



## Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 12 décembre 2016

### Modification du PLU

## 2. Rapport de présentation de la modification

Modification du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 17 décembre 2018



## **Objet de la modification du PLU**

Le PLU de Gometz-le-Châtel a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 12 décembre 2016.

La commune souhaite faire évoluer son PLU d'une part pour prendre en compte les conclusions d'une étude sur les zones humides (à travers une procédure parallèle de révision « allégée » du PLU) et d'autre part pour mieux protéger les secteurs d'habitat individuel et valoriser le paysage.

La commune souhaite disposer d'un dispositif réglementaire qui réponde au mieux aux enjeux de protection du tissu urbain, de la mixité sociale, et des espaces paysagers. La modification du PLU doit permettre de mettre en œuvre ces objectifs, en permettant des adaptations dans la continuité du PLU existant.

La modification doit permettre de compléter ou d'ajuster le dispositif réglementaire sur certains secteurs de la ville. Celle-ci ne concerne pas l'ensemble des zones du PLU, compte-tenu notamment des limites fixées par le Code de l'urbanisme pour les possibilités d'évolution du PLU dans le cadre d'une modification. Il s'agit de mieux mettre en cohérence les objectifs développés dans le PADD et le dispositif réglementaire.

Par ailleurs, après un an et demi d'application du PLU révisé, un certain nombre d'ajustements ou de précisions règlementaires à apporter ont été relevés. Il s'agit pour la plupart d'éléments de précision de la rédaction des règles.

Enfin, la modification permet également de mettre à jour les pièces annexes du PLU qui ont évolué depuis la révision.

## Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L 153-31 et L 153-36 que le choix de la modification a été retenu.

L'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L 153-36 lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Ces conditions sont respectées par la présente modification. En effet, son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire (plan de zonage, règlement écrit) et des créations d'OAP.

Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD, mais une simple précision, et les limites des zones boisées, naturelles ou des espaces boisés classés ne sont pas modifiées. La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Les ajustements du dispositif réglementaire renforcent les protections existantes dans le PLU visant à protéger et valoriser les éléments naturels, de paysage et de patrimoine bâti.

## Présentation et justifications des modifications

*Afin de faciliter la lisibilité des modifications effectuées, le code couleur suivant est employé au sein du rapport de présentation et de l'ensemble des pièces du PLU impactées par la modification :*

*~~Rouge barré~~ : éléments supprimés*

*Bleu* : éléments ajoutés

**Le projet de modification du PLU a pour objet principal de :**

1. Ajuster le taux de logements locatifs sociaux pour répondre au nouveau taux de 25 % fixé par le Préfet,
2. Modifier le règlement à la marge sur des points spécifiques,
3. Ajuster le plan de zonage notamment pour renforcer la prise en compte de l'environnement et des espaces paysagers,
4. Chiffrer l'objectif de consommation d'espace dans le PADD,
5. Mettre à jour les servitudes d'utilité publique.

## 1. Ajuster le taux de logements locatifs sociaux pour répondre au nouveau taux de 25 % fixé par le Préfet

Il s'agit de conforter le dispositif de mixité sociale existant. Afin de renforcer les conditions de mise en œuvre des objectifs de mixité sociale d'une part et de réponse aux obligations issues de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) d'autre part les conditions de réalisations de logements locatifs sociaux sont modifiées

Par ailleurs, les dispositifs particuliers existants dans certains secteurs sont conservés.

| Pièces   | Objet de la modification   |
|--|--|
| <b>Règlement - article 2</b><br><br><b>Zones UA, UC, UD</b>  | Modifier la part obligatoire consacrée à la réalisation de logements sociaux dans le cadre d'opérations d'ensemble dans toutes les zones résidentielles (UA, UC, UD) |
| Rédaction de la règle  |  |
| Dans toute la zone<br><br>En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation aboutissant à <del>7 logements et plus et/ou 350 m<sup>2</sup></del> <b>3 logements et plus</b> , sur une même unité foncière, devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur. <b>Cette obligation de création de logements locatifs sociaux s'applique également pour toute extension de 150 m<sup>2</sup> et plus de surface de plancher, de constructions à destination de logements.</b>  |  |
| Justifications   |  |
| L'application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme répond à un objectif de l'état et de la commune de développement de la mixité sociale. Cet objectif est fixé chaque année par le Préfet dans le cadre des obligations triennales. Ce taux obligatoire a en effet été augmenté. Un nouveau taux de 25 % (au lieu de 20 %) de logements locatifs sociaux est désormais imposé par le Préfet pour la commune de Gometz le Châtel.<br><br>Afin de ne pas concentrer les logements sociaux dans la commune, et pour parvenir à cet objectif, ce dispositif est mis en place dans tous les secteurs de la commune dont la vocation principale est l'accueil de logements. Ce sont les zones UA, UB, UC, UD ainsi que les sous-secteurs liés.<br><br>Une part de 30 % au moins de logements locatifs sociaux doit être réalisée dès lors que le programme de logements comprend au moins 3 logements ou que l'extension excède 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Cette disposition favorise une réelle mixité sociale dès que le projet de construction présente une taille suffisante pour garantir la création d'au moins 1 logement social. Le seuil fixé permet de développer des petites opérations s'insérant harmonieusement dans les différents quartiers de la commune.<br>La zone UB (secteurs de projet a vocation d'accueil de logements faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation et destinée à recevoir principalement des habitations individuelles ou intermédiaires) n'est pas concernée par cette règle dans la mesure où les OAP fixent un objectif plus important en matière de création de logements locatifs sociaux. |  |

## 2. Modifier le règlement à la marge sur des points spécifiques

Il s'agit de procéder à des ajustements mineurs du règlement pour préciser ou simplifier les règles et faciliter leur compréhension et leur application.

