifs aidés. Le stationnement des deux roues doit être prévu.

Afin d'éviter le contournement de la règle, conduisant à affecter l'harmonie des paysages, le règlement du P.L.U. prévoit que toutes les règles s'applique à chacun des terrains issus de division en propriété ou en jouissance. Cette règle concerne toutes les zones.

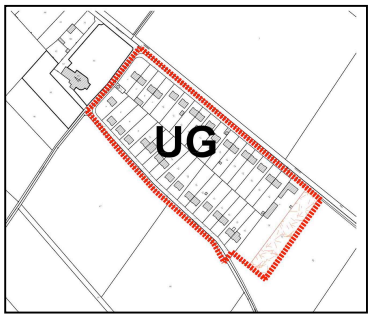
La superficie totale de la zone UB est de 32,9 hectares. Elle n'existait pas au PLU initial.

La comparaison des règles du PLU révisé et de l'occupation des sols actuelle fait apparaître une marge de manœuvre théorique très importante : la densité bâtie réelle est de 20% alors que l'application des règles du PLU révisé en autorise 40.
Néanmoins, la rétention foncière, la demande d'un habitat de plain-pied, ainsi que la présence de grandes propriétés difficiles à démembrer devraient limiter fortement ce potentiel.
Parallèlement, la limite de fonctionnement de la station d'épuration impose une adaptation de la densification de ce secteur aux capacités de traitement des eaux usées.

- ***La zone UG***

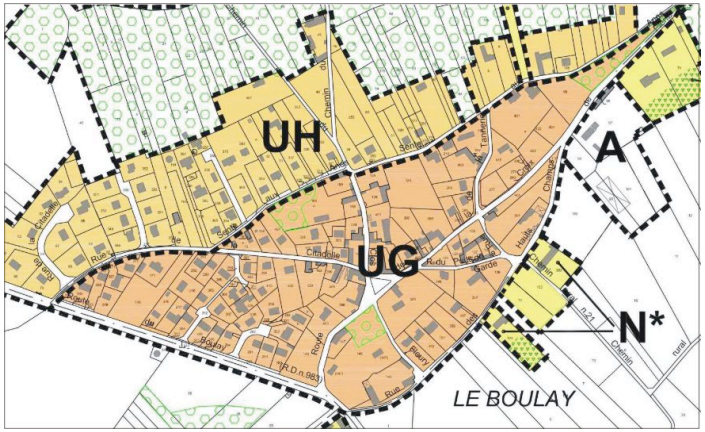
Cette zone correspond aux formes bâties des tissus traditionnels denses des trois villages de la commune. Elle recouvre, pour partie, à la zone UG du P.L.U. avant revision.
Sont classés UG les centres des villages de Perdreauville, du Boulay, de Saint-Côme ainsi que leurs extensions, à l'exception des plus diffuses.

Le lotissement localisé à proximité de l'église Saint-Aignan ou l'urbanisation traditionnelle située le long de l'avenue de Neuville, en entrée du bourg, sont également classés UG car leur régularité d'implantation correspond bien à l'esprit de la règle de cette zone.

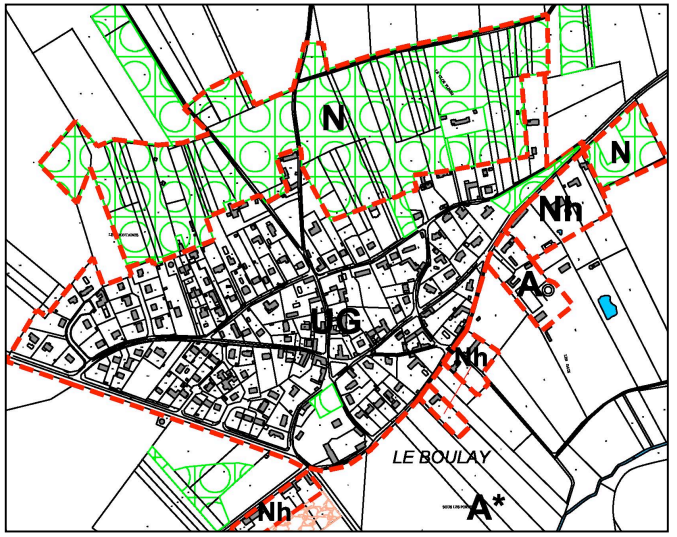


En effet, des constructions ont trop longtemps été autorisées hors contexte en périphérie des hameaux, créant des espaces superposés sans cohérence d'ensemble. L'objectif du P.L.U. révisé est de faire en sorte que les nouvelles constructions s'harmonisent. C'est la raison pour laquelle les secteurs périphériques de ces zones, anciennement classés UH, voire N* (ex NB), sont introduits dans la zone UG, afin que les nouvelles constructions respectent le même règlement que les noyaux historiques (implantation, hauteur, aspect extérieur).

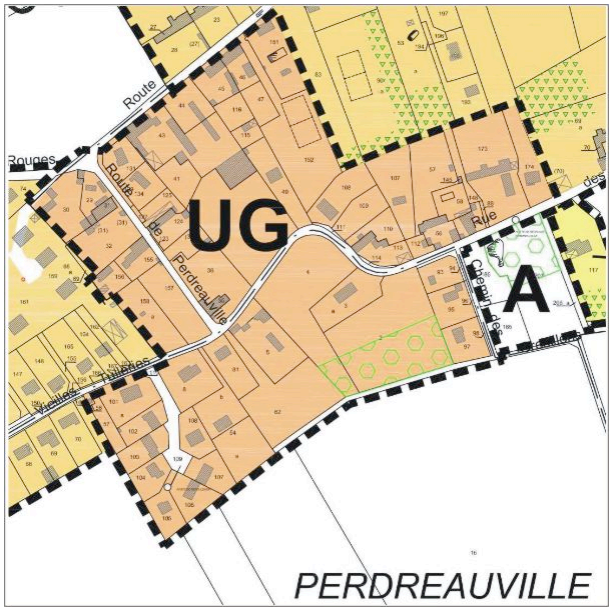
A Perdreauville et au Boulay le zonage UG est donc étendu – très largement dans le premier cité.

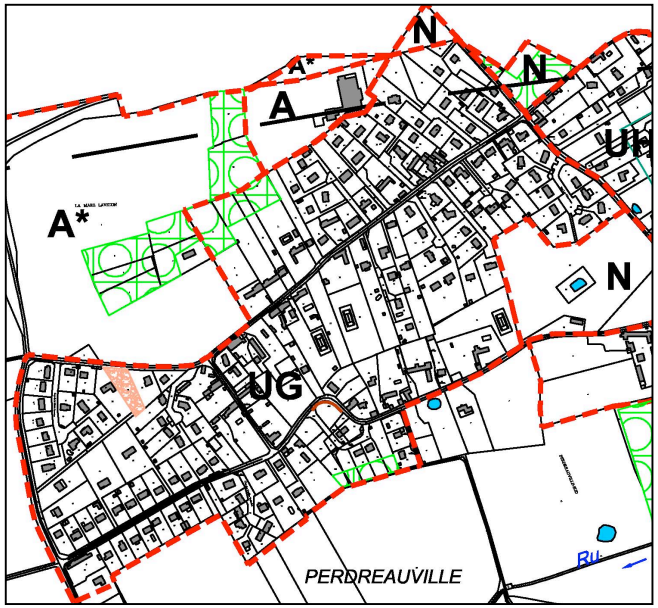


Avant révision



Après révision



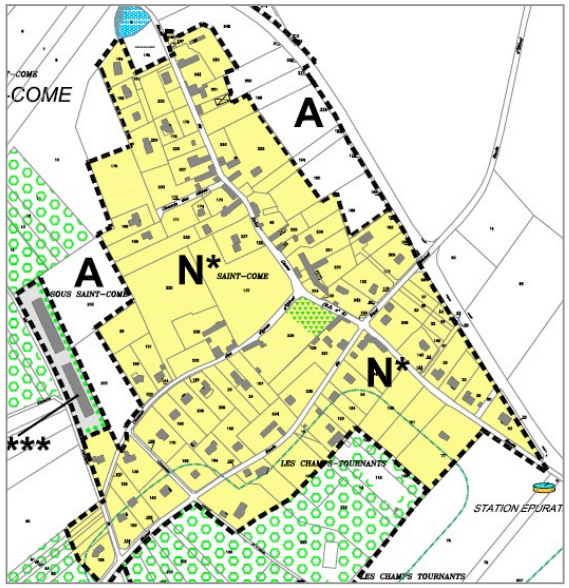


Avant révision

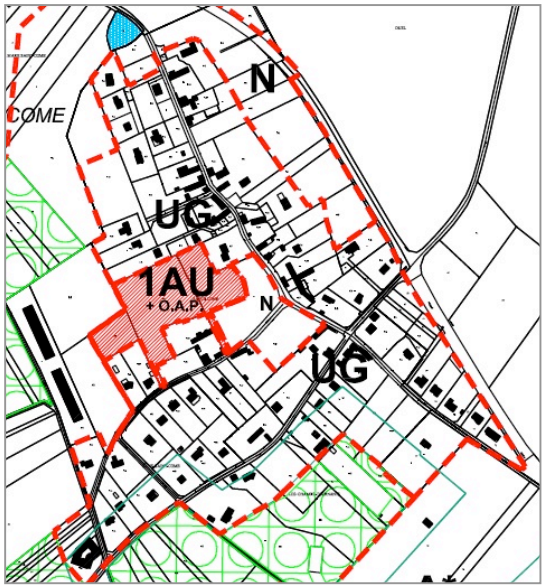
Après révision

Le secteur de Saint-Côme se singularise des autres hameaux puisqu'il était classé en secteur N* alors qu'il bénéficie d'une viabilité correspondant à la qualification d'une zone U .

Les éléments ayant fixé les limites du secteur urbanisable, sensibilité visuelle (voir ce chapitre dans le diagnostic), aléa fort de retrait-gonflement d'argiles et qualité écologique des espaces repérés par le plan du P.N.R. demeurent et le périmètre UG reprend à un ajustement de détail le périmètre N*.



par



Deux évolutions, stratégiques à l'échelle de Saint-Côme, sont apportées :

- un secteur d'environ 1,7 hectare que l'urbanisation diffuse n'a pas encore consommé fait l'objet d'un projet porté par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Sa viabilisation interne insuffisante impose un classement en 1AU ;

- la préservation du talus en herbe qui longe la route de St Côme, sur une profondeur de plusieurs dizaines de mètres en recul, ainsi que les rives en taillis du chemin des Vignes d'Olivet afin que l'urbanisation du cœur du village ne se fasse pas au détriment de son aspect ou de la tranquilité du voisinage (risque de surplomb de plusieurs mètres). A cette fin, ce secteur, sur les deux côtés du chemin des Vignes d'Olivet, est classé en N.

Globalement, le secteur de Saint-Côme est susceptible d'accueillir une vingtaine de constructions nouvelles, en considérant la zone 1AU et la densification de la zone U.

En arrivant au bourg, l'avenue de Neuville dispose d'un tissu bâti spécifique, moyennement dense, mettant en scène l'entrée de Gambais. Sa préservation passe d'une part par son classement UG, respectueux de sa densité et par l'obligation de s'implanter dans une bande équivalente à ce qui existe en cas de destruction-reconstruction ou agrandissement. Elle était classée N* alors que sa viabilité est équivalente à celle du bourg.

Enfin, une limitation d'accès nouveau est repérée au plan de zonage à Perdreauville, dans une courbe dangereuse.

Le PLU révisé maintient le principe de mixité des fonctions. La zone UG est destinée à recevoir, en plus de l'habitat, les équipements d'accompagnement privés nécessaires à la vie de ces tissus urbains : commerces, hôtels, restaurants, services et activités artisanales compatibles avec le caractère général de la zone.

La préservation du patrimoine urbain, de la silhouette bâtie existante et, d'une manière plus générale, le respect de l'identité de ces hameaux, ont nécessité, par rapport au document d'urbanisme actuel, des réajustements, abandons ou définitions d'un certain nombre de règles :

La majorité des règles de la zone UG en vigueur est maintenue :

- *Implantation par rapport aux limites sur rue* : les nouveaux bâtiments devront présenter une façade ou un pignon à l'alignement ou dans une bande de 7 mètres à compter de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer afin de garantir un effet de continuité visuelle. Le long de l'avenue de Neuville, les constructions principales devront être implantées dans une bande repérée au plan de 24 mètres de profondeur depuis l'alignement.

- *Implantation sur limites séparatives* : possibilité de construire sur l'une ou l'autre limite séparative latérale. Si la construction ne s'implante pas à l'alignement, le recul doit être d'au moins 4 mètres.

Comme en UB, et avec le même objectif d'éviter la croissance des troubles de voisinage, le recul par rapport aux limites de fond de parcelle est porté de 4 à 13 mètres.

- *Emprise au sol* : l'emprise au sol maximum passe de 25 % à 20 % et des espaces de pleine terre sur au moins 70 % de la surface des terrains sont toujours exigés. Ces règles s'appliquent à l'ensemble des constructions car les dérogations relatives au classement du centre bourg en UG sont sans objet. Elles viennent équilibrer la disparition du C.O.S. de cette zone qui était de 0,25, qui entraînait, de fait, une emprise au sol inférieure à 25%.

- *Hauteur des constructions* : elle ne doit pas dépasser R + Combles mais avec une hauteur de 7,5 mètres au faîtage plus conforme à la réalité observée que les 9 mètres de la zone UG avant révision. De même, la hauteur des dépendances est diminuée à 4,5 mètres voir 3 mètres pour les toitures peu pentues.

- *Aspect extérieur des constructions* : Afin d'apporter une attention particulière à l'aspect des constructions et pour améliorer la cohérence architecturale globale des hameaux avec le bourg, les mêmes règles ont été appliquées en zone UG qu'en zone UB.

Les règles du P.L.U. destinées à réduire les risques de conflit d'usage et favoriser un bon fonctionnement urbain sont maintenues :

- Les voiries nouvelles et accès nouveaux devront présenter des dimensions adaptées aux besoins ; toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique et les portails doivent être établis en recul d'au moins 5 mètres à compter du fil d'eau de la voie.
- Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas dépasser 60 m de longueur et devront comporter une aire de retournement. Il s'agit de favoriser la fluidité de l'urbanisation.
- Les normes de stationnement sont précisément fixées. Les aires devront correspondre aux besoins et être réalisées en dehors des espaces publics. Une place de stationnement pour 75 m2 de surface de plancher est imposée pour les constructions à usage d'habitation.

La superficie totale de la zone UG passe de 49,8 hectares à 79,2 hectares.

- ***La zone UH***

La délimitation de cette zone, qui existe également dans le P.L.U. initial, a été largement modifiée.

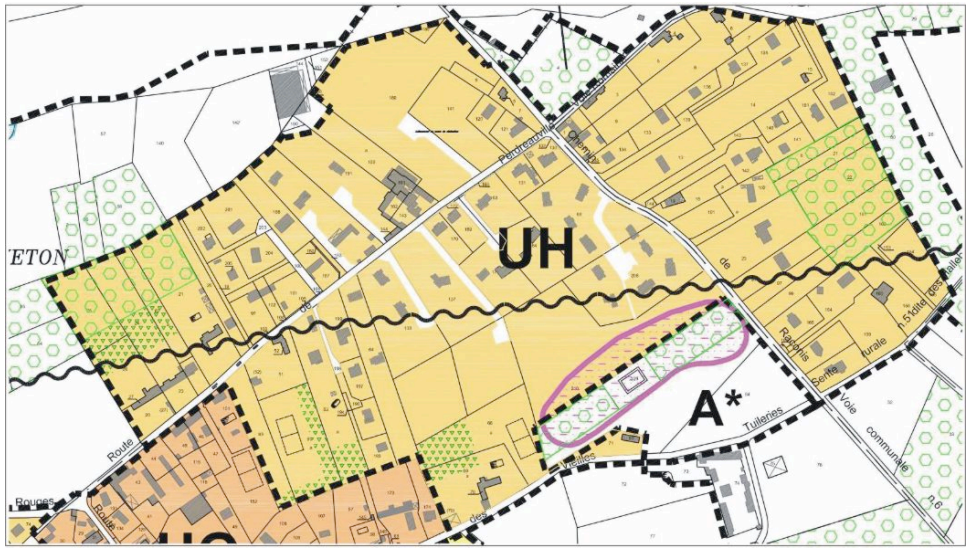
Ces secteurs ont été viabilisés au cours des années avec des réseaux adaptés à la faible densité observée sur la base d'une réglementation basée essentiellement sur une taille de parcelle minimum variant entre 1 000 m^2 et 1 200 m^2.

Le P.L.U. révisé limite la zone UH aux espaces bâtis périphériques : au Nord du bourg – précédemment N* -, et à l'Est de Perdreauville au lieu-dit Les Hallebarderies – maintient en UH.
La partie Sud-Est de Perdreauville, UH au P.L.U. avant révision, correspondant à une prairie fortement humide, perd ce classement au profit d'un classement en zone naturelle inconstructible.

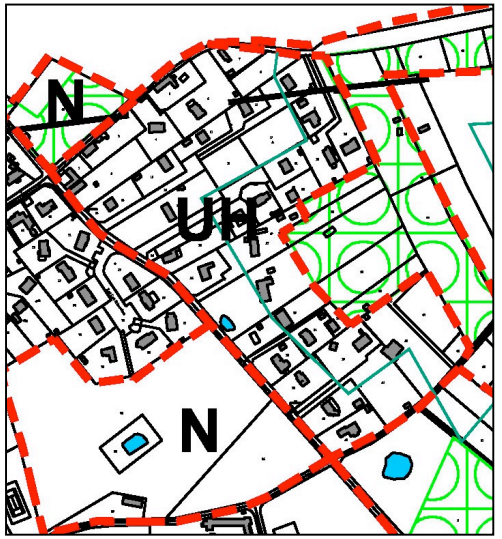
En revanche, le lotissement localisé à proximité de l'église Saint-Aignan, la frange Nord-Ouest du bourg de Gambais, et les parties UH du Boulay et de Perdreauville (à l'exception des Hallebarderies) ont été basculés en UG, mieux adaptée à leur densité.

On permet donc d'une part une meilleure homogénéité du règlement en favorisant les règles "de hameau" (UG) et d'autre part on limite le parcellaire consommateur d'espace.

Les Hallebarderies



Avant révision



Après révision

D’une manière générale, les règles applicables à la zone UH évoluent peu à l'exception des surfaces minimum de parcelle et du C.O.S., inapplicables depuis la fin mars 2014.

- *Implantation par rapport aux limites sur rue* : Les conditions d’implantation par rapport aux voies et emprises publiques sont inchangées (recul de 8 mètres par rapport à la voie publique). Elles correspondent aux implantations observées, en recul, mais parfois sur plusieurs lignes.

- *Implantation sur limites séparatives* : les règles de recul par rapport aux limites latérales (8 m) ne changent pas non plus.
  Le recul par rapport aux fonds de parcelle est fixé à 13 mètres comme en zones UB et UG. Elle permet dans ce contexte d'implantation sur plusieurs lignes de préserver des distances par rapport au voisinage.

- *Emprise au sol* : l’emprise maximum des bâtiments à usage d’habitation est réduite à 15% pour se rapprocher de le densité observable qui est de 10%. En outre, le règlement impose que 75 % au moins de la surface du terrain soient en pleine terre.

- *Aspect extérieur des constructions* : Les règles demeurent les mêmes que pour les constructions des zones UB et UG afin de préserver l'homogénéité de l'aspect extérieur du bâti.

Les normes de stationnement sont équivalentes à celles des zones UB et UG car à dominante résidentielle.

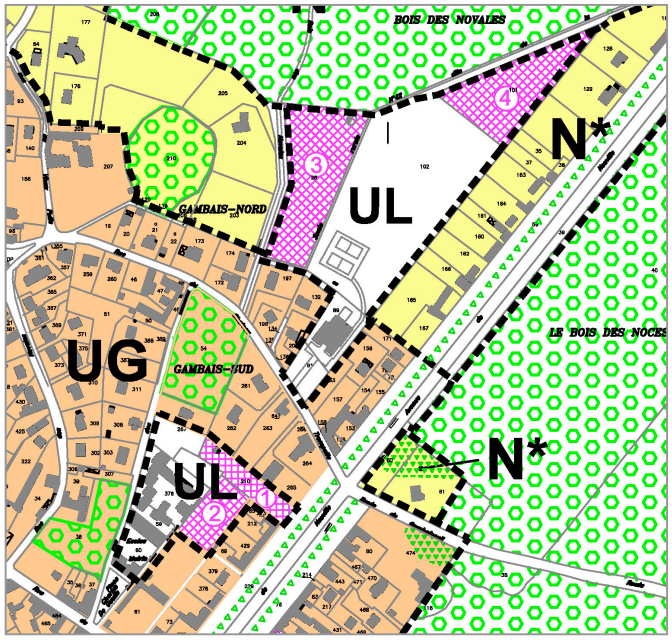
La superficie de la zone UH est limitée à 14,2 hectares au lieu de 59,8 hectares.

