

PLU

Gometz
Le Châtel

Plan Local d'Urbanisme

2.2 Justifications et impacts sur l'environnement

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal le 12 décembre 2016



SOMMAIRE

- AVANT-PROPOS 5
- EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD 7
 - A - Les justifications au regard de l’article L.101-2 du Code de l’Urbanisme 9
 - B - Les objectifs de consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques. 23
 - C - La prise en compte des documents supra-communaux 29
- EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP 37
- MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES 45
 - A - Les zones urbaines..... 49
 - 1. La zone UA 50
 - 2. La zone UB 51
 - 3. La zone UC 52
 - 4. La zone UD 53
 - 5. La zone UE 54
 - 6. La zone UF 55
 - B - Les zones naturelles et agricoles 57
 - La zone naturelle : N 58
 - La zone agricole : A 59
- EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES REGLES D’URBANISME INSTITUEES PAR LE PLU 61
 - A. Les dispositions communes aux différentes zones 63

- B. Les règles particulières aux différentes zones..... 69
- C - Les outils complémentaires..... 89
 - 1. Les emplacements réservés..... 90
 - 2. Les objectifs de mixité sociale 91
 - 3. Les espaces boisés classés (EBC)..... 91
 - 4. Les éléments de patrimoine 92
 - 5. Les périmètres de constructibilité limitée 110
- ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT 113
 - A - Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables 115
 - B. Les orientations d’aménagement et de programmation 120
 - C. Le dispositif réglementaire 122
- PRESENTATION DES INDICATEURS RETENUS POUR L’EVALUATION DES RESULTATS DE L’APPLICATION DU PLU 125

Avant-propos

Les présentes justifications sont établies dans le cadre d'un contexte supracommunal et juridique nouveaux qui ont conduit à une refonte complète de l'ancien PLU. L'étude de révision s'est attachée à « repartir à zéro » tant sur le fond que sur la forme, à partir d'un diagnostic nouveau, de nouveaux objectifs exprimés dans le cadre du PADD, ce qui s'est traduit par de nouvelles OAP et une traduction règlementaire plus précise et adapté à ce contexte et à la connaissance des paysages, du patrimoine, des formes urbaines mais surtout de la prise en compte des risques réels auxquelles la commune est confrontée. Il n'y a donc pas d'élément de comparaison possible avec l'ancien PLU.

Explication des choix retenus pour établir le PADD

A - Les justifications au regard de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme

Rappel du contenu de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme (créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les OAP	Le zonage et le règlement
Patrimoine - Formes urbaines – sites mutables	<p>Une histoire de l'urbanisation marquée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • son passé médiéval (formation du bourg), • son activité agricole (plateau agricole et fermes), • ses extensions pavillonnaires, • ses deux zones d'activités en entrée de ville, <p>Un regroupement d'éléments patrimoniaux à l'intérieur du périmètre repéré, structuré par la rue Saint Nicolas récemment réaménagée.</p> <p>Un patrimoine riche avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un bourg d'origine féodal qui a conservé sa trame parcellaire, une partie des contreforts de l'enceinte de l'ancien château et ses maisons rurales • Le hameau agricole de Grivery avec sa mare et son corps de ferme • Les constructions de la fin XIXème, début du XXème siècle <p>Un patrimoine diversifié :</p>	<p>Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti du village</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en valeur le caractère architectural du coeur du village regroupant des éléments patrimoniaux à l'intérieur d'un périmètre historique, structuré par la rue Saint Nicolas et l'église Saint-Clair, • Assurer la protection des contreforts de l'enceinte de l'ancien château et des maisons rurales, • Préserver et valoriser les éléments patrimoniaux urbains et architecturaux dans toute leur diversité <p>Adopter un projet urbain maîtrisé de manière à répondre aux besoins actuels et futurs se limitant à l'espace urbain existant, tout en économisant la consommation des espaces naturels et agricoles</p> <p>Définir une organisation urbaine fonctionnelle</p> <ul style="list-style-type: none"> • S'appuyer sur le potentiel de mutabilité du site du Haut-des-Vignes et des Delâches pour développer un lien fédérateur à l'échelle du territoire communal <p>Valoriser l'identité du bourg historique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre la requalification qualitative des espaces publics, • Définir une charte patrimoniale en lien avec le PNR. <p>Dans les quartiers d'habitation résidentiels, permettre une évolution douce du bâti</p> <ul style="list-style-type: none"> • Encadrer l'évolution des quartiers pavillonnaires afin de ne pas dénaturer leur caractère d'anciens lotissements. Permettre une extension modérée du bâti afin de répondre aux besoins des habitants, sans 	<p>Patrimoine</p> <p>Les bâtiments et les espaces paysagers identifiés comme constitutifs du patrimoine et de l'identité communale sont repérés au document graphique et protégés au titre des articles L 151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'éléments ponctuels, historiques, ou d'ensemble, à l'image du coeur du village.</p> <p>Les annexes du règlement définissent des prescriptions précises et adaptées à chaque élément de patrimoine repéré.</p> <p>Pour les travaux sur le bâti ancien ou l'extension de constructions, l'article 11 de la zone UA notamment (mais également de toutes les zones) définit des règles conformes à celles du bâti traditionnel. Ces règles ont été établies conformément aux prescriptions de l'architecte des bâtiments de France qui intervient à l'intérieur du périmètre de protection modifié autour de l'église St Nicolas.</p> <p>Le règlement permet également des extensions et de nouvelles constructions dans le respect des formes urbaines existantes, c'est le cas particulièrement dans le cadre de l'OAP rue du Vieux chemin.</p> <p>Le zonage archéologique est placé en annexe du règlement. Les dispositions générales du règlement rappellent les obligations au titre de l'article R-523-1 du Code du patrimoine, et chaque en-tête de zone rappellent les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Adopter un projet urbain maîtrisé</p> <p>Un règlement adapté est rédigé pour chaque quartier constitué, avec des règles d'implantation et de gabarit conformes aux objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le centre du bourg est classé en zone UA où les enjeux sont la préservation du patrimoine architectural et la maîtrise des évolutions du bâti pour ne pas compromettre la qualité paysagère et de composition d'ensemble du site. - Les secteurs de projet à vocation d'accueil de logements faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de