- Ajuster l'article 11 : zones UB / UC/ UD : porte de garage : supprimer « à lames verticales... » ;
- Ajuster l'article 11 : zones UB / UC - clôtures : retirer la notion de « barreaudage vertical simple ou festonné », et remplacer par « les clôtures devront avoir une hauteur maximale de 2 m et comprendre une partie basse maçonnée de 1 m maximum, doublé ou non d'une haie vive » ;
- Ajuster l'article 11 / toutes les zones - permettre l'aménagement de passage pour la petite faune dans les nouvelles clôtures
- Ajuster le règlement en toutes zones, « les volets roulants intérieurs ou intégrés dans le linteau sont privilégiés. Toutefois, en cas d'impossibilité technique d'assurer une dissimulation totale, les volets roulants extérieurs sont admis dans le cadre d'une réhabilitation de bâtiment existant si leur caisson fait l'objet d'une insertion esthétique, le moins visible possible sous le linteau, sans débordement sur la façade, et de la même couleur que la menuiserie ou la façade. »
- Préciser à la marge les annexes du règlement en ajoutant le terme « et paysagers »
- Ajout de précisions demandées par le SIAHVY, en toutes zones, concernant la gestion de l'eau

| Pièces  | Objet de la modification  |
|---|---|
| <p><b>Règlement - article 11</b></p> <p><b>Zones UB, UC, UD</b></p>   | <p>Ajuster la règle d'aspect extérieur concernant les portes de garages</p> |
| <p><b>Rédaction de la règle</b></p>   |   |
| <p><b>Les ouvertures en toiture et en façade</b></p> <p>Les percements en façade et en toiture devront être alignés.</p> <p>[... ]</p> <p>Les portes de garage devront proposer un aspect-<del>à lames verticales</del>-qualitatif en harmonie avec les autres menuiseries de la façade</p>   |   |
| <p><b>Justifications</b></p>  |   |
| <p>La règle du PLU est aujourd'hui contraignante vis-à-vis de la diversité des menuiseries de types portes de garages. La modification permet de simplifier cette règle afin de rendre possible l'installation de systèmes automatiques notamment dès lors qu'elle est en harmonie avec les autres menuiseries. Cela n'aura pas de conséquence sur l'esthétique des façades. Cette modification n'impacte pas le règlement de la zone UA où l'aspect patrimonial prédomine.</p> |   |

| Pièces   | Objet de la modification                                |
|--|---|
| <p><b>Règlement - article 11</b></p> <p><b>Zones UB, UC</b></p>  | <p>Reformuler la règle liée à l'aspect des clôtures</p> |
| <p><b>Rédaction de la règle</b></p>  |   |
| <p><b>Les clôtures et portails</b></p> <p><b>Sur voirie</b></p> <p><del>Les clôtures sont composées d'un ensemble constitué d'un muret représentant au maximum 1 mètre de hauteur, surmonté d'un barreaudage vertical simple (ou festonné), et doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales variées (voir liste des essences indigènes). L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur.</del></p> <p>Les clôtures devront avoir une hauteur maximale de 2 mètres et comprendre une partie basse maçonnée de 1 mètre maximum, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales variées (voir liste des essences indigènes).</p> <p>Les coffrets techniques et boîtes aux lettres implantés en limite de la parcelle devront être insérés harmonieusement dans les parties pleines de clôtures sur voies. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.</p> |   |
| <p><b>Justifications</b></p>   |   |
| <p>La rédaction est ajustée afin de garantir les éléments essentiels en matière d'aspect paysager, à savoir la hauteur maximale totale de 2 mètres et la création d'un mur bahut limité à une hauteur de 1 mètre.</p> <p>Il est en effet délicat d'imposer un barreaudage vertical simple ou festonné. La diversité des clôtures dans les zones UB et UC rendent cette règle contraignante et finalement peut en harmonie avec les clôtures avoisinantes. De plus, elle est difficile d'application au regard des multiples possibilités architecturales.</p> <p>De plus, afin d'assurer une qualité écologique aux clôtures, et comme c'est déjà le cas dans les secteurs UE et UF de la commune, il est précisé que les clôtures ne soient pas des obstacles aux animaux, cela est notamment important pour la petite faune.</p>   |   |