- *La zone UL*

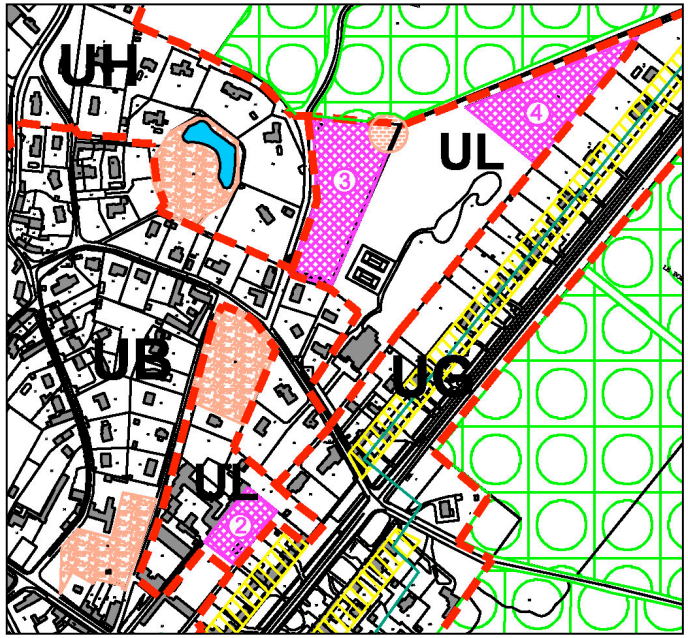
La zone UL est réservée à l'accueil d'aménagements et équipements collectifs d'éducation, de sports, de loisirs, culturels, socio-culturels, de santé et tous autres équipements liés aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception notable des stations d'épuration dont la localisation n'est pas compatible avec ces espaces imbriqués dans le tissu résidentiel.
Outre les équipements collectifs et leurs dépendances, les constructions à usage d'habitation sont admises uniquement s'il s'agit d'un logement de fonction ou de gardiennage pour les personnes dont la présence sur place s'avère indispensable.
Les réalisations futures devront être particulièrement étudiées pour permettre une bonne insertion dans le site et le paysage. Plusieurs emplacements sont d'ailleurs réservés dans cette zone pour de futurs équipements, foyers, parc, gymnase scolaire et centre d'accueil pré et post scolaire….

Le zonage s'étend vers le Nord afin d'intégrer un parc boisé.

Notons que la zone UL la plus au Nord a fait l'objet d'une validation du caractère non hydromorphe du sol. L'espace déclaré humide a été protégé au titre de la loi Paysage.
L'étude figure en annexe au présent rapport.



Avant révision



Après révision

S'agissant d'espaces maîtrisés par la collectivité sur lesquels des bâtiments d'usage et de morphologie spécifiques seront implantés, le règlement fait le choix de la souplesse.

Afin de respecter les textes, des règles d'implantation – par rapport à l'alignement et par rapport aux limites – sont fixées.

Elle demeurent souples.

La hauteur maximale des bâtiments fixée portée à 13 mètres maximum (au lieu de 12) en se basant sur la construction existante et dans le respect des lieux environnants.

Plusieurs règles inutiles – accès et voirie, constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain, nombreuses règles d'aspect inapplicables aux équipements, normes de plantation, … - sont supprimées dans un but de simplification.

Toutefois, la référence au guide de couleurs est introduite afin d'apporter une certaine homogénéité avec le bâti proche.

La zone UL couvre une superficie de 6,5 hectares. Elle progresse d'un hectare, en arrière de la mairie, au détriment de la zone UG sur un bois appartenant à la commune.

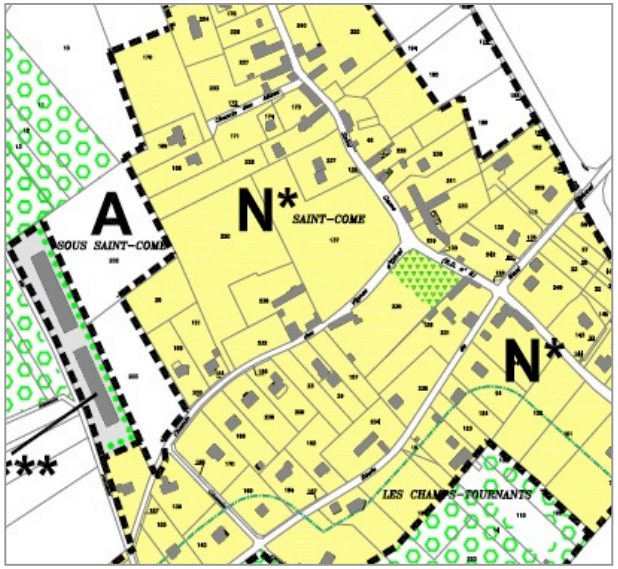
Au total, les zones urbaines représentent 131,8 hectares.
Elles augmentent de 16,7 hectares dans le cadre de cette révision, très majoritairement au détriment du secteur N*.

LES ZONES A URBANISER (AU)

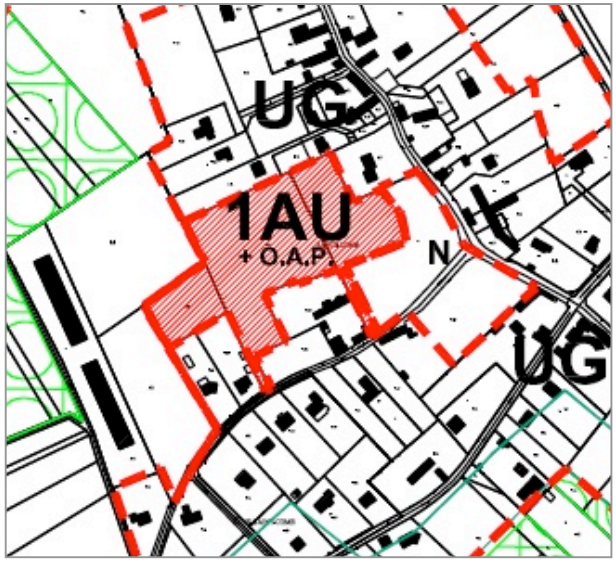
Les zones à urbaniser à court ou moyen terme (1AU)

La zone *1AU* est une zone en mutation. Elle dispose, au moment de son classement, de réseaux suffisants à proximité (voirie, assainissement…), mais est destinée à recevoir les extensions de la commune. Il s'agit ainsi d'un classement provisoire ; les espaces concernés étant voués à être urbanisés à plus ou moins long terme.
Elle doit être dimensionnée pour répondre aux besoins futurs de la commune tout en garantissant le respect de l'équilibre nécessaire entre impératif de protection et d'aménagement en application de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.
Leur aménagement pourra être réalisé par phase et à condition que chaque phase soit compatible avec celui de la totalité de la zone.
Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés dans le respect des textes en vigueur, avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

L'unique zone 1AU du P.L.U. révisé est localisée à Saint-Côme.



Avant révision



Après révision

Au sein du village de Saint-Côme, un projet d'urbanisation évalué à environ 20 logements est accompagné d'une O.A.P. s'inspirant des caractéristiques villageoises en termes de gabarit et d'implantation du bâti.
L'organisation s'effectuera autour d'une voie traversante qui va permettre d'optimiser ce secteur. Un schéma de composition a été retenu. C'est sur cette base que sera mise au point l'O.A.P. .

Le choix de ce secteur s'est opéré en fonction de sa localisation, la moins consommatrice d'espaces et entourée de constructions ; et de la capacité des réseaux. En effet, le village bénéficie de l'ensemble de la viabilité et, en particulier, d'une marge de manœuvre en matière de traitement des eaux usées.

Outre les implantations préférentielles du bâti et l'organisation de la desserte, déterminée à l'O.A.P., le règlement de la zone 1AU est calé sur celui de la zone UG qui correspond au reste du tissu villageois de Saint-Côme.

Il s'agit d'une prairie résiduelle qui a déjà fait l'objet d'une première urbanisation.
En effet, au P.L.U. avant révision, l'espace était classé en N*, donc déjà urbanisable mais de manière non contrôlée ni structurée, ne permettant pas une opération d'ensemble.

La surface de la zone 1AU est de 1,7 hectare.

LES ZONES AGRICOLES

Il s'agit d'une zone réservée aux activités agricoles en raison de la valeur agronomique, biologique ou économique des terres, ou en raison des possibilités normales d'exploitation par l'agriculture.

Cette zone comporte un secteur A*, qui concerne des sites qui, notamment en raison de la qualité de leurs paysages et/ou de leur caractère humide, ne peuvent recevoir de bâtiments. La création de ce secteur a pour objectif de limiter le mitage des terres agricoles.
Cette sectorisation existe au P.L.U. avant révision, mais elle omettait certaines exploitations.

Le P.L.U. révisé propose une systématisation de la répartition des classements A et A*. Celle-ci s'appuie sur le recensement exhaustif des exploitations et plus particulièrement des bâtiments et des sièges, existants ou validés par une décision de justice.

Un espace suffisant a été déterminé autour de chacun pour pouvoir y implanter d'éventuels nouveaux bâtiments. Chaque fois que cela est possible, un quadrilatère permet de disposer de plusieurs solutions d'implantation. Ces secteurs sont classés en A et peuvent accueillir tout bâtiment lié et nécessaire à l'activité agricole conformément au Code de l'Urbanisme et selon les jurisprudences en ayant fixé les limites.
Toutefois, dans plusieurs cas de figure, la présence de constructions diffuses à vocation d'habitation, située à proximité, induisent des contraintes dans la détermination des périmètres classés A.

Par ailleurs, le P.L.U. révisé laisse en zone A quelques habitations éparses sur le territoire, plutôt que de se livrer à un pastillage systématique.
Le règlement autorise ces constructions à s'agrandir de 50 m^2 et de construire des dépendances pour une surface totale de 25 m^2.
On retrouve la même logique que celle qui est appliquée en zone N dont l'explication figure ci-dessous.

Dans toute la zone A, les règles d'implantation par rapport aux voies publiques et aux limites sont stables : les constructions peuvent être réalisées à l'alignement ou en retrait minimum de 4 m. Pour les bâtiments techniques, une règle relative est ajoutée : un recul obligatoire minimum de la moitié de la hauteur du bâtiment concerné.

La règle de hauteur des constructions à usage d'habitation est calée sur celle de la zone UH, soit 7,5 mètres au faîtage ; elle était de 9 mètres avant révision. Elle reste à 14 mètres pour les bâtiments agricoles pour des raisons d'usage technique et elle est fixée à 2,5 m pour les abris à chevaux.

Des règles qualitatives minimum sont exigées pour les bâtiments agricoles. Il s'agit de respecter une harmonie de couleurs. Pour les constructions à usage d'habitation, la règle est reprise de celle de la zone UH.

Le P.L.U. révisé distingue bien les deux types de constructions, ce que ne faisait pas le P.L.U. précédent créant ainsi des obligations difficilement compatibles avec le bâti technique.

Les limites de zone A évoluent fort peu par rapport au P.L.U. avant révision :

- une simplification de limite au Nord-Est de Saint-Côme (vers UG),
- le basculement en N d'un secteur partiellement boisé à l'Est de Saint-Côme,
- rectification à la ferme du château de Neuville (N vers A),
- ajustements aux limites Sud du Boulay et de Perdreauville (A vers N).

Ces évolutions – ainsi que la répartition A/A* – s'appuient majoritairement sur la délimitation des espaces de protection de la biodiversité et d'intérêt écologique de la charte du parc.
Des différences apparaissent autour des exploitations agricoles lorsque la marge de manœuvre indispensable au développement futur de celles-ci vient en contradiction avec les périmètres évoqués ci-dessus. Ces cas demeurent rares.

La zone A couvre au total une superficie de 1 100 hectares, dont 1 024,6 hectares sont classés en secteur A* pour respectivement 1 101 hectares et 436 hectares au P.L.U. avant révision

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Elles portent sur des milieux qu'il convient de protéger en raison soit :

de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
de l'existence d'une exploitation forestière,
ou de leur caractère d'espace naturel.

Ce zonage recouvre principalement les massifs boisés qui font en outre l'objet d'une protection accrue avec un classement en Espaces Boisés Classés ainsi que les espaces de protection de la biodiversité et d'intérêt écologique de la charte du parc lorsqu'il ne s'agit pas d'espaces de cultures ouverts.

On ajoute, dans le cas de Gambais, les espaces présentant une densité de constructions à vocation résidentielle très faible – issues de certaines anciennes zones NB devenues N* -, d'une viabilisation lacunaire – défense incendie éparse et coûteuse à installer, voiries diverses - qui ne peuvent ni être classées en zone U, ni faire l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Ce classement répond à la logique de regroupement des constructions dans le bourg et les hameaux, d'arrêt du mitage et, de façon quantitative, au respect des objectifs chiffrés donnés par la charte du P.N.R. .

Au coeur du village de Saint-Côme, en limite de la zone 1AU, un secteur est nouvellement protégé en zone naturelle stricte – précédemment N* – , sur une surface de 1,1 hectare. Ce classement s'explique par la volonté de préservation des perspectives paysagères au sein du hameau et par la prise en compte des caractéristiques topographiques du terrain. En effet, l'espace concerné présente un talus de 3 m de hauteur par rapport à la voirie.

Ne sont admises en zone N, et sous réserve qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, que les extensions des constructions existantes dans la limite de 50 m^2 ainsi que les dependances de ces constructions, limitées à 25 m^2 au total, ainsi que les équipements d'infrastructures et les aires de stationnement.

Par rapport au P.L.U. initial, les évolutions principales suivantes ont été apportées :

- transformation des secteurs N* recouvrant quelques constructions quelques habitations éparses sur le territoire, – héritiers des anciennes zones NB – en zone N,
- classement en U des secteurs N* localisés au Nord du bourg et disposant de la même viabilité que celui-ci,
- classement de Saint-Côme en U car répondant entièrement à la définition de ce type de zone donnée au Code de l'Urbanisme,
- quelques ajustements divers de N à A présentés au paragraphe précédents,
- le classement en N de la totalité de la prairie humide située entre la ferme de Raconis et Perdreauville.

L'emprise au sol est limitée à 5%, avec un minimum de pleine de terre de 75 %, afin de s'assurer d'une gestion efficace du ruissellement.

Comme pour la totalité des constructions à usage d'habitat de la zone et des secteurs, les règles qualitatives sont basées sur celles qui régissent la zone UH dont la morphologie des constructions est proche.

Dans un souci de bonne intégration paysagère, le P.L.U. réglemente l'aspect extérieur des constructions de façon plus stricte : les formes et l'aspect des matériaux des toitures sont notamment précisés.

Les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées

Le P.L.U. révisé prévoit des secteurs N indicés.
Ils sont encadrés par leur nombre et leur taille limités.

On dénombre ainsi dans le nouveau projet de P.L.U. 7 STECAL, trois secteurs résidentiels (Nh), un à vocation socio-culturelle (Nc) et trois secteurs d'activités économiques (Na).

Les secteurs Na (7,6 hectares) correspondent aux secteurs d'implantation d'entreprises existantes regroupés au Nord du territoire communal :

- au Nord des Pideaux, la ZA des Sycomores et la ZA des Chênes,
- en limite Sud de la RN12, tout au Nord (sous secteur Na*).

La superficie de l'un d'entre eux – la ZA des Chênes - a été modifiée et leur nombre également par rapport aux secteurs N*** du P.L.U. avant révision.

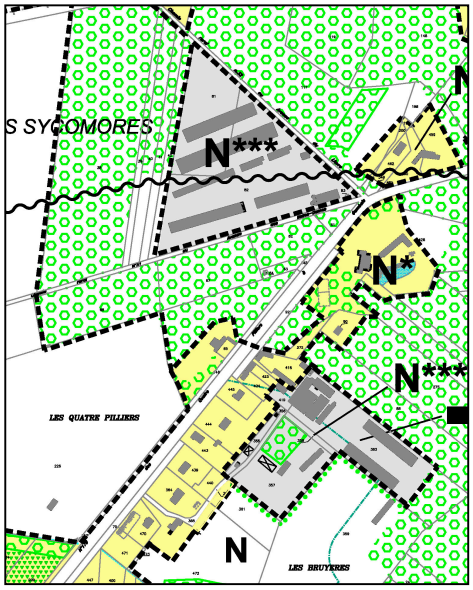
Leur localisation en milieu forestier ou dans la zone de recul par rapport à une voie expresse ne permet pas d'envisager une extension du périmètre constructible.
En revanche, la reconfiguration des bâtiments (élévation, rénovation totale, regroupement, …) peut être nécessaire pour pérenniser les entreprises qui s'y trouvent.
C'est ce que prévoit le projet de règlement, sauf en Na* où aucune extension n'est autorisée.

Sont autorisées dans le secteur Na, les constructions à usage d'activité industrielle ou artisanale, de bureaux et d'entrepôts. L'usage commercial est ajouté en Na* afin de prendre en compte l'activité existante.

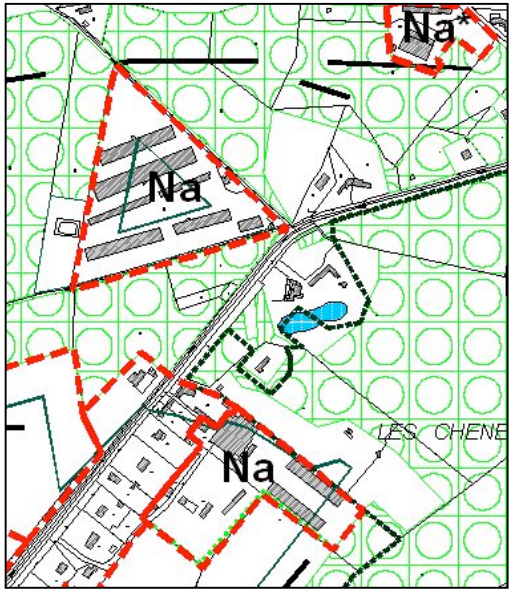
Le recul d'implantation par rapport à l'alignement des voies est calé sur l'existant (20 m minimum) et celui des limites est de 5 m, semblable au règlement existant.
L'emprise au sol est limitée à 25 % afin de gérer les eaux pluviales sur place.
La hauteur est portée de 9 m à 9,5 m afin de prendre en compte, à hauteur équivalente, le vide sanitaire.
Comme pour les bâtiments agricoles, une règle d'harmonie de couleurs est fixée.

Trois secteurs classés de façon équivalente au P.L.U. avant révision ne sont pas reconduits en Na. Deux sont également d'anciens hangars agricoles occupés par des artisans – à l'Ouest de Saint-Côme et aux Grésillons -, le dernier est un local abandonné au Sud de la Guérinoterie.

Leur positionnement géographique et les réseaux (voiries et/ou défense incendie) ne permettent pas d'extension sur ces zones. L'activité artisanale reste toujours possible en zone N sur ces espaces.



Avant révision

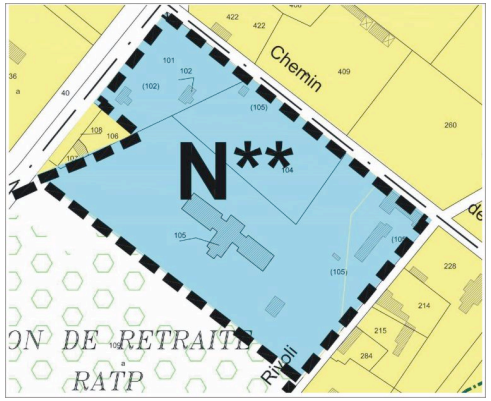


Après révision

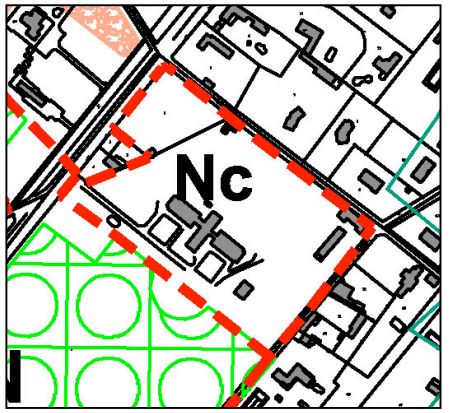
Le secteur Nc (2,5 hectares) au sein du lieu-dit les Pideaux correspond à d'anciens bâtiments de la Mutuelle RATP aujourd'hui non occupés.
Ces bâtiments sont, par leur morphologie, hors norme par rapport au bâti gambaisien et, a fortiori, au regard de l'habitat diffus du secteur des Pideaux.
Deux petites longères anciennes demeurent à l'Est de cette unité foncière.

L'objectif est d'y autoriser une occupation pour des projets culturels et artistiques, acceptant de l'hébergement ainsi qu'une restauration et du bureau en surface limitée.
Toutefois, ces projets devront se développer à l'intérieur des volumes existants.

Un secteur spécifique est donc créé à cet effet; son classement précédant était N**.



Avant révision



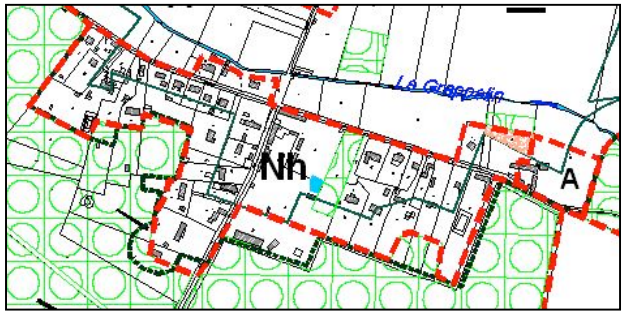
Après révision

Les secteurs Nh (82 hectares) correspondent aux secteurs à vocation d'habitat existants qui peuvent accueillir des constructions nouvelles de façon très modérée.
Ces secteurs ne disposent pas d'une viabilité compatible avec le classement en zone U et son amélioration n'est pas prévue. Les études de sol menées (voir la carte de hiérarchisation de l'hydromorphie du sol au diagnostic) montrent d'ailleurs que le secteur des Pideaux se prête mal au développement de l'urbanisation. La défense incendie y est lacunaire.