| Pièces   | Objet de la modification  |
|--|---|
| <p><b>Règlement - article 11</b></p> <p><b>Zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, A et N</b></p>  | <p>Ajuster le règlement en toutes zones, « les volets roulants intérieurs ou intégrés dans le linteau sont privilégiés. Toutefois, en cas d'impossibilité technique d'assurer une dissimulation totale, les volets roulants extérieurs sont admis dans le cadre d'une réhabilitation de bâtiment existant si leur caisson fait l'objet d'une insertion esthétique, le moins visible possible sous le linteau, sans débordement sur la façade, et de la même couleur que la menuiserie ou la façade. »</p> |
| Rédaction de la règle  |   |
| <p><b>11.1.2. Les ouvertures en toiture et en façade</b><br/>[...]</p> <p><del>Les caissons de volets roulants sont interdits. Si toutefois ils doivent être restaurés, ils ne doivent pas être apparents.</del></p> <p><del>Les volets roulants, s'ils sont posés en plus de volets battants, devront se trouver à l'intérieur du bâti de façon à préserver la façade.</del></p> <p>Les volets roulants intérieurs ou intégrés dans le linteau sont privilégiés. Toutefois, en cas d'impossibilité technique d'assurer une dissimulation totale, les volets roulants extérieurs sont admis dans le cadre d'une réhabilitation de bâtiment existant si leur caisson fait l'objet d'une insertion esthétique, le moins visible possible sous le linteau, sans débordement sur la façade, et de la même couleur que la menuiserie ou la façade.</p>  |   |
| Justifications   |   |
| <p>La commune souhaite passer de l'interdiction des volets roulants à une autorisation encadrée. Aussi la modification propose d'ajuster la règle actuelle, et cela est valable en toute zone. Dans le secteur protégé aux abords des monuments historiques, l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France (ABF) permettra d'éviter toute dénaturation du bâti susceptible de porter atteinte au caractère paysagers et aux sites.</p> <p>Cette modification vise également à prendre en compte l'amélioration des performances énergétiques de la mise en œuvre de volets roulants extérieurs.</p> <p>Par ailleurs, en cas d'implantation qui serait de nature à porter atteinte aux caractères ou à l'intérêt des lieux avoisinants, la commune se réserve la possibilité de recourir à l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme pour refuser l'installation de volets roulants.</p> |   |



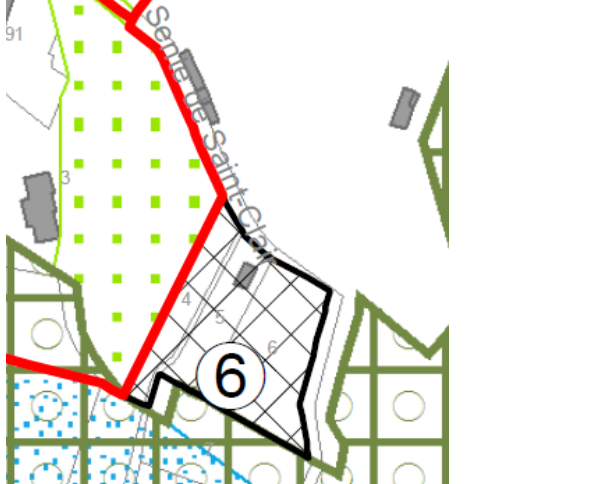
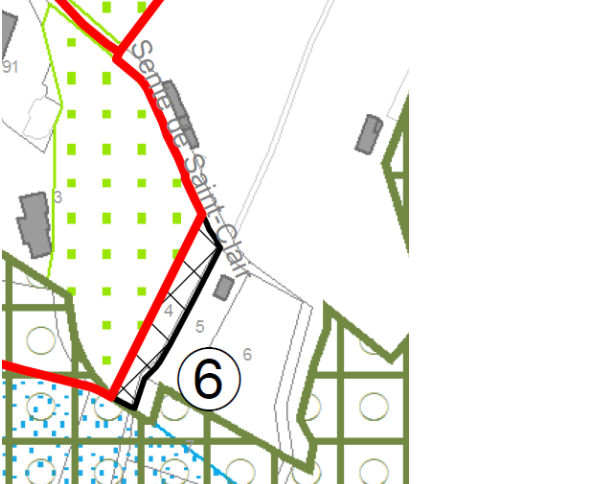


| Pièces   | Objet de la modification  |
|--|---|
| <p><b>Règlement – annexes « éléments bâtis protégés »</b></p> <p><b>Et plan de zonage (légende)</b></p>  | <p>Préciser à la marge les annexes du règlement en ajoutant le terme « et paysagers »</p> |
| <p><b>Rédaction de la règle</b></p>  |   |
| <p><b>ANNEXES ÉLÉMENTS BÂTIS OU PAYSAGERS PROTÉGÉS</b></p> <p>Les bâtiments/éléments bâtis <b>ou paysagers</b> repérés sur le document graphique au titre des dispositions l'article L151-19 du Code de l'urbanisme</p> <p>Les éléments de patrimoine bâti ou paysager sont repérés au titre des dispositions des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ce classement permet de protéger et de mettre en valeur des éléments bâtis et de paysage, ainsi que les continuités écologiques. La procédure d'élaboration du PLU et le dispositif de concertation ont donné lieu à une approche détaillée du patrimoine de Gometz-le-Châtel dans toute sa diversité, aussi bien bâti que paysager. Compte-tenu de ces éléments, il s'est avéré nécessaire de mettre en place un dispositif qui permette de préserver et de valoriser l'ensemble de ce patrimoine.</p> <p><b>Les éléments bâtis ou paysagers</b></p> <p>Le plan de zonage repère l'ensemble des éléments bâtis (ponctuels et ensembles correspondant au bourg ancien et au hameau de Grivery). Par ailleurs, des fiches détaillées annexées au règlement proposent une description de chacun des éléments repérés, et exposent les enjeux de protection qui leurs sont attachés.</p> <p><b>Rappel : L.151-19</b> : identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.</p> <p>Ces constructions et éléments bâtis <b>ou paysagers</b> doivent être préservés. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions ou éléments bâtis <b>ou paysagers</b> doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et d'assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Par ailleurs, les aménagements et constructions situés à proximité et notamment ceux qui sont situés en covisibilité directe, ne doivent pas porter atteinte aux constructions ou éléments bâtis <b>ou paysagers</b> identifiés.</p> |   |
| <p><b>Justifications</b></p>   |   |
| <p>Une liste descriptive des éléments protégés est annexée au règlement du PLU. Elle vise la protection des éléments bâtis (bourg, hameaux, fermes, maisons meulières...), mais également paysagers (mare, source du petit Frisé). L'introduction présentant la liste faisait référence à « <i>une approche détaillée du patrimoine de Gometz-le-Châtel dans toute sa diversité, aussi bien bâti que paysager. Compte-tenu de ces éléments, il s'est avéré nécessaire de mettre en place un dispositif qui permette de préserver et de valoriser l'ensemble de ce patrimoine.</i> »</p> <p>Sans changer les éléments repérés protégés, ni les descriptions ou les règles, cette précision permet simplement d'ajouter le terme « ou paysagers » pour rendre compte de la réalité des éléments protégés qui ne sont pas simplement bâtis.</p> <p>Parallèlement cette précision est également ajoutée dans la légende du plan de zonage.</p> <p>★ Élément bâti <b>ou paysager</b> remarquable (L151-19)</p>  |   |

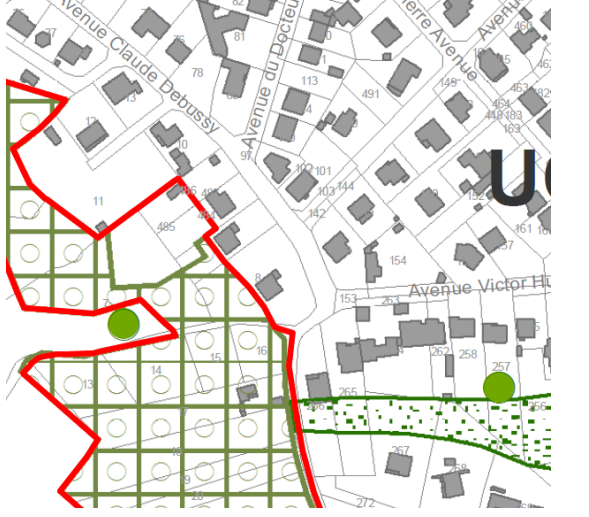
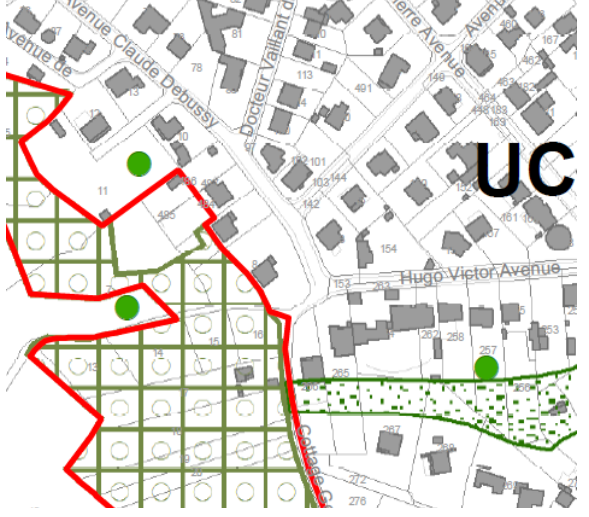
| Pièces   | Objet de la modification   |
|--|--|
| <p><b>Règlement - article 4</b></p> <p><b>Zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, A et N</b></p>   | <p>Ajout de précisions demandées par le SIAHVY, en toutes zones, concernant la gestion de l'eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mentionner le nom du gestionnaire (le SIAHVY) du service public d'assainissement non collectif (SPANC) ;</li> <li>- préciser que les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales concernent les constructions nouvelles, les extensions et/ou réhabilitations ;</li> <li>- préciser que l'ouvrage de rétention correspond à un volume de 500 m<sup>3</sup> précipité par hectare en l'espace de 4 heures ;</li> <li>- préciser que les eaux de vidange des piscines doivent être infiltrées ou rejetées au réseau des eaux pluviales</li> </ul> |
| Rédaction de la règle  |  |
| <p><b>4.2.1. Eaux usées</b></p> <p>Le branchement [...]</p> <p>Le SIAHVY est chargé du service public d'assainissement non collectif (SPANC) pour la commune de Gometz le Châtel. Le SPANC est le service public local chargé de conseiller et d'accompagner les particuliers dans la mise en place des installations d'assainissement non collectif, et de contrôler les installations. Dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme, les pétitionnaires doivent consulter le SPANC afin de remplir une déclaration d'installation de dispositif d'assainissement non collectif. Le règlement du SPANC est annexé au présent dossier de PLU.</p> <p><b>4.2.2. Eaux pluviales</b></p> <p>Les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales concernent les constructions nouvelles, les extensions et/ou réhabilitations Dans tous les cas, la gestion des eaux pluviales doit être étudiée pour l'ensemble de la parcelle.</p> <p>Les eaux pluviales seront en priorité, soit infiltrées sur la parcelle, soit récupérées pour des usages domestiques en respectant l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.</p> <p>Le débit de fuite sera notamment limité à 1,2 litres par seconde et par hectare en sortie d'installation (référence à des pluies de retour vingtennale). Toutefois, l'ouvrage doit être dimensionné en prenant en compte une pluie de 50 mm (qui correspond à un volume de <del>500 mm</del> 500 m<sup>3</sup> précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).</p> <p>[...]</p> <p>Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour s'assurer la protection efficace du milieu.</p> <p>Dans le cadre de l'installation de piscines, et notamment concernant leur vidange, le règlement d'assainissement collectif du SIAHVY précise que les eaux de vidange doivent être infiltrés ou rejetées au réseau des eaux pluviales en respectant certaines conditions figurant dans ce même règlement d'assainissement.</p> |  |