Deux secteurs Nh sont structurés, avec un noyau d'habitations regroupées.
Il s'agit du lieu-dit Montmucet à l'Ouest de Saint-Côme et du lieu-dit la Guérinoterie. Ce dernier secteur a été réduit par rapport à la délimitation N*, protégeant ainsi des parcelles non construites situées en lisière du bois, sur une superficie de 0,6 hectare.

Lieu-dit de la Guérinoterie

Avant révision



Après révision

A Montmucet, une parcelle reste disponible. A la Guérinoterie, la marge de manœuvre entre d'une part la lisière boisée et d'autre part les constructions existantes est assez faible. Notons dans ce dernier hameau qu'une validation du caractère non hydromorphe du sol du principal terrain a été entreprise. L'étude figure en annexe au présent rapport.

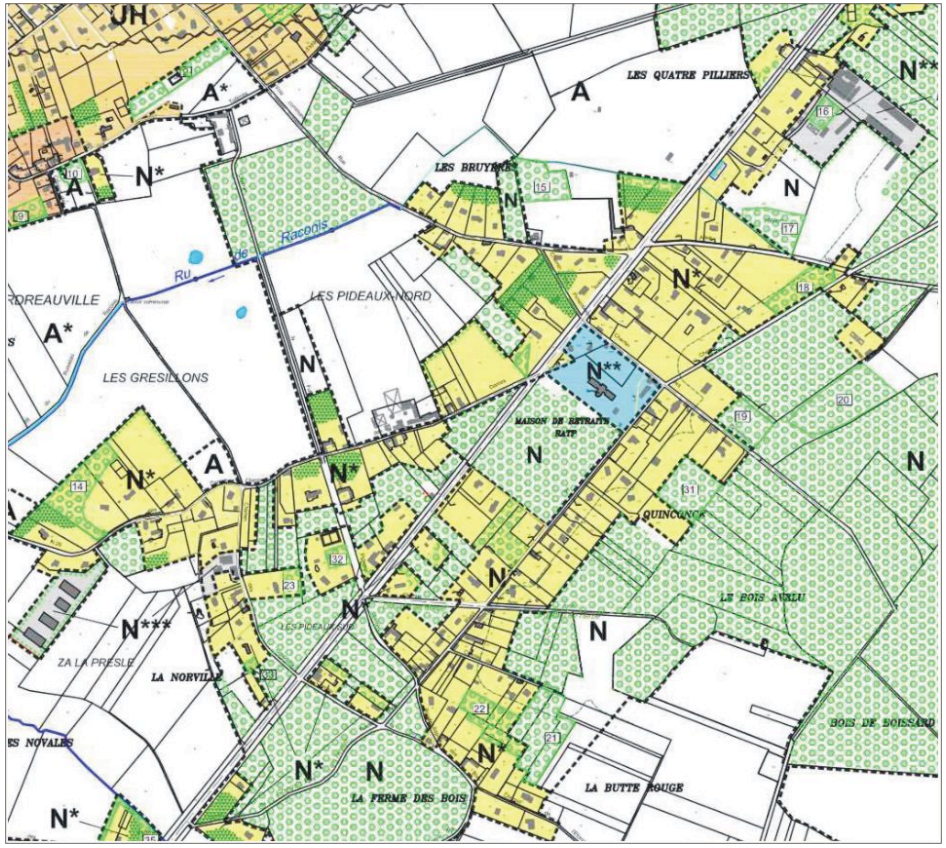
Enfin, les ilots construits – et là où des permis d'aménager ont été accordés – situés autour des lieux-dits les Pideaux et les Grésillons, dont l'urbanisation diffuse s'est fortement développée depuis une dizaine d'années, sont également classés Nh sur un périmètre nettement plus restreint que celui de la zone N* du document révisé.
En effet, cet espace est repéré comme une zone urbanisée tant au plan du PNR qu'à la carte du SDRIF.

Dans un souci de limitation maximum du mitage, les règles établies cherchent à "coller" au plus près au type d'implantation du bâti observé.

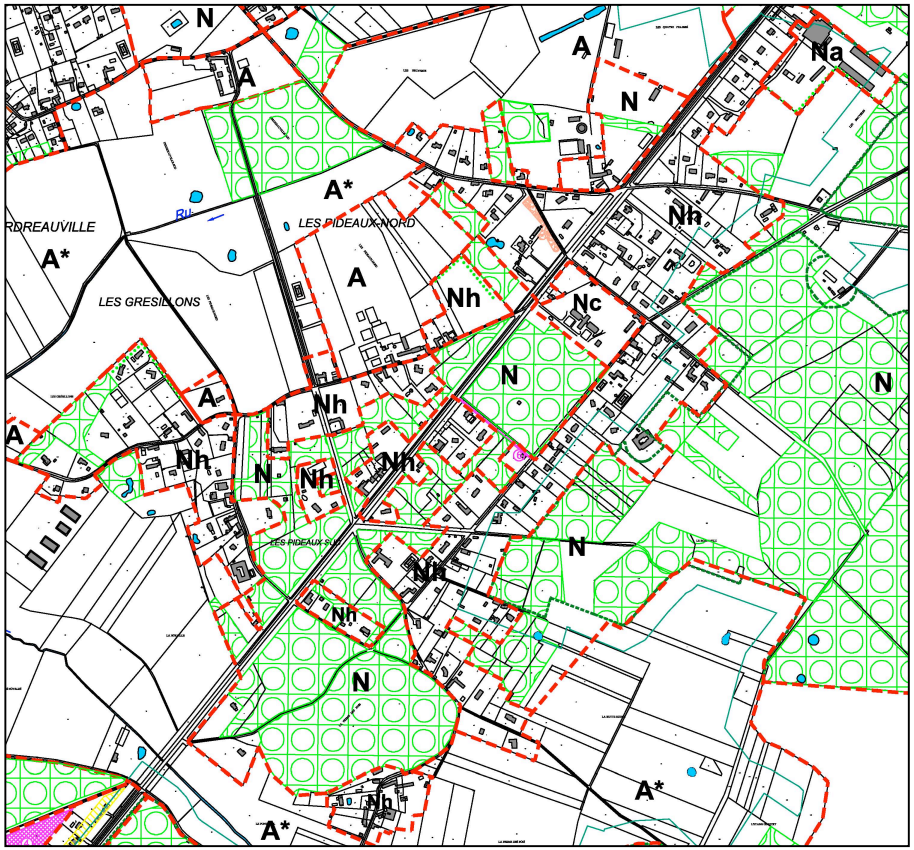
Ainsi, l'implantation des constructions s'effectue au-delà d'une limite de 7m par rapport à l'alignement et doit ménager une marge minimum de 20m par rapport au fond de parcelle.
On retrouve également l'urbanisation aérée avec des prospects latéraux de 6m.

La densité d'implantation du bâti par unité foncière prend acte du caractère peu propice du secteur à certaines filières d'assainissement autonome et de l'important ruissellement des eaux pluviales du secteur.
L'emprise au sol est fixée à 5% de l'unité foncière au maximum pour les constructions principales (10% avant révision) auxquels 5 autres % peuvent être ajoutés pour l'ensemble des dépendances, avec 75% de l'espace non bâti en pleine terre. Un maximum de 10% est autorisé lorsqu'il s'agit de construction à usage de bureau ou d'artisanat.

Dans un souci d'homogénéisation des règles des hameaux et villages et afin d'intégrer les constructions neuves dans la structure du territoire, les règles de hauteur et d'aspect du bâti du secteur Nh reprennent celles de la zone UG, majoritaire à Gambais.



Avant révision



Après révision

L'ensemble de ces règles limitera la capacité d'accueil de ces secteurs essentiellement dévolus à l'habitat.

La superficie totale de la zone N atteint 1 052,5 hectares après révision, soit 17 hectares de moins qu'au P.L.U. initial.
Le secteur Na représente 7,6 hectares. Les secteurs N*** équivalents couvraient 10,6 hectares.
Le secteur Nc couvre 2,5 hectares, équivalent au secteur N**.
Le secteur Nh atteint 82 hectares. Le secteur N* représentait 143 hectares.

On se souviendra que la zone NB du P.O.S. était de 134 hectares.

PROGRAMME D'EQUIPEMENT

Les emplacements réservés (ER) permettent de localiser et de délimiter les terrains nécessaires à la réalisation des équipements publics futurs. Ils figurent sur les plans de zonage-réservations.

Ils permettent d'interdire toute construction ou occupation des sols autre que celle à laquelle il est affecté.

- ***Liaisons et accès***

ER n°1 pour un parc de stationnement

ER n°5 et 6 pour créer une liaison piétons et cyclistes entre deux chemins existants

- ***Équipements publiques***

ER n° 2 et 3 pour divers équipements scolaires, péri-scolaires, sportifs ou culturels…

- ***Espaces verts***

ER n° 4 pour l'extension du parc communal

Le P.L.U. avant révision réservait deux emplacements pour la construction de logement social.
Le premier localisé à la Guérinoterie est un terrain situé en Nh à faible constructibilité ; l'ER n'a donc pas lieu d'être.

Le second, localisé au Sud de l'Avenue de Neuville s'appliquait sur une parcelle au bâti patrimonial typique de cette avenue, avec son bâti sur l'avant, à l'alignement et le fond de parcelle non construit. C'est cette organisation qui est protégée par le site inscrit et par la zone UG assortie d'une règle graphique dans le P.L.U. révisé.
La réalisation d'une opération de logement, social ou pas, dans la configuration prévue par l'E.R. n'est pas possible.
Ces deux emplacements réservés ont donc été supprimés.

L'E.R. n°2 a été réduit, la collectivité en ayant acquis une partie.

CHAPITRE IV. PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES

Compatibilité avec les Lois d'Aménagement et d'Urbanisme

Planification Régionale

Respect des Servitudes d'Utilité Publique

Autres Prescriptions

COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

LOI RELATIVE A LA SOLIDARITE ET AU RENOUVELLEMENT URBAIN

La loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain est entrée en vigueur le 1er avril 2001 pour la plupart de ses dispositions concernant les documents d'urbanisme (décrets du 27 mars 2001). Elle est complétée par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, la loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 et la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Ces lois ont mis en place de nouveaux instruments de planification sous la forme de schémas de cohérence territoriale (SCoT) et de plans locaux d'urbanisme (P.L.U.) qui viennent respectivement remplacer les schémas directeurs et les plans d'occupation des sols.

Désormais, les articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme regroupent les principes fondamentaux auxquels doivent souscrire les documents de planification locaux. On y trouve notamment le respect des principes du développement durable, ainsi que des objectifs de mixité urbaine et sociale.

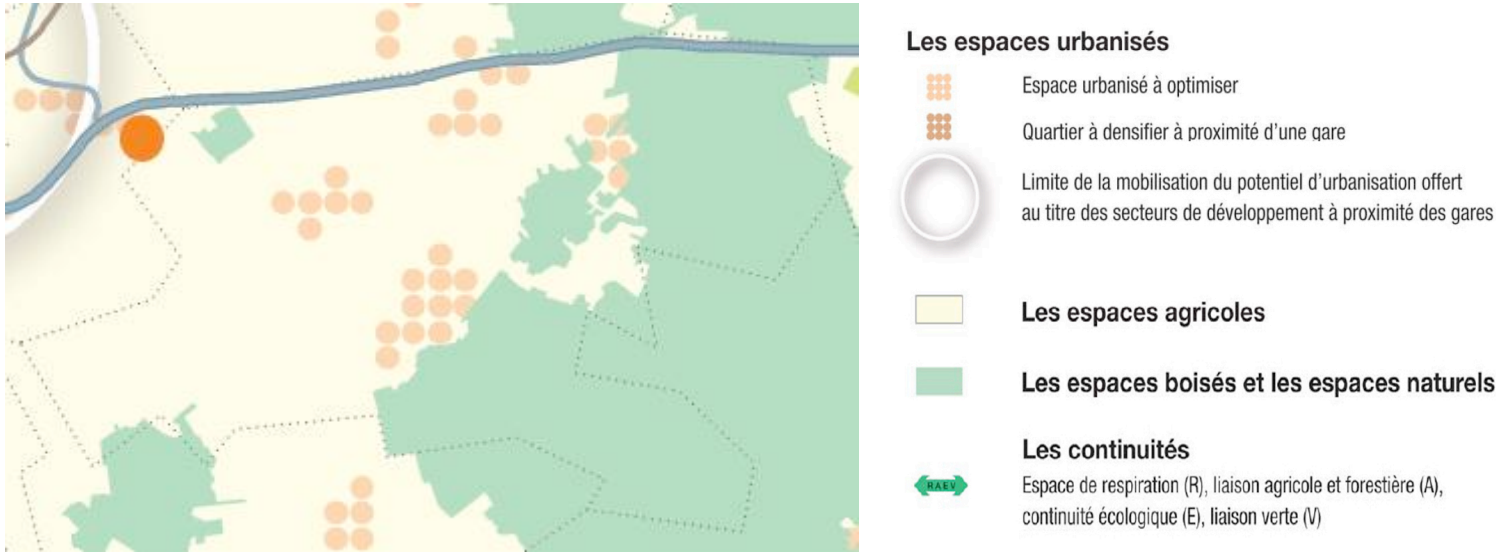
Les dispositions du présent PLU tiennent compte de ces dispositions.

LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE

Le SDRIF, approuvé le 27 décembre 2013, est un document de prospective et de planification régionale.

Conformément à l'article L.131-4 du CU, le P.L.U. doit être compatible avec le SDRIF qui définit des objectifs à l'horizon 2030.

Extrait de la carte générale de destination des sols



Espaces non-bâtis :

Une grande partie du territoire est répertoriée en espaces agricoles qui nécessitent d'être préservés, de même que les espaces boisés identifiés.
Par ailleurs, **l'intégrité des bois et forêts cartographiés doit être assurée**. Il s'agit d'une protection stricte (sans mesures compensatoires prévues).
En outre, en dehors des sites urbains constitués, le SDRIF proscrit toute nouvelle urbanisation (à l'exclusion des bâtiments à destination agricole) à moins de 50 mètres des lisières des massifs cartographiés.

Extension urbaine :

Gambais fait partie de l'entité « Bourg, village et hameau ». En ce sens, un développement modéré est possible, celui-ci représente une **extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 %** de la superficie de l'espace urbanisé communal, soit de l'ordre de **10 hectares** dans le cas d'espèce.

Densification :

Le SDRIF repère des espaces urbanisés – de façon parfois divergente de la réalité du terrain - . Ceux-ci sont "à optimiser".
Dans ces espaces, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale **de 10 % de la densité** humaine ET de la densité moyenne des espaces d'habitat, soit environ 100 logements à l'horizon 2030.

Remarques :

Les orientations réglementaires du SDRIF stipulent également (p.25) que la densification et l'extension urbaines doivent prendre en compte les caractéristiques paysagères et les éléments d'urbanisation traditionnelle.

Il est également précisé (p.47) que les zones humides participant au fonctionnement des milieux aquatiques et humides ne doivent pas être dégradées par les aménagements et les constructions.

Ces dernières orientations ne sont pas quantifiées.

Le respect du SDRIF dans le P.L.U.

On peut observer que les orientations quantitatives de la Charte du P.N.R. sont nettement plus strictes, en matière d'extension de l'habitat et de l'expansion urbaine que le SDRIF. Ce faisant, le P.L.U. de Gambais respecte toutes les contraintes de limitation de l'urbanisation.

Avec un objectif d'environ 6 logements nouveaux par an – soit environ une centaine sur 15 ans -, la planification communale s'inscrit également dans l'objectif d'augmentation de la densité demandée par le SDRIF.

- Extension urbaine

Le PLU révisé ne prévoit aucune extension urbaine par rapport au document précédent. Au contraire, il arrête le mitage des zones naturelles et boisées par les secteurs N*, anciennes zones NB.

On observe formellement le maintien de la zone UL et la création de la zone 1AU sur un zonage N* sur des espaces enherbés, soit environ 5 hectares, la moitié de l'extension permise au SDRIF.

De fait, le développement de l'urbanisation future s'effectuera au sein d'espaces déjà classés en zone urbanisable.

- Densification

La somme des emplois et des habitants retenus par l'INSEE au recensement de 2014 est de 2 856 (2431 + 425). Il est donc nécessaire de pe permettre une augmentation de 285 emplois-habitants entre 2013 et 2030.

La tendance observée au cours des toutes dernières années est une progression annuelle de l'emploi de 8 unités (voir statistique INSEE 2009-2014) et de la population d'environ 28 personnes (10 logements), soit 144 emplois-habitants à fin 2017 (4x36).
Ces 144 emplois-habitants sont donc un acquis de croissance à la date d'approbation du PLU.

Il incombe donc au PLU révisé de permettre un accroissement de 141 emplois-habitants au cours des 13 prochaines années, c'est-à-dire de 2018 à 2030.

L'objectif de 6 logements par an décrit plus haut est réalisable au sein d'un potentiel théorique supérieur. Cet objectif induit environ 200 habitants supplémentaires, auxquels s'ajouteront un nombre d'emplois indéterminés.

Le PLU est donc "en ligne" avec les orientations du SDRIF au cours de la période 2013-2030.

LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX SEINE-NORMANDIE

Le P.L.U. doit être compatible avec le SDAGE du Bassin Seine Normandie. Celui-ci a fait l'objet d'une révision récente et son programme 2016-2021 est opposable depuis le 1er Janvier 2016.

Son programme de mesures (actions) décline les moyens techniques, réglementaires et financiers.

Le SDAGE propose huit défis à relever :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants
- Protéger et restaurer la mer et le littoral
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Gérer la rareté de la ressource en eau
- Limiter et prévenir le risque d'inondation

Le présent P.L.U. est compatible avec les objectifs de protection définis par le SDAGE. Notons par ailleurs que la commune effectue, en parallèle au P.L.U., un audit de son schéma directeur d'assainissement conduisant à la réévaluation des zones d'assainissement collectif et non collectif.

Le SAGE de la Mauldre, approuvé par arrêté du 10 août 2015 concerne l'extrême Nord-Est du ban communal. Il recouvre, à Gambais, le tracé de la RN 12 et de la RD limitrophe ainsi qu'un espace forestier.
Aucune évolution de ce secteur n'est prévue par le P.L.U. révisé.

LE PLAN DES DEPLACEMENTS URBAINS D'ILE-DE-FRANCE (PDUIF)

Le Plan de déplacement urbain d'Île-de-France (PDUIF) a été approuvé le 19 juin 2014.

La loi impose que les P.L.U. soient compatibles avec le PDUIF.
Le PDUIF a identifié 9 défis à relever, déclinés en 34 actions opérationnelles, pour atteindre cet équilibre. Le plan d'action porte sur la période 2010-2020.

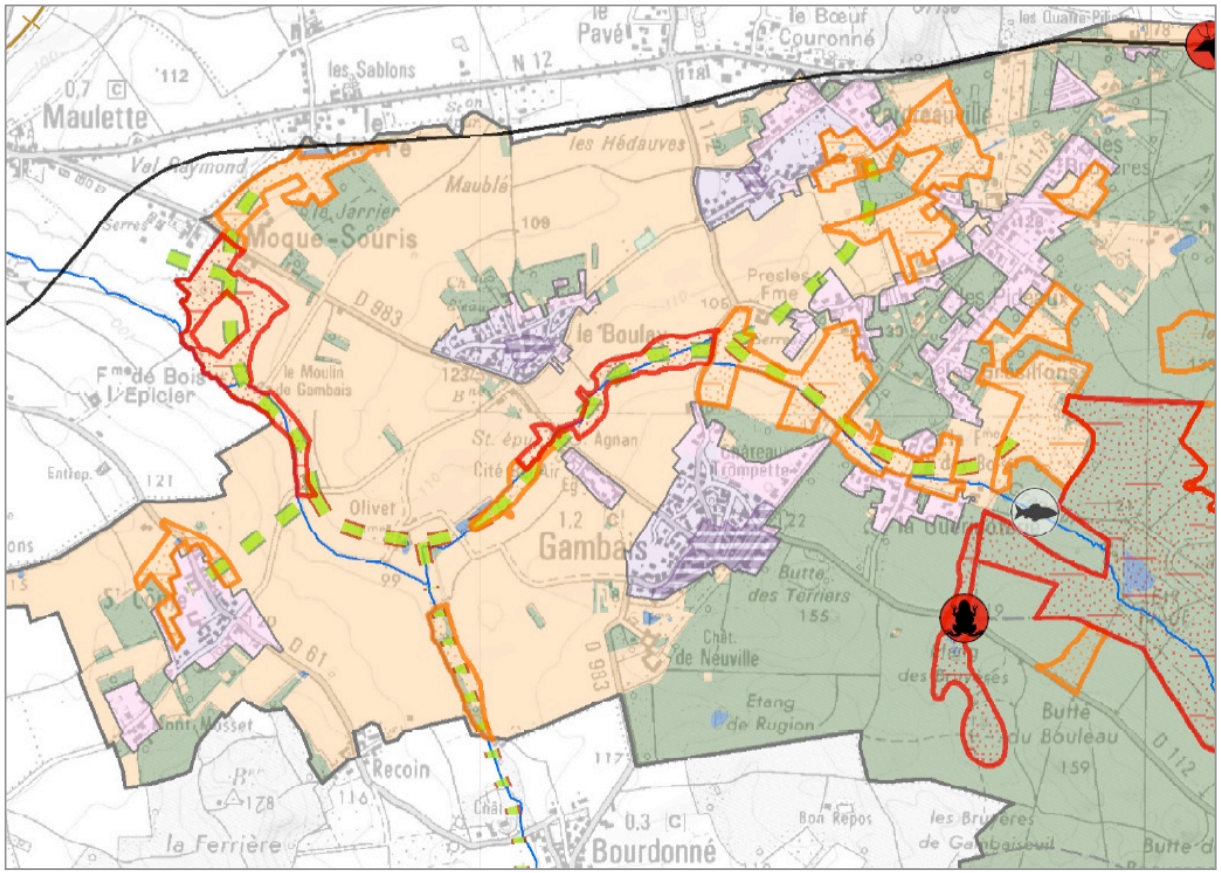
Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs
Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs
Défis 3 et 4 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement
Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train
Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

Le présent P.L.U. prend en compte ces orientations, dans la mesure de ses compétences.
Il limite l'extension urbaine et prévoit le développement des équipements au principal pôle urbanisé.
Il favorise l'usage non-motorisé dans les déplacements locaux en prévoyant notamment des compléments de liaison (ER 5 et 6) aux chemins existants.