### **Justifications**

Les précisions apportées par le SIAHVY permettent d'apporter des compléments et informations intéressantes en matière de préservation des milieux naturels. Ils sont favorables à l'environnement tout en ayant un rôle pédagogique pour les habitants, c'est pourquoi il est utile des les ajouter au dispositif réglementaire.

### 3. Ajuster le plan de zonage notamment pour renforcer la prise en compte de l'environnement et des espaces paysagers

| Pièces   | Objet de la modification  |  |              |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |       |         |  |   |  |  |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |     |         |
|--|---|--|--------------|--|--------|-------------|---|--------------|---|--------------------------|-----|---------|---|--|-----|---------|---|---|-----|---------|---|------------------------|--|---------|---|-------------------------------|-------|---------|---|--|-------|---------|--|---|--|--|--|--------|-------------|---|--------------|---|--------------------------|-----|---------|---|--|-----|---------|---|---|-----|---------|---|------------------------|--|---------|---|-------------------------------|-------|---------|---|--|-----|---------|
| Plan de zonage   | Revoir la délimitation de l'emplacement réservé n°6 - Sente de Saint-Clair  |  |              |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |       |         |  |   |  |  |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |     |         |
| Extrait du plan de zonage avant / après modification   |   |  |              |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |       |         |  |   |  |  |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |     |         |
| Avant modification   | Après modification  |  |              |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |       |         |  |   |  |  |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |     |         |
|    |    |  |              |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |       |         |  |   |  |  |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |     |         |
|  Emplacement réservé (au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme)  |  Emplacement réservé (au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme) |  |              |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |       |         |  |   |  |  |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |     |         |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme</th> </tr> <tr> <th>Numéro</th> <th>Destination</th> <th>Surface approximative en m<sup>2</sup></th> <th>Bénéficiaire</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Placette de retournement</td> <td>240</td> <td>Commune</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Placette de retournement de la rue de la Butte Espagnole</td> <td>320</td> <td>Commune</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Aménagement de la place et des abords de l'église</td> <td>155</td> <td>Commune</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Élargissement de voies</td> <td>2 m de profondeur calculés à partir de l'emprise de la voie publique</td> <td>Commune</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Aménagement d'espaces publics</td> <td>1 730</td> <td>Commune</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Aménagement environnemental en lien avec la zone humide proche</td> <td>2 011</td> <td>Commune</td> </tr> </tbody> </table> | Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme   |  |              |  | Numéro | Destination | Surface approximative en m <sup>2</sup> | Bénéficiaire | 1 | Placette de retournement | 240 | Commune | 2 | Placette de retournement de la rue de la Butte Espagnole | 320 | Commune | 3 | Aménagement de la place et des abords de l'église | 155 | Commune | 4 | Élargissement de voies | 2 m de profondeur calculés à partir de l'emprise de la voie publique | Commune | 5 | Aménagement d'espaces publics | 1 730 | Commune | 6 | Aménagement environnemental en lien avec la zone humide proche | 2 011 | Commune | <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme</th> </tr> <tr> <th>Numéro</th> <th>Destination</th> <th>Surface approximative en m<sup>2</sup></th> <th>Bénéficiaire</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Placette de retournement</td> <td>240</td> <td>Commune</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Placette de retournement de la rue de la Butte Espagnole</td> <td>320</td> <td>Commune</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Aménagement de la place et des abords de l'église</td> <td>155</td> <td>Commune</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Élargissement de voies</td> <td>2 m de profondeur calculés à partir de l'emprise de la voie publique</td> <td>Commune</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Aménagement d'espaces publics</td> <td>1 730</td> <td>Commune</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Aménagement environnemental en lien avec la zone humide proche</td> <td>500</td> <td>Commune</td> </tr> </tbody> </table> | Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme |  |  |  | Numéro | Destination | Surface approximative en m <sup>2</sup> | Bénéficiaire | 1 | Placette de retournement | 240 | Commune | 2 | Placette de retournement de la rue de la Butte Espagnole | 320 | Commune | 3 | Aménagement de la place et des abords de l'église | 155 | Commune | 4 | Élargissement de voies | 2 m de profondeur calculés à partir de l'emprise de la voie publique | Commune | 5 | Aménagement d'espaces publics | 1 730 | Commune | 6 | Aménagement environnemental en lien avec la zone humide proche | 500 | Commune |
| Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme  |   |  |              |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |       |         |  |   |  |  |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |     |         |
| Numéro   | Destination   | Surface approximative en m <sup>2</sup>                              | Bénéficiaire |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |       |         |  |   |  |  |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |     |         |
| 1  | Placette de retournement  | 240  | Commune      |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |       |         |  |   |  |  |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |     |         |
| 2  | Placette de retournement de la rue de la Butte Espagnole  | 320  | Commune      |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |       |         |  |   |  |  |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |     |         |
| 3  | Aménagement de la place et des abords de l'église   | 155  | Commune      |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |       |         |  |   |  |  |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |     |         |
| 4  | Élargissement de voies  | 2 m de profondeur calculés à partir de l'emprise de la voie publique | Commune      |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |       |         |  |   |  |  |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |     |         |
| 5  | Aménagement d'espaces publics   | 1 730  | Commune      |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |       |         |  |   |  |  |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |     |         |
| 6  | Aménagement environnemental en lien avec la zone humide proche  | 2 011  | Commune      |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |       |         |  |   |  |  |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |     |         |
| Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme  |   |  |              |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |       |         |  |   |  |  |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |     |         |
| Numéro   | Destination   | Surface approximative en m <sup>2</sup>                              | Bénéficiaire |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |       |         |  |   |  |  |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |     |         |
| 1  | Placette de retournement  | 240  | Commune      |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |       |         |  |   |  |  |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |     |         |
| 2  | Placette de retournement de la rue de la Butte Espagnole  | 320  | Commune      |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |       |         |  |   |  |  |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |     |         |
| 3  | Aménagement de la place et des abords de l'église   | 155  | Commune      |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |       |         |  |   |  |  |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |     |         |
| 4  | Élargissement de voies  | 2 m de profondeur calculés à partir de l'emprise de la voie publique | Commune      |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |       |         |  |   |  |  |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |     |         |
| 5  | Aménagement d'espaces publics   | 1 730  | Commune      |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |       |         |  |   |  |  |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |     |         |
| 6  | Aménagement environnemental en lien avec la zone humide proche  | 500  | Commune      |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |       |         |  |   |  |  |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |     |         |
| Justifications   |   |  |              |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |       |         |  |   |  |  |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |     |         |
| <p>L'emplacement réservé n°6, destiné à l'aménagement environnemental en lien avec une zone humide proche, est ajusté dans la zone naturelle (N), de manière à tenir compte de la topographie. En effet, il s'avère que la partie Est, topographiquement trop élevée, n'est pas adaptée à un tel aménagement tel qu'il avait été envisagé lors de la révision du PLU. Seule la partie ouest est conservée sur une superficie de 500 m<sup>2</sup> (au lieu de 2011 m<sup>2</sup> initialement), après acquisition, le site pourra être aménagé par le SIAHVY, en lien avec l'objectif global de protection des zones humides de la commune (extrait du PADD : « <i>Garantir la sauvegarde et l'amélioration du fonctionnement des zones humides</i> »), porté à l'échelle régionale par le SRCE.</p>   |   |  |              |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |       |         |  |   |  |  |  |        |             |   |              |   |                          |     |         |   |  |     |         |   |   |     |         |   |                        |  |         |   |                               |       |         |   |  |     |         |

| Pièces  | Objet de la modification  |
|---|---|
| Plan de zonage  | Ajouter un arbre remarquable à protéger à l'arrière de l'avenue de Beauséjour.  |
| Extrait du plan de zonage avant / après modification  |   |
| Avant modification  | Après modification  |
|  <p data-bbox="207 1008 478 1041">● Arbre isolé (L.151-23)</p>   |  <p data-bbox="821 1008 1093 1041">● Arbre isolé (L.151-23)</p> |
| Justifications  |   |
| <p>Lors de la révision du PLU, une quinzaine d'arbres remarquables ont été repérés sur le plan de zonage. Leur protection est assurée réglementairement au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme. Ces arbres participent à l'aspect paysager de qualité du territoire, et font partie intégrante de l'identité de Gometz le Châtel. Ils sont repérés en tant que patrimoine environnemental et paysager. Un arbre avait été omis dans ce repérage. Il est proposé de le repérer et d'assurer sa protection au même titre que les autres arbres repérés</p> |   |