LE PARC NATUREL REGIONAL « HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE »

En date du 3 décembre 2010, la commune a délibéré afin d'être intégrée au P.N.R. . Cette intégration effective a eu lieu au cours du premier semestre 2011.

Le Plan du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse délimite clairement les ensembles bâtis, urbains ou diffus, des ensembles naturels et agricoles, avec une identification des milieux de biodiversité remarquable ou méritant protection. Ce zonage a été bâti sur la base du P.L.U. approuvé en 2008.



La révision du P.L.U. encadrant mieux l'urbanisation, les orientations de développement et de protection contenues dans le P.L.U. sont conformes à la charte du Parc.

En terme quantitatif, le taux de croissance annuel de la population attribué à la commune (comme à toutes les communes) par la charte du P.N.R. est de 0,55%.

Sur la base du chiffre officiel INSEE (2 457 habitants), on arrive à environ 2 600 habitants à +10 ans et environ 2 700 à +15.

En l'appliquant au nombre total de logements (1 016 en 2011) il faut environ 6 logements par an au-delà du point mort (égal à 0).

La limite fixée sur 10 ans peut être évaluée à environ 60 logements soit environ 100 à 120 logements sur 15 ans.

Le P.L.U. révisé est bâti sur cet objectif, même si le potentiel théorique est supérieur à ces chiffres.

En matière de préservation des espaces de plus grande qualité environnementales, le PLU classe en zone N.
Lorsqu'il s'agit de grands espaces agricoles ouverts, le classement A* a été retenu. Celui-ci reconnaît le caractère agricole professionnel de ces espaces, mais y interdit les constructions nouvelles.

Néanmoins, la nécessité d'offrir une marge de manœuvre suffisante indispensable au développement futur des exploitations agricoles qui, rappelons-le, constituent un élément important du tissu économique gambaisien a entraîné la présence de zones A – c'est-à-dire constructibles pour les activités agricoles professionnelles – sur certains terrains répertoriés par le plan du parc.
Ces cas demeurent rares et n'entament pas les continuum de biodiversité qui apparaissent sur le plan.

SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) sont fondées sur la préservation de l'intérêt général qui vient limiter l'exercice du droit de propriété en matière immobilière.

Leurs objectifs sont :

garantir la pérennité, l'entretien, l'exploitation ou le fonctionnement d'une installation d'intérêt général qui a besoin d'un espace propre (ex : gazoducs,…),

protéger un espace particulièrement précieux pour la collectivité (ex : réserves naturelles, sites classés, monuments historiques, etc…).

SERVITUDES RELATIVES A LA CONSERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET BATI

Forêt de protection (A 7)

Par décret du 11 septembre 2009, la forêt de Rambouillet est classée "forêt de protection".

Patrimoine naturel (A 4)

Des servitudes de passage s'appliquent aux terrains riverains de la Vesgre et ses affluents.

Monuments historiques (AC 1)

L'édifice suivant est classé monument historique par arrêté du 17 juillet 1972 :

- le Château de Neuville : façades et toitures du château et des communs ; rampe en fer forgé de l'escalier et pièces suivantes du château avec leur décor : salle-à-manger d'été, salon d'été, chapelle, salle dite « des gardes », pièce dite « billard », salon d'hiver, salle-à-manger d'hiver, petit salon d'hiver.

Les édifices suivants sont inscrits à l'inventaire des monuments historiques :

- l'Eglise, inscrite par arrêté du 22 juin 1946,

- le Domaine de Neuville clos de murs, inscrit par arrêté du 31 juillet 1995.

Sur la commune de Bourdonné, mais induisant un périmètre de protection sur la commune de Gambais :

le Château : façades et toitures du château et la chapelle, inscrits par arrêté du 19 novembre 1946,

le Château : communs, douves, parc, grille et mur de clôture, inscrits par arrêté du 27 février 1989.

Ces constructions sont soumises à des servitudes de protection des monuments historiques instituées au titre de la loi du 31 décembre 1913, modifiée et complétée.

Une proposition de Périmètre de Protection Modifié pour le château et le domaine a été établi par l'UDAP des Yvelines.

Sites et monuments naturels (AC 2)

Le site suivant est inscrit par arrêté du 20 août 1953 :

- le Domaine de La Neuville délimité à partir de la grille du garde axe de la perspective du château, jusqu'à la limite du parc fermé par l'ancienne route dite « tournante ». La protection s'étend, au surplus, de chaque côté de l'axe de la RD n°179 sur une bande large de 50 mètres, depuis la grille du parc jusqu'à l'intersection de la RD n° 179 avec le chemin conduisant vers le hameau des Pideaux.

Ce site est soumis à des servitudes de protection des sites et monuments naturels, instituées au titre de la loi du 2 mai 1930, modifiée et complétée.

SERVITUDES RELATIVES A L'UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET EQUIPEMENTS

Accès (EL 11)

Les propriétés limitrophes de la déviation de la RN 12 sont grevées d'une servitude relative aux interdictions d'accès, instituée par le code de la voirie routière, articles L. 152-1 à L. 152-2 et R. 152-1 à R. 152-2.

Télécommunication

- ***Servitude de protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques – PT 1***

Elle concerne la station hertzienne de Gambais château d'eau.

- ***Servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques – PT 3***

Elle concerne le câble RG78848 Saint-Léger via Houdan.

- ***Servitude relative aux canalisations de gaz – I3***

Elle concerne la liaison Saint-Arnoult des Bois-Fontenay-Mauvoisin dite liaison Beauce-Mantois,

SERVITUDES RELATIVES AU RISQUE

PPRi

Un arrêté préfectoral du 02/1191992 a délimité les périmètres à risques d'inondations pour la Vesgre et ses affluents.

Toutefois, la partie de la rivière qui traverse le territoire de Gambais n'est pas délimitée par ce document. Ce risque est à considérer sur l'ensemble du territoire communal.

AUTRES PRESCRIPTIONS

- ***Voies bruyantes***

Des zones de protection sont à prévoir pour les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'enseignement en vertu de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériel du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur.

Voie concernée :

Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit	Type de tissu urbain
RN 12	Totalité	2	250m	Tissu ouvert

Ce périmètre est reporté sur les documents graphiques et les annexes du présent P.L.U. .

- ***Voies à grande circulation***

La commune de Gambais est concernée par une route classée à grande circulation :

la RN 12

Dans les espaces non urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe routier. Le P.L.U. respecte ces dispositions. En effet, dans la bande des 100 m ne se situe aucune zone d'extension urbaine que le P.L.U. aurait inscrit. Seuls quelques sites déjà urbanisés marquent ici ou là cette bande de terrain.

- ***Patrimoine environnemental***

Quatre ZNIEFF de type 1 ont été inventoriées sur la commune. Il s'agit de :

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

L'ensemble de la partie Nord-Est de la forêt de Rambouillet, dont une partie se situe à Gambais, est classé en ZNIEFF de type 2.

Deux sites Natura 2000 sont recensés à proximité immédiate de la commune. Il s'agit de la ZPS « massif de Rambouillet » et de la ZSC « Forêt de Rambouillet ».

La commune a diligenté une étude d'incidence afin de s'assurer que le P.L.U. n'aura pas d'impact sur les habitats et les espèces protégés par ces sites.

- ***Assainissement***

Conformément au décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées, la commune de Gambais a établi le zonage de l'assainissement collectif et autonome de son territoire. En parallèle à la révision du P.L.U., une révision de ce zonage est menée.
Les dispositions du P.L.U. sont en compatibilité avec ce document.

- ***Lutte contre le saturnisme***

Le décret du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme a généralisé les mesures de prévention des risques d'exposition au plomb à l'ensemble du territoire national.

- ***Massifs forestiers soumis à lisières***

Les massifs forestiers de plus de 100 hectares génèrent des reculs de 50 mètres de l'urbanisation nouvelle en dehors des zones urbaines constituées.

En l'absence de détermination par la puissance publique de la notion de zones urbaines constituées applicable à l'urbanisation de Gambais, le plan de zonage matérialise cette limite de 50 mètres dont l'impact devra être apprécié et négocié au coup par coup.

- ***Secteurs archéologiques***

Le P.L.U. fait apparaître sur ses documents graphiques, un certain nombre de secteurs archéologiques afin de permettre la consultation obligatoire instituée par le décret du 5 février 1986 :

Description	Datation	Nom du site / adresse
Occupation antique	Antiquité	Le Bois des Noces, Buttes des Terriers
Occupation antique	Antiquité / Haut empire Antiquité / Bas empire	Butte de Beauregard, Les Bruyères de Gambaiseuil
Église paroissiale	Moyen-âge Époque moderne	Église Saint-Aignan, hameau de Saint-Aignan
Motte castrale et habitats	Moyen-âge	Château Trompette, au Nord du village
Manoir	Moyen-âge Époque moderne	Château de Neuville, avenue de Neuville
Enclos et fossoyé	Indéterminée	Source de l'Etang des Bruyères, au Sud de l'étang des Bruyères
Cimetière mérovingien	Haut Moyen-âge	Citée Bel-Air, hameau de Saint-Aignan

CHAPITRE V. INCIDENCES DU P.L.U.

Le bilan de l'affectation des surfaces fait apparaître la répartition suivante pour une surface communale de 2 286 hectares :

- zones urbanisées (U) : 131,80 ha
- zones à urbaniser(AU) : 1,70 ha
- zones agricoles (A) : 1 100 ha
- zones naturelles et forestières (N) : 1 052,50 ha

NB : Une étude naturaliste portant sur les incidences des projets du PLU situés à proximité du site Natura 2000 est annexée au présent rapport de présentation.

INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET LES PAYSAGES

- ***Espaces naturels à protéger***

Objectifs du PLU : - Préserver le site, ainsi que les richesses écologiques et paysagères
- Protéger les boisements les plus importants et les zones humides
- Mettre en valeur les espaces ouverts
- Contenir l'urbanisation dans une enveloppe nette et limitée

Incidences du projet : Le zonage et le règlement fixent des droits des sols restrictifs sur les espaces naturels et agricoles.
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 960 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.

Forêt et boisements : La quasi totalité des boisements est protégée par un classement en Espaces Boisés Classés. Quelques évolutions tenant à l'ajustement de la protection à la réalité du boisement ont été apportées. Suite à une étude fine du territoire communal, plusieurs parcelles ont été classés en Espaces Boisés Classés. Parallèlement, certains secteurs, en réalité non boisés, ont été soustraits de ce classement. Au total, 897 ha de boisements bénéficient d'une protection au titre des EBC, soit 19 de moins qu'au P.L.U. avant révision.
On doit également prendre en considération les 3,6 hectares protégés au titre de la loi Paysage.

Haies et ripisylve : la ripisylve de la Vesgre est aujourd'hui protégée par la règle interdisant la culture à moins de cinq mètres des berges.
En conséquence, les espaces repérés au titre de la loi Paysage sont supprimés des terrains déjà classés en A ou N (hors STECAL).

Prairies : Ces secteurs bénéficient du zonage A* : les constructions n'y sont pas autorisées afin d'éviter le mitage et la dégradation des milieux. Ce zonage concerne 1 020 hectares. Il a plus que doublé par rapport au P.L.U. avant révision.

Plantations et espaces verts : des fonds de parcelles plantés, des parcs d'agrément sont protégés au titre de la loi Paysage.
Afin de préserver les espèces recensées sur le territoire et de limiter l'impact de l'urbanisation, le règlement, dans le cadre de l'article 13 des zones *UB, UG, UH* impose que des espaces de pleine terre soient aménagés sur 50 à 75 % au moins des terrains.

La notion de pleine terre exclut les surfaces bâties, les terrasses au sol, les surfaces de roulement et de stationnement bitumées ou bétonnées. Cette règle permet de maintenir une partie de l'espace naturel en zone bâtie, à la fois pour préserver la biodiversité et pour garantir une bonne gestion des eaux pluviales.

Zones humides : Plusieurs tourbières et prairies humides sont répertoriées sur la commune au titre des ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologiques, faunistiques et floristiques). Par ailleurs, les enveloppes d'alerte concerne la commune.
Le long du Grappelin et de la Vesgre, le zonage A* protège les zones humides de toute urbanisation.
Les mares connues sont protégées aux titre de la loi Paysage.

Deux secteurs inclus dans l'enveloppe d'alerte et susceptibles d'être urbanisés ont fait l'objet d'une étude pédologique selon les modalités prévues par les textes. Elles ont démontré le caractère non-hydromorphe des terrains concernés – excepté un espace – .
Cette expertise figure en annexe du présent rapport.

Terres de culture : Les terres de culture représentent 70% environ de l'espace agricole. Le P.L.U. les préserve par un classement en zone A et A*. Il faut toutefois souligner le faible intérêt que ces terres représentent en termes de biodiversité.

- ***Sites Natura 2000***

Objectifs du PLU : Limiter l'impact de l'urbanisation sur les habitats protégés au titre de NATURA 2000 (ZPS Massif de Rambouillet et ZSC Forêt de Rambouillet).

Incidences du projet : la ZSC Forêt de Rambouillet abrite 14 types d'habitats naturels et 6 espèces animales d'intérêt communautaire. La ZPS Massif de Rambouillet abrite 24 espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire.
Ces sites concernent le massif forestier de Rambouillet. La commune n'est pas incluse dans leur périmètre mais se situe à proximité.
Une étude a été menée sur la zone constructible située à proximité du site, mais également sur un secteur incluant tout l'espace entre le ruisseau dit « Le Grappelin » et la forêt, de façon à appréhender d'éventuelles connexions biologiques entre les habitats forestiers des deux sites Natura 2000 et les habitats inféodés au ruisseau.

=> Cf. l'étude naturaliste annexée au présent rapport de présentation.

Il apparaît que la zone étudiée est fortement marquée par les activités humaines. Par ailleurs, aucune zone humide n'est présente dans la zone considérée.
L'espace prospecté ne comporte aucun habitat d'intérêt communautaire dont il est fait mention dans le document d'objectifs.

En conclusion de l'étude, aucun habitat d'espèce et aucune espèce d'intérêt communautaire ne sont présents ou potentiellement présents sur la zone d'étude. Il n'y a donc pas d'incidence prévisible sur les deux sites Natura 2000 FR 1100796 et FR 1112011.
L'étude rappelle les contraintes du P.L.U. de la commune de Gambais en matière d'urbanisation, notamment celle visant à interdire les nouvelles constructions à moins de 50 mètres des limites des forêts, comme c'est le cas en limite Sud de l'aire d'étude.

Par ailleurs, l'espace entre la ferme et le ruisseau du Grappelin (une pâture) n'est pas constructible.
Ces deux contraintes d'urbanisme garantissent la préservation du site d'étude.

L'incidence majeure des constructions de la zone urbanisée consiste en un éventuel effet de drainage pouvant altérer la fonctionnalité des zones humides situées en amont. Cependant, le type de construction affecté à cette zone (habitat) et sur une surface réduite, ne devrait pas donner lieu à un drainage de grande ampleur, du moins pas suffisamment pour nuire aux habitats des deux sites Natura 2000.

- ***Paysages***

Les aménagements urbains de la commune ne pourront se réaliser qu'à l'intérieur des enveloppes bâtis du bourg et des hameaux existants afin de préserver les milieux naturels.
Dans cet objectif, les différents sites constructibles ont fait l'objet d'une légère redélimitation.

Dans les secteurs mités par les anciennes règles NB puis N* et où l'environnement forestier est très prégnant, le PLU stabilise la situation actuelle en limitant le droit à construire aux espaces déjà urbanisés, repérés comme tels par les documents de planification supra-communale.

Le règlement du P.L.U. donne un certain nombre de prescriptions précises en ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions afin de maintenir une cohérence globale et un aspect qualitatif du tissu urbain. Il impose également de conserver des parties de parcelles non bâties et plantées, ce qui contribue à préserver un cadre de vie agréable. Le potentiel d'évolution du hameau de Saint-Côme est strictement encadré pour respecter la trame bâti et préserver les points forts paysagers que sont la frange Est et les talus partiellement arborés centraux.

Autour ou en limite de secteurs exposés visuellement – notamment au Nord des Pideaux ou dans le secteur Na des Chênes – une obligation de planter est figurée aux documents réglementaires, écrits et graphiques.

- ***Cadre de vie***

Afin de limiter les déplacements motorisés à l'intérieur de la commune, le P.L.U. prévoit par ailleurs la conservation et la réalisation de sentiers réservés aux cyclistes et piétons.

La commune souhaite proposer plus d'équipements aux habitants en matière scolaire et périscolaire, culturelle et sportive. Elle prévoit également la création de nouveaux espaces de stationnement.

- ***Tissu urbain***

La planification des espaces bâtis s'est faite autour de trois principes de développement :

Permettre la densification du bourg car c'est le lieu où se concentrent les services et équipements,

Donner des droits à construire adaptés au potentiel des villages sur la base des règles les plus patrimoniales,

Arrêter le mitage et le développement des zones urbanisées diffuses.

Afin d'assurer un développement urbain mesuré et harmonieux, l'urbanisation n'est possible qu'à l'intérieur des périmètres urbains existants. Aucune zone d'extension d'habitat ou d'activité n'est programmée. Le développement ne se fera qu'en densifiant le tissu bâti, dans le respect de la silhouette initiale du bourg et des hameaux (règles de prospect, emprise au sol…).

Si le P.L.U. prévoit la possibilité de densifier les noyaux urbains principaux, en permettant notamment la construction à l'alignement et en mitoyenneté dans les zones U, il impose également de conserver des espaces verts à l'intérieur du tissu.

Dans un souci de prise en compte de la réalité de l'organisation bâtie de Gambais, caractérisée par un certain nombre d'habitat dispersé, le P.L.U. limite très fortement la construction dans les zones d'urbanisation diffuses.

Le règlement des zones urbaines a fait l'objet d'adaptation pour rapprocher les prescriptions de la structure urbaine existante. Cela favorise le maintien, voire l'amélioration de l'homogénéité des caractères et de la composition urbaine de Gambais, notamment grâce à la référence, aussi précise qu'il est raisonnable, à des éléments constitutifs de l'identité du bâti (architecture, toiture, clôtures, implantation…).

L'ensemble du territoire est concerné par l'instauration du permis de démolir, destiné à prévenir des destructions-reconstructions non conformes à la logique patrimoniale du P.L.U. .

Par ailleurs, la mixité fonctionnelle entre habitat, activités économiques et équipements collectifs, est assurée par le P.L.U. .

- ***Paysage***

La commune a décidé de repérer plusieurs éléments au titre de la loi Paysage :

- la totalité des mares connues,
- plusieurs parcs ou jardins,
- un secteur humide avéré en zone UL.

INCIDENCES SUR LES RESSOURCES NATURELLES

- ***Qualité des eaux superficielles et souterraines / assainissement***

Pressions existantes : de nombreux rus sillonnent Gambais : la Vesgre et le Grappelin sont les principaux cours d'eau. On y rencontre également un certain nombre d'étendues d'eau.

Incidences du projet : les projets du P.L.U. visent à densifier principalement dans le bourg, ainsi que le hameau de Saint-Côme qui bénéficient chacun d'une station d'épuration.
Elles sont quantitativement adaptés aux possibilités de construire.

Sur le reste de la commune, un SPANC a été réalisé, qui fournit à tout propriétaire et /ou usager toutes les informations réglementaires et conseils techniques nécessaires pour le traitement des eaux usées. L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.

Les règles du P.L.U. imposent le maintien d'une surface de "pleine terre" d'importance variable selon la densité réelle des zones, variant de 50 % à 75 %. Il s'agit de maintenir une perméabilité réelle des terrains afin de minimiser le ruissellement des eaux pluviales.

Dans le secteur des Pideaux au sol saturé – voir carte du diagnostic – les règles d'implantation des constructions appuyées sur la préservation d'espace permettant la gestion des eaux de ruissellement limitent très fortement l'urbanisation nouvelle.

L'apport de population nouvelle est modéré ; il est tout à fait compatible avec le potentiel d'adduction en eau potable.

INCIDENCES SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

- ***Bruit***

Pressions existantes : Les principales nuisances sonores sont dues à la circulation automobile, sur la RN 12, au Nord du ban communal.

Incidences du projet : Le P.L.U. n'a que très peu d'impact sur la fréquentation de cette route classée à grande circulation. La servitude d'inconstructibilité de 100 mètres s'applique sur le territoire communal. Cette servitude est dessinée au plan de zonage. Aucune dérogation n'a été envisagée.

- ***Déchets***

Pressions existantes : La collecte des ordures ménagères et des emballages est réalisée régulièrement sur le territoire de la commune. Le ramassage s'effectue une fois par semaine tout au long de l'année. Le tonnage collecté relevé est d'environ 800 tonnes.
La commune a également mis en place un système de collecte spécifique pour les déchets verts. Des containers pour le verre sont implantés en différents sites de la commune.

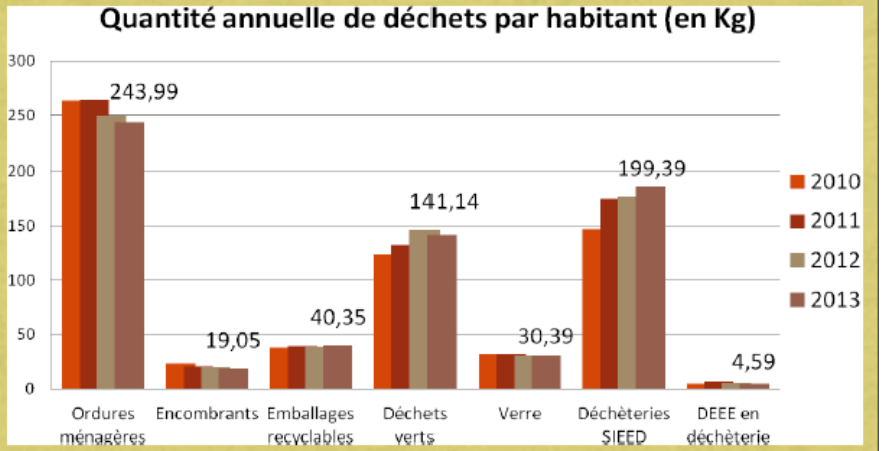
LES TONNAGES DE DECHETS COLLECTES

En Ile de France en 2013 :

5.52 millions de tonnes de déchets ménagers et assimilés ont été collectés, soit **462kg** par habitant
(source ORDIF)

Au SIEED en 2013 :

39 892 tonnes de déchets ont été collectés soit **674 kg** par habitant
(rapport activités du SIEED)



Incidences du projet : la stabilité prévue par le P.L.U. ne modifiera pas l'équilibre actuel.

CHAPITRE VI. INDICATEURS DE SUIVI

Afin d'évaluer la pertinence du PLU, des indicateurs de suivi ont été sélectionnés de sorte de retenir :

- Les plus pertinents pour la commune ;
- Les plus simples à renseigner / utiliser ;
- Les plus représentatifs des enjeux et problématiques du territoire communal.

Ces indicateurs serviront à l'analyse des résultats de l'application du PLU, notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces.

Cette analyse devra avoir lieu au plus tard à l'expiration d'un délai de neuf ans à compter de la délibération portant approbation du PLU conformément à l'article L. 153-27 du Code de l'urbanisme.

Objectifs définis dans le PADD	Indicateurs
Pratiquer un urbanisme maîtrisé et raisonné	Nombre annuel de logements construits (source base de donnée Sit@del2 ou relevé de permis de construire) Mesurer la productivité du foncier : nombre de logements par hectare dans les extensions (idem)
Protéger le paysage et préserver l'environnement	Suivi photographique bi-annuelle des entrées de ville aux points photographiés dans le présent rapport (source et suivi commune) Suivi de la qualité des eaux du Grappelin et de la Vesgre (gestionnaire de la ressource) Suivi des surfaces des différents inventaires et protections réglementaires (source : DRIEE suivi : commune)
Soutenir l'activité sur le territoire	Nombre de commerce (source : commune) Evolution annuelle de l'emploi salarié privé (source base de données Unistatis / Pôle Emploi http://unistatis.orsid.com/- *en attente de sa remise en service*) Evolution annuelle des surfaces agricoles cultivées (source : Chambre d'Agriculture). Evolution annuelle du nombre d'exploitations professionnelles (source : commune).
Améliorer les modes de déplacement	Longueur de voies douces réalisée ou aménagées (source et suivi commune)
Adapter l'offre d'équipement	Création d'équipements ou aménagement d'équipement existants : acquisition d'emplacements réservés (source : commune)

N.B. : le point de départ des analyses est la situation décrite au présent rapport de présentation

CHAPITRE VII. TABLEAUX DES SUPERFICIES

ZONES URBAINES

DENOMINATION DE LA ZONE	SUPERFICIE (en ha)		EVOLUTION en valeur absolue (en ha)
	Avant Révision	Après Révision	
UB	-	31,9	*+ 31,9*
UG	49,8	79,2	*+29,4*
UH	59,8	14,2	*- 45,6*
UL	5,5	6,5	*+1*
TOTAUX	**115,1**	**131,8**	***+16,7***

ZONES A URBANISER

DENOMINATION DE LA ZONE	SUPERFICIE (en ha)		EVOLUTION en valeur absolue (en ha)
	Avant Révision	Après Révision	
1AU	-	1,7	*+ 1,7*
TOTAUX	**0**	**1,7**	***+ 1,7***

Superficie totale du ban communal : 2 286 ha.

ZONE AGRICOLE

DENOMINATION DE LA ZONE	SUPERFICIE (en ha)		EVOLUTION en valeur absolue (en ha)
	Avant Révision	Après Révision	
A	665,3	75,4	*-589,9*
A*	436,1	1 024,6	*+588,5*
TOTAL	**1 101,4**	**1 100**	***- 1,4***

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

DENOMINATION DE LA ZONE	SUPERFICIE (en ha)		EVOLUTION en valeur absolue (en ha)
	Avant Révision	Après Révision	
N (hors secteurs)	913,8	960,4	*+ 46,6*
Na (N***)	10,6	7,6	*- 3*
Nc (N**)	2,5	2,5	-
Nh (N*)	142,6	82	*- 60,6*
TOTAUX	**1 069,5**	**1 052,5**	***- 17***

Superficie totale du ban communal : 2 286 ha.

LES ESPACES BOISES CLASSES – E.B.C.

	SUPERFICIE (en ha)		EVOLUTION
	Avant Révision	**Après Révision**	**en valeur absolue (en ha)**
TOTAUX	**912**	**893**	**- 19**

Superficie totale du ban communal : 2 286 ha.

TABLEAU RECAPITULATIF

DENOMINATION DES ZONES	SUPERFICIE (en ha)		EVOLUTION	SUPERFICIE DES ZONES en % du territoire communal	
	Avant Révision	Après Révision	En valeur absolue (en ha)	Avant Révision	Après Révision
Zones urbaines	115,1	131,8	+16,7	5,03	5,8
Zones à urbaniser	0	1,7	+1,7	0	0,07
Zones naturelles et forestières	1 069,5	1052,5	-17	46,79	46
Zone agricole	1 101,4	1 100	-1,4	48,18	48,12
TOTAUX	**2 286**	**2 286**	**-**	**100**	**100**

Superficie totale du ban communal : 2 286 ha.

ANNEXES

- **Analyse des incidences sur un site NATURA 2000 proche**
- **Diagnostic pour la caractérisation de zones humides**

P.L.U. DE GAMBAIS (78)

IMPACTS POTENTIELS D'UNE ZONE CONSTRUCTIBLE SUR DEUX SITES NATURA 2000 (FR1100796 et FR1112011)

SIC FR 1100796 « FORÊT DE RAMBOUILLET »
et
ZPS FR 1112011 « MASSIF DE RAMBOUILLET ET ZONES HUMIDES PROCHES »

Version 0 – Novembre 2010
S. Bourdin pour Vidal consultants

SOMMAIRE

INTRODUCTION 3

1. METHODOLOGIE POUR L'EVALUATION 3

1.1 Documents consultés 3

1.2 Aire d'étude 4

1.3 Prospections de terrain 4

1.4 Elimination des espèces et des habitats n'étant pas concernés dans l'évaluation d'incidences 4

2. PRESENTATION DES DEUX SITES NATURA 2000 5

2.1 SIC FR1100796 « Forêt de Rambouillet » : 5

2.2 ZPS FR 1112011 « Massif de Rambouillet et zones humides proches : 7

3. PRESENTATION DU PROJET 8

4. ETAT INITIAL DE LA ZONE D'ETUDE 8

4.1 Les habitats d'intérêt communautaire dans l'aire d'étude : 10

4.2 Les habitats d'intérêt communautaire proches de l'aire d'étude : 10

4.3 Les espèces d'intérêt communautaire dans l'aire d'étude : 12

4.3.1. Le SIC FR 1100796 : 12

4.3.2. La ZPS FR 1112011 : 12

4.4 Les espèces d'intérêt communautaire proches de l'aire d'étude : 13

4.5 Conclusion : 14

5 ANALYSE DES INCIDENCES DE LA ZONE CONSTRUCTIBLE SUR LES DEUX SITES NATURA 2000 ..15

5.1 Incidences sur les habitats d'intérêt communautaire 15

5.2 Incidences sur les espèces d'intérêt communautaire 15

5.3 Nature des incidences éventuelles 15

6 CONCLUSIONS 16

BIBLIOGRAPHIE ET LIENS INTERNET 16

INTRODUCTION

Dans le P.L.U. de la commune de Gambais, une zone constructible se situe à proximité de deux sites Natura 2000.

Pour se conformer à la législation en vigueur relative aux sites Natura 2000, le législateur demande à la commune d'évaluer les risques d'impacts que peut engendrer toute construction sur cette zone vis-à-vis des deux sites concernés.

Cette évaluation d'incidences a pour objectif de définir les incidences de futures constructions en fonction des objectifs de conservation assignés à ces deux sites Natura 2000, c'est-à-dire en fonction de l'ensemble des mesures visant à maintenir et/ou rétablir les populations d'espèces et leurs habitats naturels dans un état de conservation favorable. Il s'agit donc de vérifier la compatibilité du projet dans une démarche d'obligation de résultat pour maintenir la conservation des sites Natura 2000.

Compte tenu de la faible surface considérée et de l'artificialisation importante du site d'étude, cette évaluation d'incidences est proportionnée au faible niveau d'impact dont il ressort.

1. METHODOLOGIE POUR L'EVALUATION

Dans le cadre d'une étude d'évaluation d'incidences, seuls les espèces et les habitats ayant permis la désignation du site Natura 2000 sont à prendre en compte selon les conditions suivantes :

- Que l'habitat ou l'espèce soit cité dans l'annexe 1 ou 2 de la directive « Habitats » ou dans l'annexe 1 de la directive « Oiseaux » ;
- Que l'habitat ou l'espèce qui a contribué à la désignation du site Natura 2000 soit cité(e) comme tel dans au moins l'un des documents officiellement attachés au site : arrêté de désignation, document d'objectifs ou formulaire standard de données (FSD).

Pour une évaluation d'incidence natura 2000, il est vivement conseillé de s'appuyer sur le guide méthodologique (MEDD, 2004) en application du code de l'environnement. La trame de ce guide a été suivie dans ce rapport, bien que la problématique de zone constructible dont il est fait allusion ici n'évoque pas de conséquences notables.

1.1 Documents consultés

Pour le site d'intérêt communautaire FR 1100796 « Forêt de Rambouillet », le formulaire standard de données (FSD) et le document d'objectifs téléchargé à partir du site internet de la DREAL Île de France ont été exploités. Le document d'objectifs, en date de Novembre 2007, traite également du site Natura 2000 FR 1100803 « Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yvelines ». Ce dernier n'a pas fait l'objet d'une attention particulière de notre part, jugeant peu probable son lien direct et indirect avec la zone d'étude.

En l'absence d'un document d'objectifs pour la ZPS FR 1112011 « Massif de Rambouillet et zones humides proches », nous nous sommes appuyés sur le formulaire standard de données (FSD).

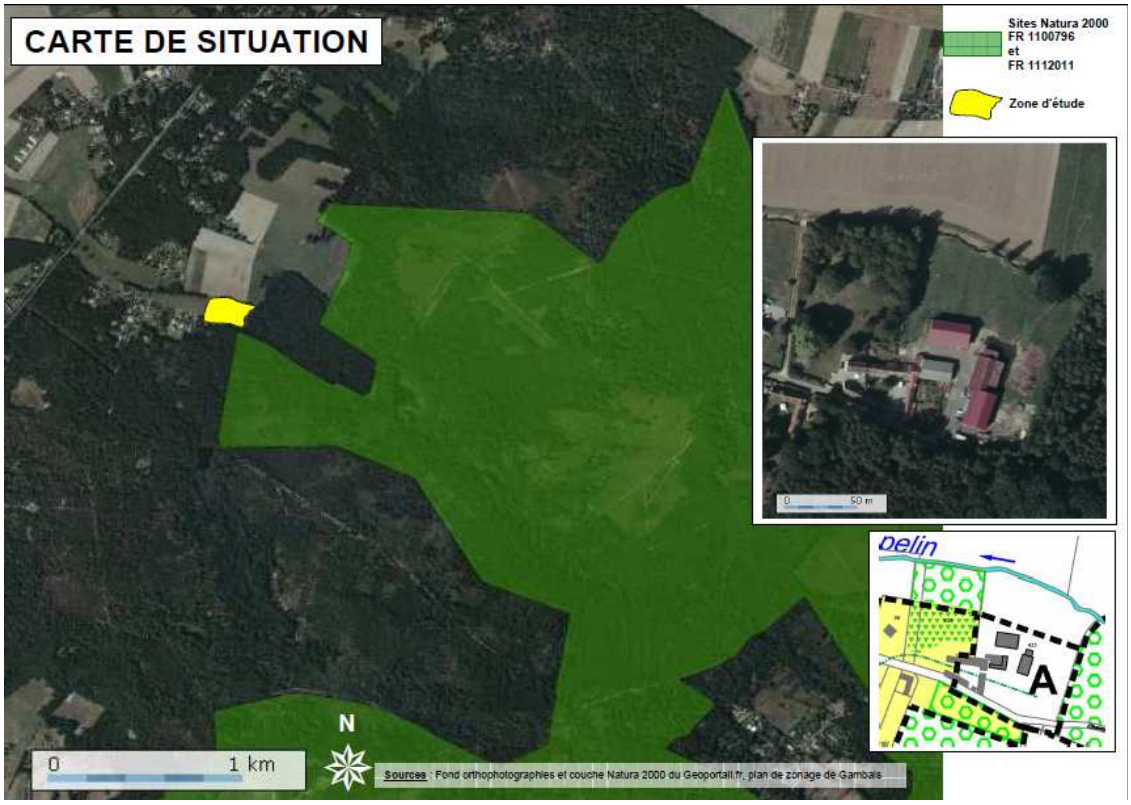
Les deux FSD sont accessibles sur le site internet de l'INPN. Ils datent de septembre 2010.

En seconde main, le plan de zonage de la commune de Gambais et les couches de données du site internet www.geoportail.fr nous ont permis de compléter notre base de travail.

1.2 Aire d'étude

Même si l'attention est portée sur une zone constructible, nous avons préféré élargir les prospections en incluant tout l'espace entre le ruisseau dit « Le Grappelin » et la forêt, de façon à mieux appréhender d'éventuelles connexions biologiques entre les habitats forestiers des deux sites natura 2000 et les habitats inféodés au ruisseau.

Cette aire d'étude concerne une surface approximative d'environ 2,3 hectares pour une surface constructible d'environ 0,9 hectare (cf. carte de situation ci-après. La zone constructible est l'aire sur fond blanc et un périmètre en pointillés noirs incluant le **A**).



1.3 Prospections de terrain

La demande tardive de cette évaluation d'incidences, n'a pas permis de réaliser des inventaires d'espèces et d'habitats aux périodes idéales. Le site a été visité le 22 octobre 2010, dans l'aire d'étude envisagée et en compagnie du propriétaire des lieux sur la partie constructible.

Ces prospections se sont déroulées dans de bonnes conditions : météorologie et accessibilité des lieux favorables.

1.4 Elimination des espèces et des habitats n'étant pas concernés dans l'évaluation d'incidences

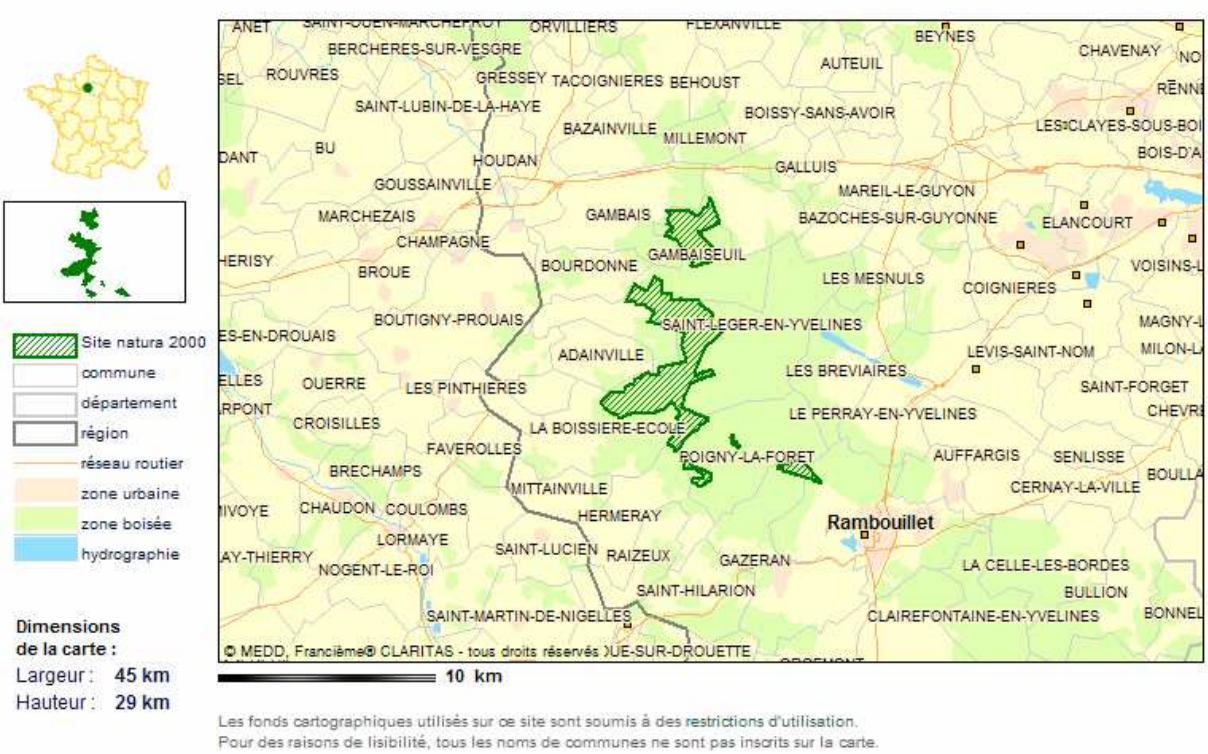
Parmi tous les habitats et les espèces d'intérêt communautaire cités dans les documents des deux sites natura 2000, certains ou certaines ne sont pas impliqués dans des interactions avec la zone d'influence de la zone constructible. Il n'y a pas de perturbation prévisible (pas de destruction ou de dégradation) et par conséquent, l'incidence du projet est considérée comme nulle sur ces habitats ou ces espèces. L'évaluation d'incidences ne les prend donc pas en compte.

Une fois que l'aire d'étude est définie et que l'élimination des habitats et des espèces non concernés est réalisée, le rapport d'évaluation des incidences du projet se poursuit en ne considérant que les habitats et les espèces susceptibles d'être perturbés à court ou plus ou moins long terme.

2. PRESENTATION DES DEUX SITES NATURA 2000

Les données présentées sont également tirées du site internet www.natura2000.fr

2.1 SIC FR1100796 « Forêt de Rambouillet » :



Les fonds cartographiques utilisés sur ce site sont soumis à des restrictions d'utilisation.
Pour des raisons de lisibilité, tous les noms de communes ne sont pas inscrits sur la carte.

Localisation	
Région	ILE DE France
Département	Yvelines
Superficie	1991 ha
Altitude minimale	110 m
Altitude maximale	185 m
Région biogéographique	Atlantique

Le massif forestier de Rambouillet s'étend sur 22 000 ha. Il comprend 14 000 ha de forêt domaniale, le reste des boisements étant privé ou appartenant à des collectivités. Ce secteur est situé sur un plateau à argiles sur sables. Les vallées ont fortement entaillé ce plateau ; sept cours d'eau pérennes sont présents sur le massif, ainsi que de nombreux étangs, rigoles et fossés alimentant le château de Versailles.