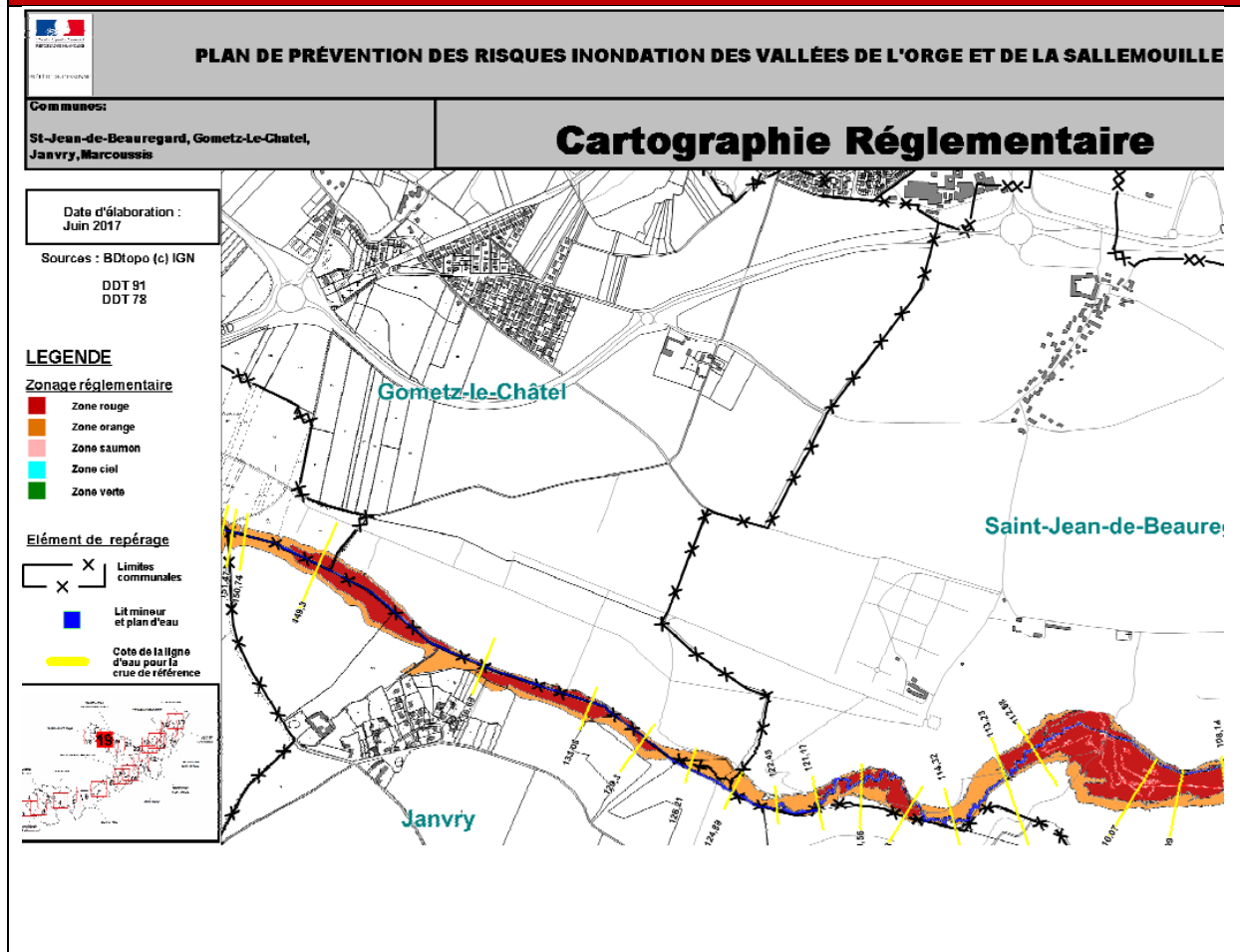
#### 4. Chiffrer l'objectif de consommation d'espace dans le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

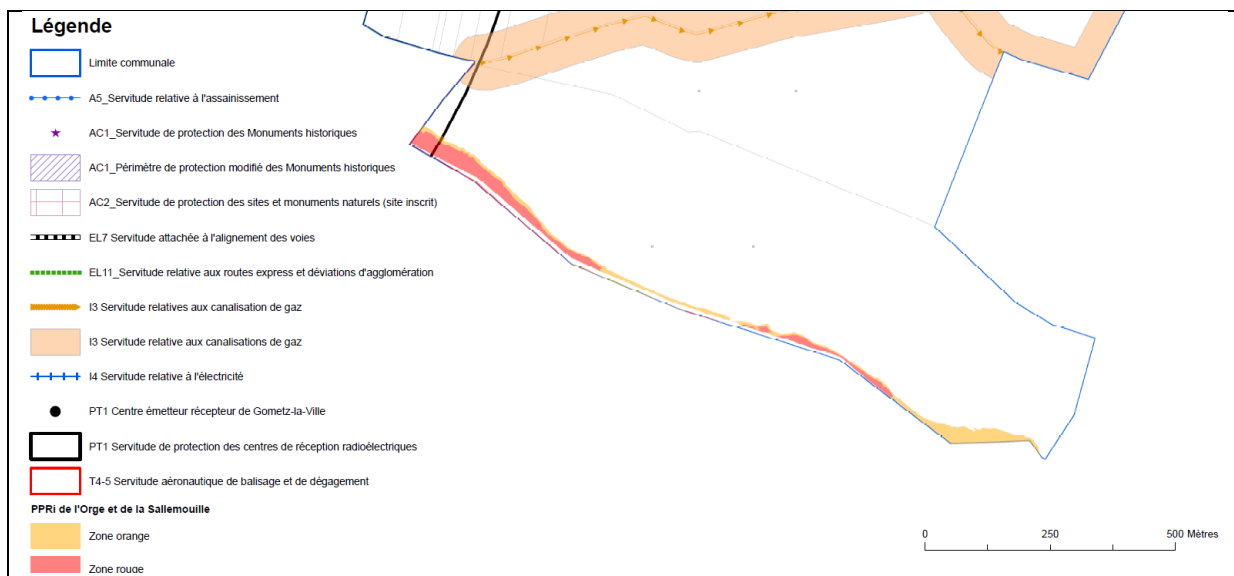
| Pièces   | Objet de la modification                                  |
|--|---|
| Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)   | Chiffrer l'objectif de consommation d'espace dans le PADD |
| <b>Extrait du PADD et modification</b>   |   |
| <p>« Adopter un projet urbain maîtrisé de manière à répondre aux besoins actuels et futurs se limitant à l'espace urbain existant* (<b>*objectif : superficie de 0 m<sup>2</sup> consommé à des fins d'urbanisation en dehors de la zone urbaine</b>), tout en économisant la consommation des espaces naturels et agricoles »</p>   |   |
| <b>Justifications</b>  |   |
| <p>L'article L151-5 du Code de l'urbanisme précise que le PADD « <i>fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</i> »</p> <p>Les objectifs de modérations de consommation de l'espace ont été définis dans le PADD révisé approuvé en décembre 2016, puisqu'ils mentionnent un objectif de « projet urbain maîtrisé [...] se limitant à l'espace urbain existant », ce qui veut bien dire sans aucune consommation d'espace agricole et naturel.</p> <p>Pour autant, la présente modification est l'occasion d'ajouter une précision à savoir que se limiter à l'espace urbain existant est bien égal à 0 m<sup>2</sup> de consommation. Cette précision permet d'affirmer l'objectif déjà fixé, en cohérence avec le Code de l'urbanisme, et n'a aucune conséquence sur les autres pièces du PLU, puisque cela ne modifie en aucun cas un objectif déjà fixé par le PLU.</p> |   |