Composition du site			
Forêts caducifoliées	78 %	Landes, Broussailles, Recrus, Garrigues, Phrygana	7 %
Forêt artificielle en monoculture (ex : Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	8 %	Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières	5 %
		Eaux douces intérieures (eaux stagnantes, Eaux courantes)	2 %

CODE NATURA	TYPE D'HABITAT NATUREL (D'APRES LE FSD)	POURCENTAGE (d'après le FSD)
2330	Dunes intérieures avec pelouses ouvertes à Corynephorus et Agrostis	1 %
3110	Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (Littorelletalia uniflorae)	1 %
3130	Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des Littorelletea uniflorae et/ou des Isoeto-Nanojuncetea	1 %
3150	Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition	2 %
9190	Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à Quercus robur	30 %
91D0	Tourbières boisées	1 %
4010	Landes humides atlantiques septentrionales à Erica tetralix	1 %
4020	Landes humides atlantiques tempérées à Erica ciliaris et Erica tetralix	1%
4030	Landes sèches européennes	5 %
7110	Tourbières hautes actives	1 %
7120	Tourbières hautes dégradées encore susceptibles de régénération naturelle	1 %
7150	Dépressions sur substrats tourbeux du Rhynchosporion	1 %
9120	Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à Ilex et parfois à Taxus (Quercion robori-petraeae ou Ilici-Fagenion)	1 %
9130	Hêtraies de l'Asperulo-Fagetum	2 %
Total des surfaces d'habitats communautaires et prioritaires d'après FSD		**49 %**
91**E0**	Aulnaies-Frenaies à Laîche espacée de petits ruisseaux	/
91**E0**	Aulnaies à hautes herbes	/
6430	Mégaphorbiaies eutrophes des eaux douces	/

Le FSD référence 14 types d'habitats naturels d'intérêt communautaire (dont 3 sont prioritaires) dans les limites du SIC. Ces habitats se rapportent à cinq grands types de milieux : les forêts, les landes sèches et humides, les mégaphorbiaies, les eaux libres et les tourbières et bas-marais.

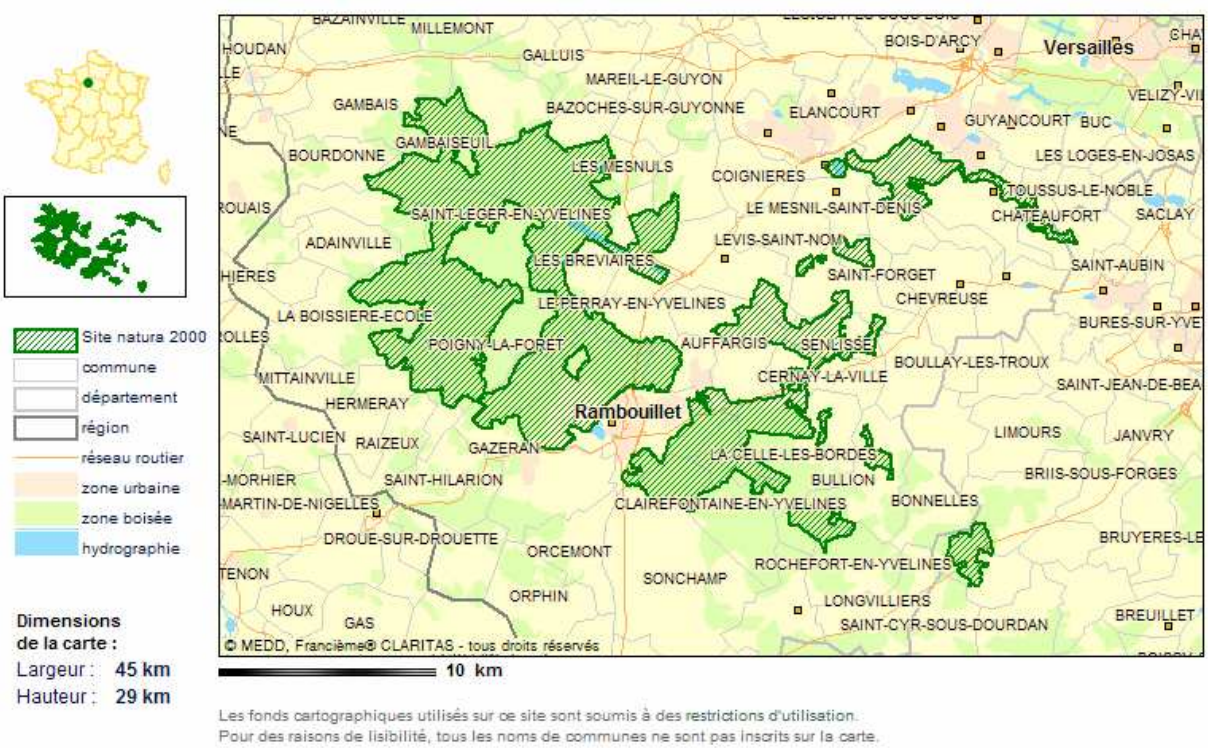
Les trois derniers habitats du tableau apparaissent en plus dans le document d'objectif.

	CODE NATURA	ESPECES D'INTERÊT COMMUNAUTAIRE RETENUES (D'APRES LE FSD)	ETAT DE CONSERVATION (d'après le FSD)
FAUNE			
Chiroptères	1308	Barbastelle d'Europe - *Barbastella barbastellus*	Bon
	1323	Vespertillon de Bechstein - *Myotis bechsteinii*	Bon
	1324	Grand murin - *Myotis myotis*	Bon
Amphibiens	1166	Triton crêté - *Triturus cristatus*	Moyen
Invertébrés	1083	Lucane cerf-volant - *Lucanus cervus*	Bon
	1044	Agrion de Mercure - *Coenagrion mercuriale*	Bon
FLORE			
	1831	Flûteau nageant - *Luronium natans*	?

Le FSD référence 6 espèces animales d'intérêt communautaire (3 espèces de chauves-souris, une espèce d'amphibien et deux espèces d'insectes) et une espèce végétale.

Deux autres espèces apparaissent en plus dans le document d'objectifs. Il s'agit de deux poissons, la Lamproie de Planer (*Lampetra planeri*) et le Chabot (*Cottus gobio*).

2.2 ZPS FR 1112011 « Massif de Rambouillet et zones humides proches :



Les fonds cartographiques utilisés sur ce site sont soumis à des restrictions d'utilisation.
Pour des raisons de lisibilité, tous les noms de communes ne sont pas inscrits sur la carte.

Localisation	
Région	ILE DE France
Départements	Yvelines (96%) et Essonne (4%)
Superficie	17 110 ha
Altitude minimale	91 m
Altitude maximale	185 m
Région biogéographique	Atlantique

Composition du site			
Eaux douces intérieures (eaux stagnantes, Eaux courantes)	2 %	Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	1 %
Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières	2 %	Forêts caducifoliées	80 %
		Forêts de résineux	8 %
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	4 %	Forêts mixtes	3 %

Le massif de Rambouillet est caractérisé par la présence de vastes landes humides et/ou sableuses et d'un réseau hydraulique constitué par Louis XIV pour l'alimentation du Château de Versailles ayant occasionné la création de vastes étangs.

La diversité des sols et la présence de nombreuses zones humides sont à l'origine de la richesse biologique du site.

En dehors des nombreuses espèces hivernantes, le site se démarque par la présence d'espèces nicheuses forestières (dont le Pic mar), d'espèces fréquentant les clairières et les landes (Engoulevent...) et d'espèces de zones humides avec de nombreuses espèces paludicoles, dont le Blongios nain.

CODE NATURA	ESPECES D'OISEAUX D'INTERÊT COMMUNAUTAIRE (D'APRES LE FSD)
A229	Martin pêcheur d'Europe - *Alcedo atthis*
A029	Héron pourpré - *Ardea purpurea*
A021	Butor étoilé - *Botaurus stellaris*
A224	Engoulevent d'Europe - *Caprimulgus europaeus*
A196	Guifette moustac - *Chlidonias hybridus*
A197	Guifette noire - *Chlidonias niger*
A081	Busard des roseaux - *Circus aeruginosus*
A082	Busard Saint-Martin - *Circus cyaneus*
A084	Busard cendré - *Circus pygargus*
A238	Pic mar - *Dendrocopos medius*
A236	Pic noir - *Dryocopus martius*
A027	Grande aigrette - *Egretta alba*
A026	Aigrette garzette - *Egretta garzetta*
A131	Echasse blanche - *Himantopus himantopus*
A022	Blongios nain - *Ixobrychus minutus*
A338	Pie-grièche écorcheur - *Lanius collurio*
A176	Mouette mélanocéphale - *Larus melanocephalus*
A246	Alouette lulu - *Lullula arborea*
A073	Milan noir - *Milvus migrans*
A094	Balbuzard pêcheur - *Pandion haliaetus*
A072	Bondrée apivore - *Pernis apivorus*
A119	Marouette ponctuée - *Porzana porzana*
A132	Avocette élégante - *Recurvirostra avosetta*
A193	Sterne pierregarin - *Sterna hirundo*

3. PRESENTATION DU PROJET

A ce stade de l'évaluation d'incidence natura 2000, aucune donnée n'est disponible quand à la qualité d'un futur urbanisme sur cette zone constructible. Il s'agit de vérifier la compatibilité de l'affectation du sol avec les objectifs de conservation de la biodiversité sur les deux sites natura 2000.

4. ETAT INITIAL DE LA ZONE D'ETUDE

Située hors périmètre natura 2000, la zone d'étude n'est pas mentionnée ni cartographiée dans le document d'objectifs. Du moins, aucune allusion n'y est faite.

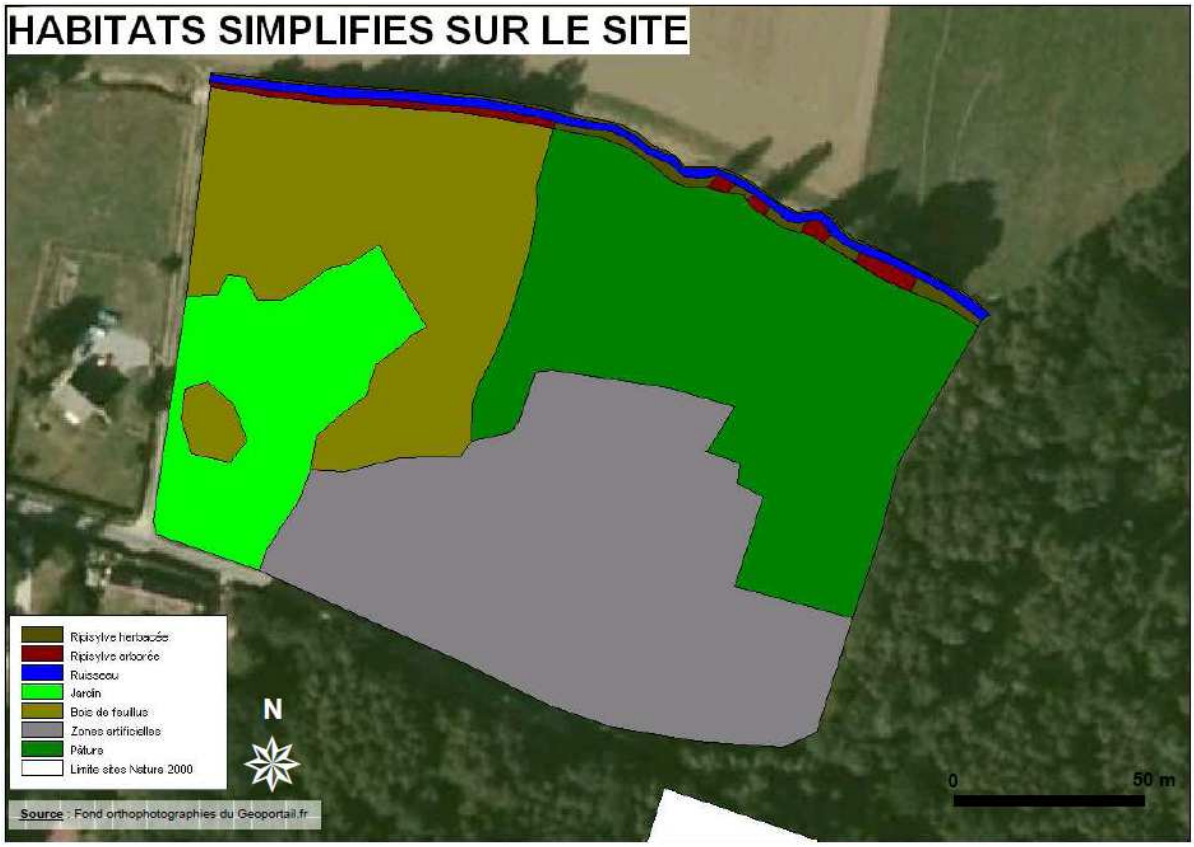
Par conséquent, une carte d'habitats simplifiés a été réalisée (cf. carte ci-après) pour mettre en relation le lien éventuel de la zone étudiée avec les sites natura 2000.

Il apparaît que la zone étudiée est fortement marquée par les activités humaines :

- pour un quart il s'agit de surfaces considérées comme artificielles et marquées par la présence d'une maison et d'une ferme avec des bâtiments d'habitation et d'exploitation et des zones associées telles qu'une cours intérieure, un potager, des zones de stockage…,
- une partie est en jardin, au sein d'une propriété privée. Ce jardin est fauché régulièrement,
- pour environ un quart, cela concerne une pâture intensive sur une prairie dont la végétation est de type mésophile. Cette pâture est localement en mauvais état de conservation, en particulier aux abords de la ferme dans la partie constructible,
- un bois de feuillus occupe le quart restant avec des essences dominées par du Platane (*Platanus sp*.), du Charme (*Carpinus betulus*) et du Bouleau (*Betula sp*.),
- un ruisseau, le ruisseau du Grappelin, apporte un peu d'originalité à l'aire d'étude, bien qu'il présente un faciès d'écoulement assez banal et une végétation de berge peu développée et

discontinue à Chêne pédonculé (*Quercus robur*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Peuplier (*Populus sp*.), Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*) et résineux.

Aucune zone humide n'est présente dans la zone considérée.



La Pâture, vue du ruisseau en zone A*.
Dans le fond, la ferme en zone constructible (A).

Le ruisseau du Grappelin

Le chemin rural entre la ZPS FR 1112011 (forêt) et la ferme.

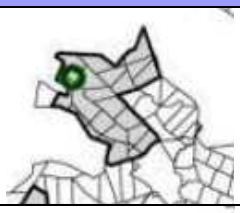
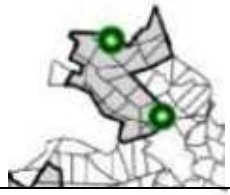
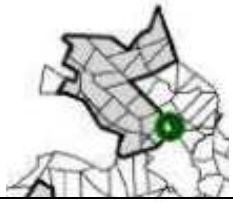
4.1 Les habitats d'intérêt communautaire dans l'aire d'étude :

Il apparaît que l'espace prospecté ne comporte aucun habitat d'intérêt communautaire dont il est fait mention dans le document d'objectifs.

4.2 Les habitats d'intérêt communautaire proches de l'aire d'étude :

Ce sont les habitats du SIC FR 1100796 « Forêt de Rambouillet » qui sont situés au plus proche de l'aire d'étude et figurant dans le tableau ci-après (source : document d'objectifs).

Pour information, l'aire d'étude se situe à l'emplacement du rond rouge, comme indiqué dans l'exemple suivant.

CODE NATURA	HABITATS D'INTERET COMMUNAUTAIRE AU PLUS PROCHE DE L'AIRE D'ETUDE	LOCALISATION
3150	Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition	
91D0	Tourbières boisées	
4010	Landes humides atlantiques septentrionales à Erica tetralix	
4030	Landes sèches européennes	
7150	Dépressions sur substrats tourbeux du Rhynchosporion	
91E0	Aulnaies-Frenaies à Laîche espacée de petits ruisseaux	
91E0	Aulnaies à hautes herbes	
6430	Mégaphorbiaies eutrophes des eaux douces	

4.3 Les espèces d'intérêt communautaire dans l'aire d'étude :

Du point de vue des espèces des deux sites natura 2000, l'attention a été portée sur la présence d'habitats et de micro-habitats favorables.

4.3.1. Le SIC FR 1100796 :

Pour le SIC FR 1100796 « Forêt de Rambouillet » les sept espèces d'intérêt communautaire ont été prises en compte.

- Triton crêté (*Triturus cristatus*) :

La présence de milieux favorables (plans d'eau, mares, eaux stagnantes…) a été recherchée, sans succès. La zone n'offre pas non plus de refuges hivernaux de qualité suffisante.

- Agrion de mercure (*Coenagrion mercuriale*) :

Le ruisseau du Grappelin avec sa végétation herbacée et ensoleillée sur une partie de son cours peut être favorable à cet Agrion.

- Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*) :

Aucun arbre favorable à l'espèce n'a été observé dans l'aire d'étude (pas de vieux arbres, même dans le boisement de feuillus).

- Chauves-souris (Barbastelle d'Europe - *Barbastella barbastellus*, Grand murin – *Myotis myotis*, Vespertillon de Bechstein – *Myotis Bechstenii*) :

Les recherches ont été orientées vers la présence de cavités favorables (arbres) et la visite de bâtiments.

De visu, les arbres ne révèlent pas de cavités ni d'infractuosités intéressantes pour les chiroptères. La zone constructible n'est d'ailleurs pas pourvue d'arbres. La visite de deux combles inhabités de la ferme n'a pas été fructueuse (pas d'indices de présence, ni de chauves-souris).

Il faut rappeler que ces résultats ne peuvent être probant compte tenu de la difficulté à trouver un gîte de chauves-souris. Ces dernières peuvent se glisser dans des endroits des plus discrets (décollement d'écorce d'arbres, tuiles de rive de toiture…).

- Flûteau nageant (*Luronium natans*) :

Aucune surface d'eau de faible profondeur et à eau calme n'a été observée sur l'aire d'étude. Le Flûteau nageant n'y est pas présent.

4.3.2. La ZPS FR 1112011 :

Pour la ZPS FR 1112011 « Massif de Rambouillet et zones humides proches » toutes les espèces d'oiseaux mentionnées dans le FSD sont considérées en opérant par affinité écologique.

- Pour le cortège avifaunistique inféodé aux zones humides :

En l'absence de zones humides, l'aire d'étude n'est pas accueillante pour la reproduction des espèces suivantes :

Héron pourpré - *Ardea purpurea*
Butor étoilé - *Botaurus stellaris*
Guifette moustac - *Chlidonias hybridus*
Guifette noire - *Chlidonias niger*
Busard des roseaux - *Circus aeruginosus*
Grande aigrette - *Egretta alba*
Aigrette garzette - *Egretta garzetta*
Echasse blanche - *Himantopus himantopus*
Blongios nain - *Ixobrychus minutus*

Balbuzard pêcheur - *Pandion haliaetus*
Avocette élégante - *Recurvirostra avosetta*
Sterne pierregarin - *Sterna hirundo*
Mouette mélanocéphale - *Larus melanocephalus*
Marouette ponctuée - *Porzana porzana*
Martin pêcheur d'Europe - *Alcedo atthis* (cours d'eau)

De même, la zone prospectée n'est que peu favorable comme zone d'alimentation et comme zone de stationnement pour ces espèces lors d'éventuelles haltes migratoires (milieux non déterminants et proximité humaine).

Le Martin pêcheur d'Europe peut cependant fréquenter le ruisseau du Grappelin au droit de l'aire d'étude.

- Pour le cortège avifaunistique inféodé aux boisements et milieux ouverts :

Les quelques arbres présents n'offrent pas un potentiel très important pour les espèces arboricoles. La zone constructible ne possède d'ailleurs pas d'arbre.

Le constat est le même pour les espèces nichant au niveau du sol comme les Busards. La hauteur de la strate herbacée est trop faible (fauchage régulier et pâturage intensif).

La proximité humaine n'est pas non plus un facteur propice à l'installation de ces espèces.

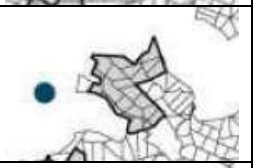
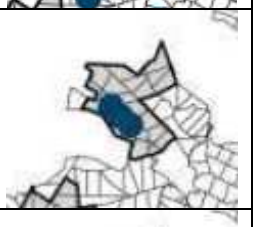
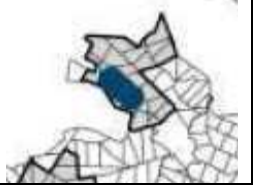
Espèces cibles :

Bondrée apivore - *Pernis apivorus*
Engoulevent d'Europe - *Caprimulgus europaeus*
Alouette lulu - *Lullula arborea*
Busard Saint-Martin - *Circus cyaneus*
Busard cendré - *Circus pygargus*
Pic mar - *Dendrocopos medius*
Pic noir - *Dryocopus martius*
Milan noir - *Milvus migrans*
Pie-grièche écorcheur - *Lanius collurio*

4.4 Les espèces d'intérêt communautaire proches de l'aire d'étude :

Ce sont les espèces du SIC FR 1100796 « Forêt de Rambouillet » qui sont situées au plus proche de l'aire d'étude et figurant dans le tableau ci-après (source : document d'objectifs).

Pour information, l'aire d'étude se situe à l'emplacement du rond rouge, comme indiqué dans l'exemple suivant.

ESPECES D'INTERÊT COMMUNAUTAIRE AU PLUS PROCHE DE L'AIRE D'ETUDE	LOCALISATION
Grand murin - *Myotis myotis*	
Lucane cerf-volant - *Lucanus cervus*	
Flûteau nageant - *Luronium natans*	
Lamproie de Planer - *Lampetra planeri*	
Chabot - *Cottus gobio*	

4.5 Conclusion :

Les prospections de terrain n'ont pas permis de mettre en évidence la présence d'habitats d'intérêt communautaire.

L'artificialisation des milieux ne permet pas de penser non plus à la présence d'espèces d'intérêt communautaire, sauf peut-être dans le ruisseau, dont la faune et la flore aquatique n'ont pu être recensées compte tenu de la saison.

La zone A, constructible et proche des deux sites Natura 2000, est pour ainsi dire entièrement artificialisée par les usages liés à la ferme (hangars, bâtiments, cours, zones de stockage, potager, pâture dégradée…). Le degré de naturalité est donc très faible. Il est de facto peu envisageable que cette zone entretienne des relations écosystémiques avec les sites Natura 2000 et pouvant altérer le fonctionnement de ces derniers.

Concernant les habitats et les espèces d'intérêt communautaire du SIC FR 1100796 au plus proche de l'aire d'étude, aucun contact direct n'est localisé. L'habitat d'intérêt communautaire le plus proche se situerait à environ 300 mètres de l'aire d'étude.

5 ANALYSE DES INCIDENCES DE LA ZONE CONSTRUCTIBLE SUR LES DEUX SITES NATURA 2000

Les incidences sont des effets négatifs susceptibles de porter atteinte à l'état de conservation des habitats, espèces et habitats d'espèces d'intérêt communautaire ou de remettre en cause la réalisation des objectifs de conservation définis dans le document d'objectif.

5.1 Incidences sur les habitats d'intérêt communautaire

L'aire d'étude et plus particulièrement la zone constructible ne comportent pas d'habitat d'intérêt communautaire. Il n'y a donc pas d'incidence prévisible sur les deux sites natura 2000 FR 1100796 et FR 1112011.

5.2 Incidences sur les espèces d'intérêt communautaire

Aucun habitat d'espèce et aucune espèce d'intérêt communautaire ne sont présents ou potentiellement présents sur la zone d'étude. Il n'y a donc pas d'incidence prévisible sur les deux sites natura 2000 FR 1100796 et FR 1112011.

5.3 Nature des incidences éventuelles

Ces incidences se caractérisent par leurs effets spontanés ou différés dans le temps avec une notion de réversibilité et d'étendue variable.

En l'absence d'informations plus précises sur le devenir de la zone constructible, il est difficile de définir avec exactitude les incidences supposées.

Il faut également tenir compte des contraintes du PLU de la commune de Gambais, notamment celle visant à interdire les constructions à moins de 50 mètres des forêts de plus de 100 hectares, comme c'est le cas en limite Sud de l'aire d'étude. Par ailleurs, l'espace entre la ferme et le ruisseau de Grappelin (= pâture) n'est pas constructible. Ces deux contraintes d'urbanisme garantissent donc une certaine préservation du site d'étude. Il faut rappeler que la zone constructible de 0,9 hectare environ et qui fait l'objet de cette évaluation d'incidences natura 2000 est presque entièrement anthropisée.

Néanmoins, il est de rigueur de citer les incidences possibles, en se basant sur le document d'objectifs du SIC FR 1100796. Ces principales mises en garde (valables à l'intérieur comme en périphérie des sites natura 2000) sont les suivantes :

- proscrire le drainage susceptible de modifier le régime hydraulique,
- ne pas planter d'espèces invasives,
- veiller à maintenir la qualité écologique des lisières.

L'incidence majeure pour des constructions sur la zone constructible consiste en un éventuel effet de drainage pouvant altérer la fonctionnalité des zones humides en amont. Cependant, le type de construction affecté à cette zone (habitat) et sur une surface réduite, ne devrait pas donner lieu à un drainage de grande ampleur, du moins pas suffisamment pour nuire aux habitats des deux sites natura 2000.

6 CONCLUSIONS

La zone constructible ne comporte aucun habitat d'intérêt communautaire représentatif des deux sites natura 2000 qui ont été analysés dans cette évaluation d'incidences. Compte tenu de l'artificialisation importante de cette zone constructible, il est peu probable d'y trouver un (des) habitat(s) d'espèce(s) ou des espèces d'intérêt communautaire, sauf éventuellement des chauves-souris dans des cavités non prospectées des bâtiments existants. Peu de liens écosystémiques existent entre la zone constructible et les deux sites natura 2000. Les incidences devraient être insignifiantes et ne devraient pas affecter le fonctionnement biologique du SIC FR 1100796 et de la ZPS FR 1112011.

Il est cependant utile de préciser qu'un drainage trop important de cette surface peut entraîner un dysfonctionnement des zones humides des deux sites natura 2000, ceci dans un cas extrême. Le type de construction envisagé devra donc prendre en considération ce risque.

BIBLIOGRAPHIE ET LIENS INTERNET

- MEDD, 2004 **- Guide méthodologique pour l'évaluation des incidences des projets et programmes d'infrastructures et d'aménagement sur les sites Natura 2000**, 29 pages
- ONF, DiREn Ile de France, 2007 – Document d'objectifs natura 2000 sites FR 1100796 et FR 1100803 « Forêt de Rambouillet » et « Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yveline », 153 pages,
- Lien FSD du SIC FR 1100796 : http://inpn.mnhn.fr/isb/servlet/NaturaServlet?action=Fsd&typeAction=1&pageReturn=fsdDescription.jsp&SITECODE=FR1100796
- Lien FSD de la ZPS FR 1112011 : http://inpn.mnhn.fr/isb/servlet/NaturaServlet?action=Fsd&typeAction=1&pageReturn=fsdDescription.jsp&SITECODE=FR1112011
- Lien FSD du SIC FR 1100803 : http://inpn.mnhn.fr/isb/servlet/NaturaServlet?action=Fsd&typeAction=1&pageReturn=fsdDescription.jsp&SITECODE=FR1100803
- Liens du portail Natura 2000 (www.natura2000.fr) : http://natura2000.ecologie.gouv.fr/sites/FR1100796.html http://natura2000.ecologie.gouv.fr/sites/FR1112011.html http://natura2000.ecologie.gouv.fr/sites/FR1100803.html

Mairie de GAMBAIS

Commune de Gambais (78)

Diagnostic pour la caractérisation de zones humides

Juin 2015

n°dossier : 15040001-V1
code analytique : 407

	Nom	Fonction	Date	signature
Rédaction	J-B. MOREL	Ingénieur écologue	01/06/2015	
Validation	N. VALET	Responsable du service	03/06/2015	

airele nord
ZAC du Chevalement
Rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél : 03 27 97 36 39
Fax : 03 27 97 36 11

airele ouest
251 rue Clément Ader
Parc d'Activités Le Long Buisson
27000 Évreux
Tél : 02 32 32 53 28
Fax : 02 32 32 99 13
Contact.ouest@airele.com

airele est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-champagne
Tél : 03 26.64.05.01
Fax : 03 26 64 73 32
Contact.est@airele.com

SOMMAIRE

CHAPITRE 1. CONTEXTE DE L'ETUDE ET DU PROJET 4

1.1 ENVIRONNEMENT GENERAL 5

1.2 SITUATION PAR RAPPORT A LA CARTOGRAPHIE DES ENVELOPPES D'ALERTE POTENTIELLEMENT HUMIDES 5

1.3 OBJECTIF DE L'ETUDE 6

CHAPITRE 2. METHODOLOGIE ET RESULTATS DES INVESTIGATIONS DE TERRAIN 7

2.1 METHODOLOGIE D'ETUDE 8

2.1.1 Sondages pédologiques 8

2.2 RESULTATS DES INVESTIGATIONS 11

2.2.1 Zone n°1 11

2.2.2 Zone n°2 17

2.3 CONCLUSION 21

2.3.1 Critère pédologique 21

ANNEXES 22

ANNEXE 1 : ARRETE DU 24 JUIN 2008 RELATIF A LA DEFINITION DES ZONES HUMIDES 23

ANNEXE 2 : ARRETE DU 1ER OCTOBRE 2009 MODIFIANT L'ARRETE DU 24 JUIN 2008 24

CHAPITRE 1. CONTEXTE DE L'ÉTUDE ET DU PROJET

1.1 ENVIRONNEMENT GÉNÉRAL

Les parcelles à étudier se situe sur la commune de Gambais dans le département des Yvelines.

Deux secteurs se distinguent :

- Une zone d'environ 3.5 ha à l'est de la D179 (zone n°1). Ce secteur est actuellement occupé par un boisement et une prairie.
- Une zone d'environ 6000 m² au lieu-dit « la Guérinoterie » (zone n°2). Ce secteur est actuellement occupé par un jeune boisement et/ou des friches arbustives.

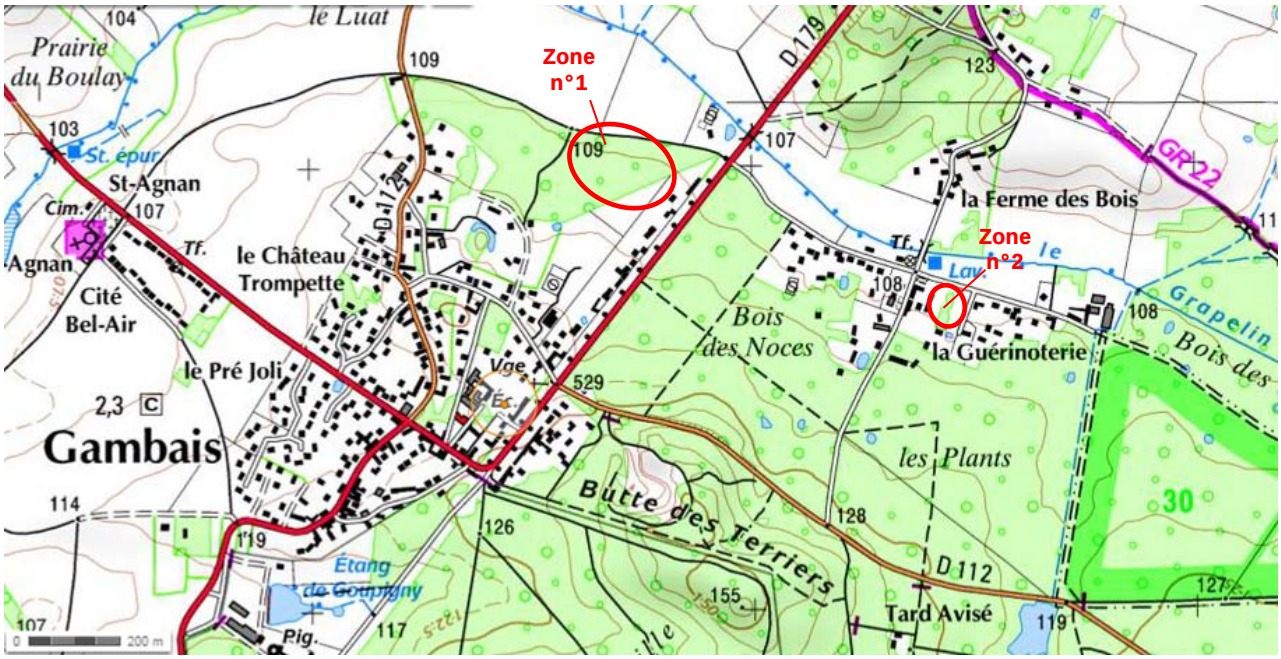


Figure 1. Localisation de la zone d'étude

1.2 SITUATION PAR RAPPORT À LA CARTOGRAPHIE DES ENVELOPPES D'ALERTE POTENTIELLEMENT HUMIDES

Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Ile-de-France, la DRIEE a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région selon les deux familles de critères mises en avant par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié - critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation.

Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui divise la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse.

D'après la base de données cartographiques CARMEN (cf carte page suivante), les deux zones d'étude sont concernées par une zone humide de classe 3.

La classe 3 correspond aux « zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser ».

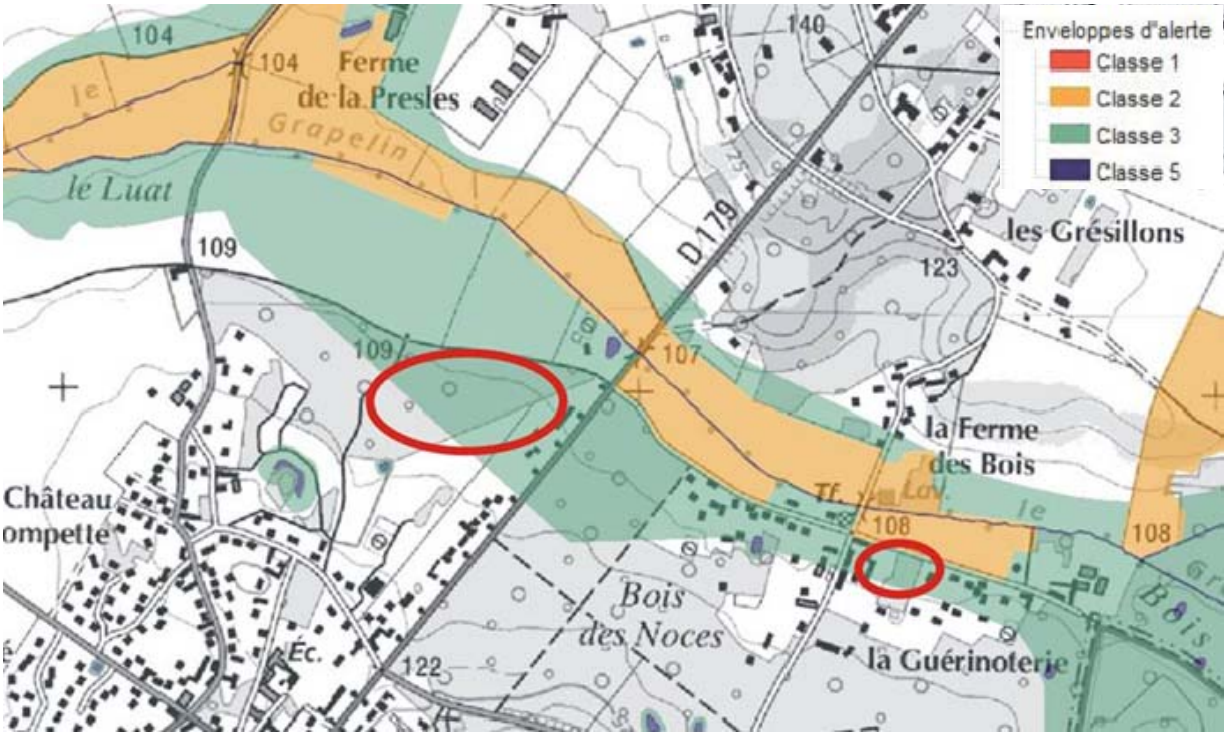


Figure 2. Localisation du site par rapport à la cartographie des enveloppes d'alerte potentiellement humides

1.3 OBJECTIF DE L'ÉTUDE

Le présent document a donc pour objet de définir le caractère humide ou non du site concerné, au regard des critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié relatif à la définition des zones humides.

Un espace peut être considéré comme zone humide au sens de cet arrêté dès qu'il présente l'un des critères suivants :

- Critère « **végétation** » qui, si elle existe, est caractérisée :
  - soit par la dominance d'espèces indicatrices de zones humides (listées en annexe de cet arrêté et déterminées selon la méthodologie préconisée) ;
  - soit par des communautés d'espèces végétales («habitats»), caractéristiques de zones humides (également listées en annexe de cet arrêté) ;
- Critère « **sol** » : sols correspondant à un ou plusieurs types pédologiques parmi ceux mentionnés dans la liste figurant en annexe de cet arrêté et identifiés selon la méthode préconisée.

Seul le critère pédologique est traité dans ce rapport.

CHAPITRE 2. MÉTHODOLOGIE ET RÉSULTATS DES INVESTIGATIONS DE TERRAIN

2.1 MÉTHODOLOGIE D'ÉTUDE

2.1.1 SONDAGES PÉDOLOGIQUES

Le critère pédologique destiné à définir une zone humide doit être évalué par la réalisation de sondages pédologiques à la tarière à main ou autre moyen approprié, répartis sur l'ensemble du secteur d'étude. Ces sondages permettent d'extraire des carottes de sol qui sont ensuite examinées.

La présente expertise fait référence à la liste des types de sols, donnée en annexe 1 de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 qui suit la nomenclature des sols reconnue actuellement en France, c'est-à-dire celle du *Référentiel pédologique de l'Association Française pour l'Etude des Sols* (D. BAIZE et M.C. GIRARD, 1995 et 2008).

L'examen du sondage pédologique vise à vérifier la présence :

- d'horizons histiques (ou tourbeux) débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol et d'une épaisseur d'au moins 50 centimètres ;
- ou de traits réductiques débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol ;
- ou de traits rédoxiques débutant à moins de 25 centimètres de la surface du sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur ;
- ou de traits rédoxiques débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et de traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 centimètres de profondeur.

Si l'une de ces caractéristiques est présente, le sol peut être considéré comme sol de zone humide. En leur absence, il convient de vérifier les indications fournies par l'examen de la végétation.

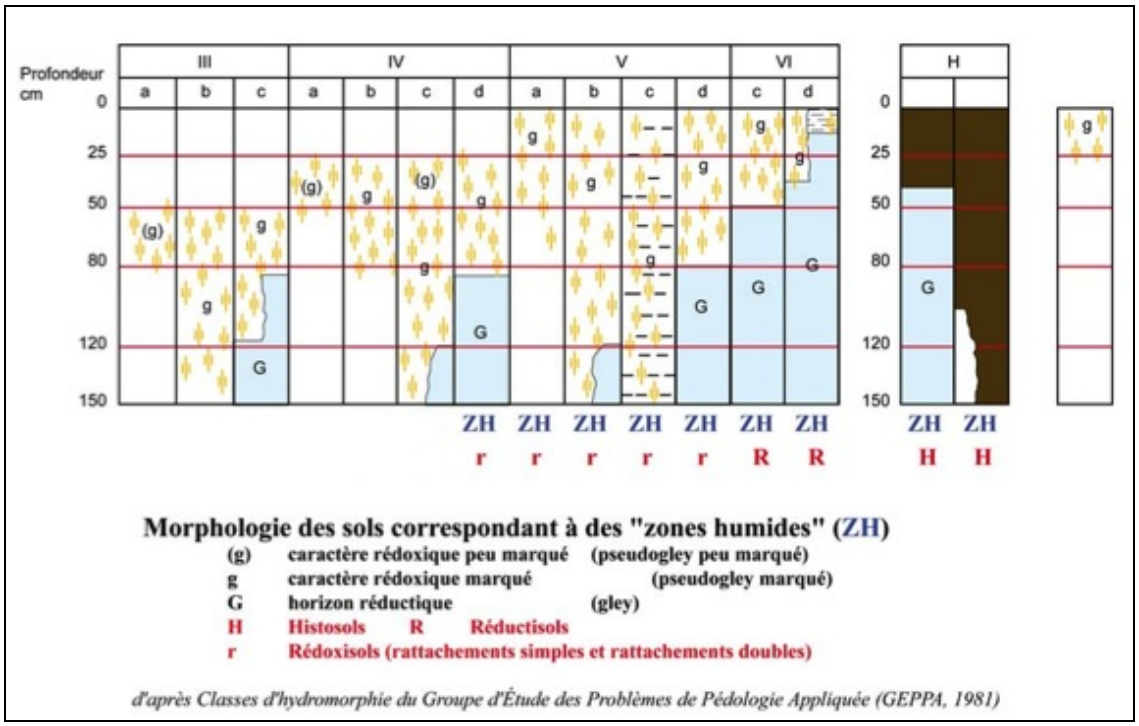


Figure 3. Illustration des caractéristiques des sols de zones humides

Les sondages à la tarière ont été réalisés le 25 mai 2015 afin de répondre aux modalités énoncées à l'annexe 1 de l'Arrêté du 24 juin 2008. La prospection des sols a consisté à la réalisation de 11 sondages à la tarière manuelle jusqu'à une profondeur de 1,20 (voir plan d'implantation ci-après).

Ces sondages permettent de donner des indications sur l'hydromorphie, c'est à dire sur l'état d'asphyxie plus ou moins important engendré par la présence d'eau.