## 5. Mettre à jour les servitudes d'utilité publique

| Pièces   | Objet de la modification  |
|--|---|
| <b>Servitudes d'utilité publique</b><br><i>Plan des servitudes, tableau des servitudes, annexes servitudes</i> | Mettre à jour le plan des servitudes d'utilité publique étant donné l'approbation du PPRI de la Sallemouille en date du 16 juin 2017. |
| <b>Règlement du PLU – dispositions générales</b>   |   |

### PPRI de la Sallemouille





## Extrait du plan des servitudes mis à jour, dans la partie sud du territoire

### Règlement modifié

DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

#### Dispositions relatives aux secteurs soumis au risque d'inondation

Toute la commune est soumise au risque d'inondation lié à plusieurs phénomènes en fonction de la localisation : [...]

En application de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, afin de prendre en compte les aléas inhérents à ces phénomènes et d'en limiter la portée :

- il est conseillé de faire une étude de sol préalable prenant en compte ce risque potentiel,
- il est préconisé d'interdire les sous-sols, de rehausser légèrement la côte du plancher du rez-de-chaussée et de surélever les installations électriques.
- **il est indispensable de stocker les récipients contenant des substances toxiques (cuve à fioul...) en dehors des zones inondables et les arrimer solidement au sol afin d'éviter toute pollution du milieu naturel.**

De plus, le PLU est soumis au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) des cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille approuvé par arrêté inter-préfectoral le 16 juin 2017, ce PPRi s'impose au PLU en tant que servitude d'utilité publique.

### Justifications

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) des cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 16 juin 2017. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU. Ce PPRi abroge le Plan d'Exposition aux Risques d'Inondations (PERI) sur l'Orge aval, approuvé commune par commune entre 1993 et 1994, sur 12 communes traversées par l'Orge aval. La commune de Gometz le Châtel est concernée uniquement sur l'extrémité sud du territoire, dans une zone naturelle (N) avec EBC, donc parfaitement inconstructible.

Le tableau des servitudes et les annexes du dossier sont également modifiés pour intégrer cette nouvelle servitude d'utilité publique. De même, les dispositions générales du règlement rappellent que le PPRi s'applique en tant que servitude d'utilité publique. Par ailleurs, une précision est apportée afin de limiter l'impact des inondations notamment dans les zones urbanisées



| Pièces   | Objet de la modification       |
|--|--------------------------------|
| <b>Règlement du PLU – dispositions générales</b><br><br><b>servitudes d'utilité publique</b>   | Mise à jour concernant GRT gaz |
| <b>Règlement</b>   |                                |
| DISPOSITIONS GENERALES   |                                |
| <b>Prescription concernant les canalisations de transport de matières dangereuses (gazoduc)</b>  |                                |
| <p>Une fiche sur les canalisations de transport de matières dangereuses est annexée au PLU (servitudes d'utilité publique). <a href="#">Tout projet de construction se situant à proximité des ouvrages de gaz doit faire l'objet d'une consultation auprès de GRT gaz – Direction des opérations – Département maintenance données techniques et travaux tiers – 2 rue Pierre Timbaud – 92238 Gennevilliers Cedex</a></p> |                                |
| <b>Justifications</b>  |                                |
| L'adresse du gestionnaire est ajoutée et les annexes servitudes sont complétées. Il s'agit d'une mise à jour.  |                                |