Les sondages ont été géographiquement localisés selon les figures ci-dessous :

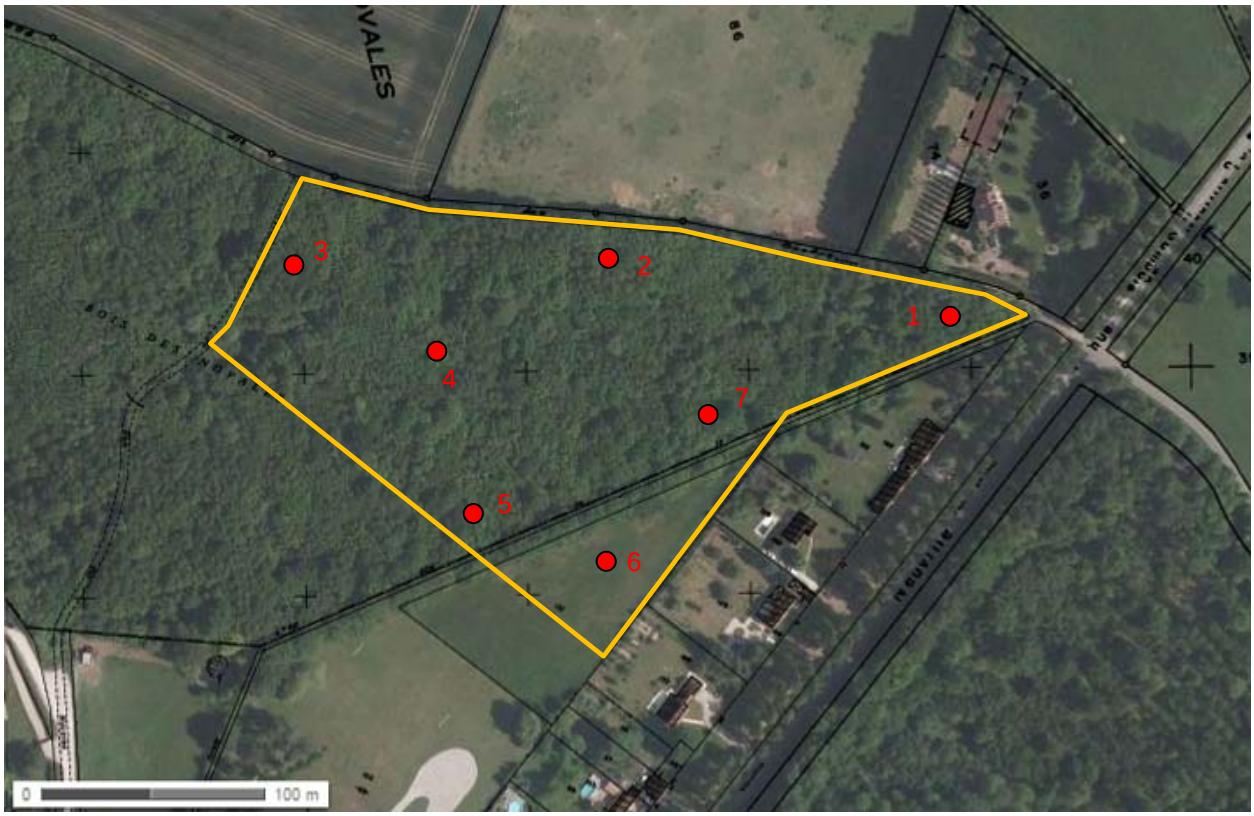


Figure 4. Localisation des sondages pédologiques de la zone n°1

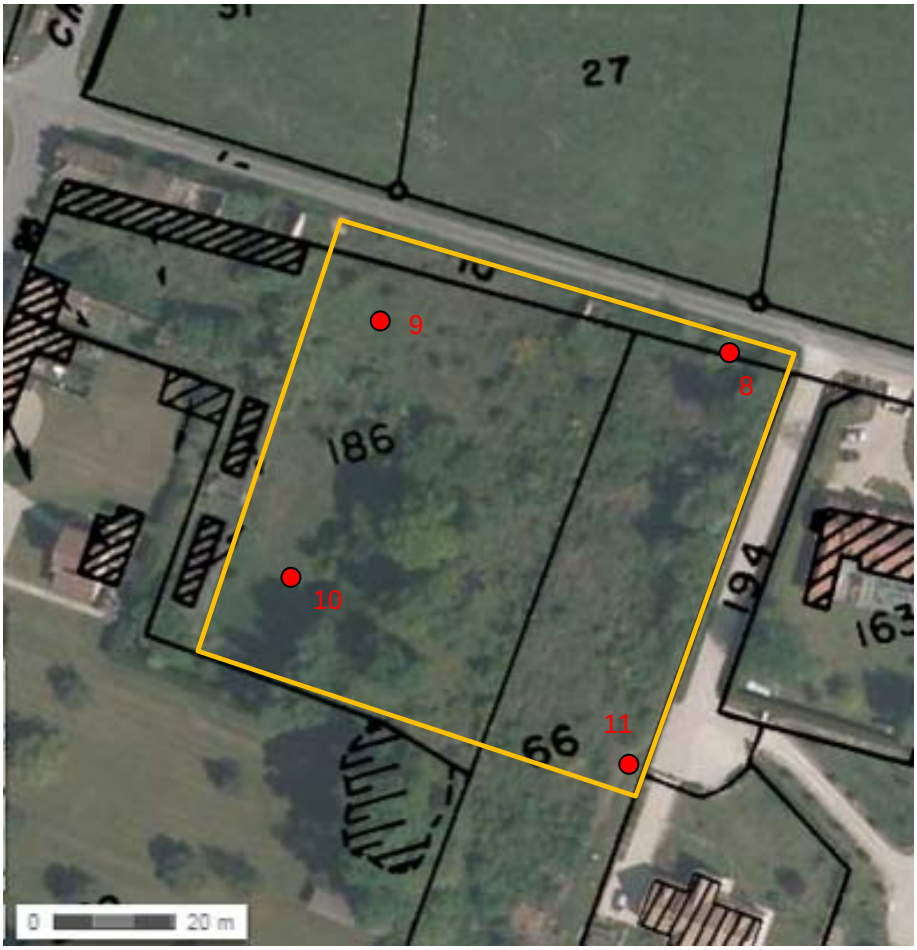


Figure 5. Localisation des sondages pédologiques de la zone n°2

2.2 RÉSULTATS DES INVESTIGATIONS

2.2.1 ZONE N°1

Profil n°1	
Profondeur	**Caractéristiques**
0 – 40 cm	Horizon limono-sableux. Absence de traits rédoxiques ou réductiques.
40 – 50 cm	Horizon limono-sableux. Traits rédoxiques peu marqués. Absence de traits réductiques.
50 – 60 cm	Horizon limono-sablo-argileux. Traits rédoxiques assez marqués. Absence de traits réductiques.
60 – 120 cm	Horizon limono-sablo-argileux à limono-argilo-sableux. Traits rédoxiques marqués. Absence de traits réductiques.
<u>Conclusion</u> : Sol avec traits rédoxiques débutant à 40 cm de la surface du sol et s'intensifiant en profondeur mais sans apparition d'un horizon réductique jusqu'à 1.2 m. **Classe de sol IIIb à IVc (voir figure 3)** **Sol non caractéristique de zones humides**	

<table>
<tr><th colspan="2">Profils n°2, 3</th></tr>
<tr><th>Profondeur</th><th>Caractéristiques</th></tr>
<tr><td>0 – 50 cm</td><td>Horizon limono-sableux.
Absence de traits rédoxiques ou réductiques.
 </td></tr>
<tr><td>50 – 70/80 cm</td><td>Horizon sablo-limoneux.
Traits rédoxiques peu marqués. Absence de traits réductiques.</td></tr>
<tr><td>70/80 – 90/100 cm</td><td>Horizon limono-sablo-argileux.
Traits rédoxiques assez marqués. Absence de traits réductiques.
 </td></tr>
<tr><td>90/100 – 120 cm</td><td>Horizon limono-argilo-sableux.
Traits rédoxiques marqués. Absence de traits réductiques.</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Conclusion</u> : Sol avec traits rédoxiques débutant à 50 cm de la surface du sol et s'intensifiant en profondeur mais sans apparition d'un horizon réductique jusqu'à 1.2 m.

Classe de sol IIIb (voir figure 3)

Sol non caractéristique de zones humides</td></tr>
</table>

Profil n°4	
Profondeur	**Caractéristiques**
0 – 30 cm	Horizon limono-sableux. Absence de traits rédoxiques ou réductiques.
30 – 50 cm	Horizon limono-sableux. Traits rédoxiques peu marqués. Absence de traits réductiques.
50 – 70 cm	Horizon limono-argilo-sableux. Traits rédoxiques assez marqués. Absence de traits réductiques.
70 – 120 cm	Horizon limono-argilo-sableux. Traits rédoxiques marqués. Absence de traits réductiques.
Conclusion : Sol avec traits rédoxiques débutant à 30 cm de la surface du sol et s'intensifiant en profondeur mais sans apparition d'un horizon réductique jusqu'à 1.2 m. **Classe de sol IVc (voir figure 3)** **Sol non caractéristique de zones humides**	

Profil n°5	
Profondeur	**Caractéristiques**
0 – 50 cm	Horizon limono-sableux. Absence de traits rédoxiques ou réductiques.
50 – 60 cm	Horizon limono-sableux. Traits rédoxiques peu marqués. Absence de traits réductiques.
60 – 80 cm	Horizon limono-sableux. Traits rédoxiques assez marqués. Absence de traits réductiques.
80 – 120 cm	Horizon limono-sableux à limono-argilo-sableux (vers 110 cm) Traits rédoxiques marqués. Absence de traits réductiques.
<u>Conclusion</u> : Sol avec traits rédoxiques débutant à 50 cm de la surface du sol et s'intensifiant en profondeur mais sans apparition d'un horizon réductique jusqu'à 1.2 m. **Classe de sol IIIb (voir figure 3)** **Sol non caractéristique de zones humides**	

Profil n°6	
Profondeur	**Caractéristiques**
0 – 50 cm	Horizon limono-sableux. Absence de traits rédoxiques ou réductiques.
50 – 60 cm	Horizon limono-sableux. Traits rédoxiques peu marqués. Absence de traits réductiques.
60 – 90 cm	Horizon limono-argilo-sableux. Traits rédoxiques assez marqués. Absence de traits réductiques.
90 – 120 cm	Horizon limono-argilo-sableux. Traits rédoxiques marqués. Absence de traits réductiques.
Conclusion : Sol avec traits rédoxiques débutant à 50 cm de la surface du sol et s'intensifiant en profondeur mais sans apparition d'un horizon réductique jusqu'à 1.2 m. **Classe de sol IIIb (voir figure 3)** **Sol non caractéristique de zones humides**	

Profil n°7	
Profondeur	**Caractéristiques**
0 – 40 cm	Horizon limono-sableux. Absence de traits rédoxiques ou réductiques.
40 – 60 cm	Horizon limono-sableux. Traits rédoxiques peu marqués. Absence de traits réductiques.
60 – 90 cm	Horizon limono-sableux. Traits rédoxiques assez marqués. Absence de traits réductiques.
90 – 120 cm	Horizon limono-sableux à limono-argilo-sableux (vers 110 cm) Traits rédoxiques marqués. Absence de traits réductiques.
<u>Conclusion</u> : Sol avec traits rédoxiques débutant à 40 cm de la surface du sol et s'intensifiant en profondeur mais sans apparition d'un horizon réductique jusqu'à 1.2 m. **Classe de sol IIIb à IVc (voir figure 3)** **Sol non caractéristique de zones humides**	

2.2.2 ZONE N°2

Profil n°8	
Profondeur	**Caractéristiques**
0 – 50 cm	Horizon limono-sableux. Absence de traits rédoxiques ou réductiques.
50 – 70 cm	Horizon limono-sableux. Traits rédoxiques peu marqués. Absence de traits réductiques.
70 – 80 cm	Horizon limono-sableux. Traits rédoxiques assez marqués. Absence de traits réductiques.
80 – 120 cm	Horizon limono-sableux à sablo-limoneux. Traits rédoxiques marqués. Absence de traits réductiques.
<u>Conclusion</u> : Sol avec traits rédoxiques débutant à 50 cm de la surface du sol et s'intensifiant en profondeur mais sans apparition d'un horizon réductique jusqu'à 1.2 m. **Classe de sol IIIb (voir figure 3)** **Sol non caractéristique de zones humides**	

Profil n°9	
Profondeur	**Caractéristiques**
0 – 50 cm	Horizon limono-sableux. Absence de traits rédoxiques ou réductiques.
50 – 70 cm	Horizon limono-sableux. Traits rédoxiques peu marqués. Absence de traits réductiques.
70 – 90 cm	Horizon limono-sableux. Traits rédoxiques assez marqués. Absence de traits réductiques.
90 – 120 cm	Horizon limono-argilo-sableux. Traits rédoxiques marqués. Absence de traits réductiques.
Conclusion : Sol avec traits rédoxiques débutant à 50 cm de la surface du sol et s'intensifiant en profondeur mais sans apparition d'un horizon réductique jusqu'à 1.2 m. **Classe de sol IIIb (voir figure 3)** **Sol non caractéristique de zones humides**	

<table>
<tr><th colspan="2">Profil n°10</th></tr>
<tr><th>Profondeur</th><th>Caractéristiques</th></tr>
<tr><td>0 – 70 cm</td><td>Horizon limono-sableux.
Absence de traits rédoxiques ou réductiques.
 </td></tr>
<tr><td>70 – 80 cm</td><td>Horizon sablo-limoneux.
Traits rédoxiques peu marqués. Absence de traits réductiques.</td></tr>
<tr><td>80 – 90 cm</td><td>Horizon sablo-limoneux.
Traits rédoxiques assez marqués. Absence de traits réductiques.</td></tr>
<tr><td>90 – 120 cm</td><td>Horizon sablo-limoneux.
Traits rédoxiques marqués. Absence de traits réductiques.
 </td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Conclusion</u> : Sol avec traits rédoxiques débutant à 70 cm de la surface du sol et s'intensifiant en profondeur mais sans apparition d'un horizon réductique jusqu'à 1.2 m.

Classe de sol < IIIb (voir figure 3)

Sol non caractéristique de zones humides</td></tr>
</table>

Profil n°11	
Profondeur	**Caractéristiques**
0 – 30 cm	Horizon limono-sableux. Absence de traits rédoxiques ou réductiques.
30 – 40 cm	Horizon limono-sableux. Traits rédoxiques peu marqués. Absence de traits réductiques.
40 – 60 cm	Horizon limono-sableux. Traits rédoxiques assez marqués. Absence de traits réductiques.
60 – 90 cm	Horizon limono-argilo-sableux. Traits rédoxiques marqués. Absence de traits réductiques.
90 – 120 cm	Horizon argilo-limoneux Traits rédoxiques marqués. Absence de traits réductiques.
<u>Conclusion</u> : Sol avec traits rédoxiques débutant à 30 cm de la surface du sol et s'intensifiant en profondeur mais sans apparition d'un horizon réductique jusqu'à 1.2 m. **Classe de sol IVc (voir figure 3)** **Sol non caractéristique de zones humides**	

2.3 CONCLUSION

2.3.1 CRITÈRE PÉDOLOGIQUE

Les 11 sondages pédologiques réalisés sur les deux zones d'étude ne sont pas caractéristiques de zones humides.

En effet :

- 2 d'entre eux (profils n°4 et 11) présentent des traits rédoxiques débutant à 30 cm de la surface du sol qui s'intensifient en profondeur mais sans apparition d'un horizon réductique jusqu'à 1.2 m. Ceci nous amène donc dans la classe de sol IVc (voir figure 3 p8) qui n'est pas caractéristique de zone humide.
- 2 d'entre eux (profils n°1 et 7) présentent des traits rédoxiques débutant à 40 cm de la surface du sol qui s'intensifient en profondeur mais sans apparition d'un horizon réductique jusqu'à 1.2 m. Ceci nous amène donc dans les classes de sol IIIb à IVc (voir figure 3 p8) qui ne sont pas caractéristiques de zone humide.
- 6 d'entre eux (profils n°2, 3, 5, 6, 8, 9) présentent des traits rédoxiques débutant à 50 cm de la surface du sol qui s'intensifient en profondeur mais sans apparition d'un horizon réductique jusqu'à 1.2 m. Ceci nous amène donc dans la classe de sol IIIb (voir figure 3 p8) qui n'est pas caractéristique de zone humide.
- 1 d'entre eux (profil n°10) présente des traits rédoxiques débutant à 70 cm de la surface du sol qui s'intensifient en profondeur mais sans apparition d'un horizon réductique jusqu'à 1.2 m. Ceci nous amène donc dans une classe de sol inférieure à IIIb (classe IIb à IIIb) qui n'est pas caractéristique de zone humide.

De manière à s'assurer de la présence ou l'absence d'horizons réductiques, un test à l'orthophénantroline, qui forme une couleur rosé à rouge avec le fer réduit a été réalisé (test négatif pour l'ensemble des profils).

D'un point de vue pédologique, les deux zones expertisées ne sont pas des zones humides au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.

ANNEXES

ANNEXE 1 : ARRÊTÉ DU 24 JUIN 2008 RELATIF À LA DÉFINITION DES ZONES HUMIDES

9 juillet 2008 JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE Texte 7 sur 141

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement

NOR : *DEVO0813942A*

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, et le ministre de l'agriculture et de la pêche,

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 211-1, L. 214-7-1 et R. 211-108 ;

Vu l'avis de la mission interministérielle de l'eau en date du 16 mai 2008,

Arrêtent :

Art. 1er. – Un espace peut être considéré comme zone humide au sens du 1° du I de l'article L. 211-1 du code de l'environnement, pour l'application du L. 214-7-1 du même code, dès qu'il présente l'un des critères suivants :

1° Ses sols correspondent à un ou plusieurs types pédologiques parmi ceux mentionnés dans la liste figurant à l'annexe 1.1 et identifiés selon la méthode figurant à l'annexe 1.2 ;

2° Sa végétation, si elle existe, est caractérisée :

– soit par des espèces indicatrices de zones humides, identifiées selon la méthode et la liste d'espèces figurant à l'annexe 2.1 complétée, si nécessaire, par une liste additive d'espèces arrêtée par le préfet de région sur proposition du conseil scientifique régional du patrimoine naturel, le cas échéant adaptée par territoire biogéographique ;

– soit par des communautés d'espèces végétales, dénommées « habitats », caractéristiques de zones humides, identifiées selon la méthode et la liste correspondante figurant à l'annexe 2.2.

Art. 2. – S'il est nécessaire de procéder à des relevés pédologiques ou de végétation, les protocoles à appliquer sont ceux décrits aux annexes 1 et 2.

Art. 3. – Le périmètre de la zone humide est délimité au plus près des espaces répondant aux critères relatifs aux sols ou à la végétation mentionnés à l'article 1er. Et, lorsque ces espaces sont identifiés directement à partir de relevés pédologiques ou de végétation, ce périmètre s'appuie, selon le contexte géomorphologique, soit sur la cote de crue, soit sur le niveau de nappe phréatique, soit sur le niveau de marée le plus élevé, ou sur la courbe topographique correspondante.

Art. 4. – Le directeur de l'eau et le directeur général de la forêt et des affaires rurales sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 24 juin 2008.

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire,
Pour le ministre et par délégation :
Le directeur de l'eau,
P. BERTEAUD

Le ministre de l'agriculture et de la pêche,
Pour le ministre et par délégation :
Par empêchement du directeur général de la forêt et des affaires rurales :
La directrice générale adjointe de la forêt et des affaires rurales,
V. METRICH-HECQUET

ANNEXE 2 : ARRÊTÉ DU 1ER OCTOBRE 2009 MODIFIANT L'ARRÊTÉ DU 24 JUIN 2008

24 novembre 2009 JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE Texte 2 sur 111

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER, EN CHARGE DES TECHNOLOGIES VERTES ET DES NÉGOCIATIONS SUR LE CLIMAT

Arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement

NOR : *DEVO0922936A*

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, et le ministre de l'alimentation, de l'agriculture et de la pêche,

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 211-1, L. 214-7-1 et R. 211-108 ;

Vu l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement ;

Vu l'avis de la mission interministérielle de l'eau en date du 11 septembre 2009,

Arrêtent :

Art. 1er. – Les articles 1er à 3 de l'arrêté du 24 juin 2008 susvisé sont remplacés par les dispositions suivantes :

« *Art. 1er.* – Pour la mise en œuvre de la rubrique 3.3.1.0 de l'article R. 214-1 du code de l'environnement, une zone est considérée comme humide si elle présente l'un des critères suivants :

« 1° Les sols correspondent à un ou plusieurs types pédologiques, exclusivement parmi ceux mentionnés dans la liste figurant à l'annexe 1.1 et identifiés selon la méthode figurant à l'annexe 1.2 au présent arrêté. Pour les sols dont la morphologie correspond aux classes IV *d* et V *a*, définis d'après les classes d'hydromorphie du groupe d'étude des problèmes de pédologie appliquée (GEPPA, 1981 ; modifié), le préfet de région peut exclure l'une ou l'autre de ces classes et les types de sol associés pour certaines communes, après avis du conseil scientifique régional du patrimoine naturel.

« 2° Sa végétation, si elle existe, est caractérisée par :

« – soit des espèces identifiées et quantifiées selon la méthode et la liste d'espèces figurant à l'annexe 2.1 au présent arrêté complétée en tant que de besoin par une liste additionnelle d'espèces arrêtées par le préfet de région sur proposition du conseil scientifique régional du patrimoine naturel, le cas échéant, adaptée par territoire biogéographique ;

« – soit des communautés d'espèces végétales, dénommées "habitats", caractéristiques de zones humides, identifiées selon la méthode et la liste correspondante figurant à l'annexe 2.2 au présent arrêté.

« *Art. 2.* – S'il est nécessaire de procéder à des relevés pédologiques ou de végétation, les protocoles définis sont exclusivement ceux décrits aux annexes 1 et 2 du présent arrêté.

« *Art. 3.* – Le périmètre de la zone humide est délimité, au titre de l'article L. 214-7-1, au plus près des points de relevés ou d'observation répondant aux critères relatifs aux sols ou à la végétation mentionnés à l'article 1er. Lorsque ces espaces sont identifiés directement à partir de relevés pédologiques ou de végétation, ce périmètre s'appuie, selon le contexte géomorphologique soit sur la cote de crue, soit sur le niveau de nappe phréatique, soit sur le niveau de marée le plus élevé, ou sur la courbe topographique correspondante. »

Art. 2. – L'annexe 1 de l'arrêté du 24 juin 2008 susvisé est remplacée par l'annexe 1 jointe au présent arrêté.

Art. 3. – Le directeur général de l'aménagement, du logement et de la nature et le directeur général des politiques agricole, agroalimentaire et des territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 1er octobre 2009.