<ul style="list-style-type: none"> • Des ensembles de maisons de bourg • Des corps de ferme • Des maisons en meulières • Des édifices remarquables : l'église, le château, l'Ortie rouge, le lavoir, le viaduc des Fauvettes... <p>Les typologies implantées sur le territoire sont assez variées et sont caractéristiques de leur époque de construction. Ces dernières années, des ensembles d'habitat groupé et des immeubles collectifs sont réalisés en renouvellement urbain sur d'anciennes friches ou parcelles comprenant du bâti dégradé le long de la route de Chartres.</p> <p>L'ensemble des sites potentiellement mutables repérés dans le tissu urbain représente environ 7 hectares. Toutefois, compte tenu des fortes contraintes environnementales (notamment des zones humides et des pentes parfois fortes, des réalités foncières inégales et des volontés des propriétaires etc... le potentiel théorique peut être estimé entre 3 et 4 hectares.</p>	<p>compromettre la qualité des jardins, des cœurs d'îlots vert et l'équilibre entre le bâti et le végétal,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maitriser le développement des secteurs bâtis afin de limiter l'impact environnemental des nouvelles constructions et de garantir des conditions de circulation et de stationnement satisfaisantes, • Limiter l'impact sur le ruissellement en réglementant la surface d'imperméabilisation, • Favoriser une évolution des quartiers vers une plus grande qualité environnementale (utilisation des énergies renouvelables, traitement des eaux pluviales, amélioration de la biodiversité, préconisation sur l'utilisation des essences locales feuillues , etc...), • Affirmer le caractère paysager, notamment des quartiers en coteaux (prise en compte des pentes naturelles, végétalisation des espaces entre les clôtures et les constructions...), • Promouvoir dans les nouvelles opérations des espaces de vie communs aux habitants. <p>OAP</p> <p>Les principaux sites mutables identifiés font l'objet d'une OAP afin d'encadrer leur évolution. Il s'agit du site rue du Vieux chemin, le secteur des Delâches et le secteur du Haut-des-Vignes.</p> <p>Sur ces trois sites, les OAP permettent la création de petits programmes de logements bien intégrés à leur environnement</p>	<p>programmation sont classés en zone UB. Cette zone est destinée à recevoir principalement des habitations individuelles ou intermédiaires encadrés par les OAP.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone UC définit les quartiers résidentiels structurés à dominante de logements individuels. elle comporte un secteur UCa, correspondant au secteur de la plaine des Delaches, accueillant une opération mixte de logements et d'équipements publics. Le règlement a défini pour ces secteurs des règles permettant une augmentation modérée des droits à construire suite à la suppression du COS : les règles cumulées d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation permettent d'optimiser les droits à construire en général, tout en gardant un règlement qui permet le maintien des formes urbaines actuelles dans le respect des objectifs définis dans le PADD. Pour ces quartiers résidentiels ont ainsi été fixés une règle de retrait de 8 m des fonds de parcelles pour les constructions principales afin de conserver une part de « nature en ville » et favoriser une évolution des quartiers vers une plus grande qualité environnementale. - La zone UD définit les secteurs paysagers comprenant des logements individuels sur de grandes parcelles. Pour ces secteurs souvent en pente (risque de ruissellement des eaux pluviales), l'objectif est une évolution douce et le maintien du caractère paysager. Les emprises au sol limitent les évolutions du bâti. Des espaces paysagers protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme sont définis pour la protection des jardins et cœurs d'îlots. - La zone UE définit le secteur d'équipements publics actuels et futurs avec un règlement adapté à ces évolutions. - La zone UF accueille les activités économiques, faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation pour introduire une certaine mixité fonctionnelle dans la zone du Haut-des-Vignes qui comprend déjà des logements et des équipements (salle Barbara).
---	--	---

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les OAP	Le zonage et le règlement
La population et les logements	<ul style="list-style-type: none"> • La population de Gometz n'a cessé d'augmenter depuis les années 1960, et cette croissance s'est accentuée depuis 1999. Cette augmentation importante de population s'explique par un solde naturel élevé et de nombreuses arrivées dans la commune. • Ces dernières années l'arrivée de couples avec enfants ou en âge d'avoir des enfants explique le rajeunissement de la population et sa démographie dynamique. • Le nombre de personnes par logement (2,6) reste élevé alors qu'il baisse de manière significative dans la très grande majorité des communes. • Le parc de logements a fortement augmenté entre 1999 et 2010, où le taux annuel moyen de construction a été le plus important depuis les années 1960. • La part des grands logements est majoritaire (71 % de 4 pièces et plus). Il en est de même pour les logements individuels (78 %). Depuis une dizaine d'années, la production de nouveaux logements a permis une réelle diversification du parc. 	<p>Adopter un mode de croissance maîtrisé afin de maintenir les équilibres démographiques pour garantir un bon niveau de services aux habitants</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prendre en compte le SDRIF 2013 et affirmer le rôle de poumon vert de la commune, • Maîtriser la forte croissance de la population (+47 % ces 20 dernières années) pour pouvoir l'accompagner des équipements et infrastructures nécessaires (notamment réseaux hydrauliques et équipements « enfance »), • Prévoir une production de logements estimé à environ 90 unités. Cette production de logement (public et privé) permettra d'assurer une croissance démographique permettant d'atteindre une population d'environ 2 800 Castelgometziens d'ici 2025. <p>Tenir les objectifs en matière de logement social</p> <ul style="list-style-type: none"> • Respecter les objectifs triennaux pour atteindre le seuil légal de la loi SRU, • Favoriser le logement social en créant de petites unités intégrées dans le bâti, en partenariat avec des associations et d'autres petites communes pour des projets innovants à taille humaine, • Diversifier le logement social en rendant possible l'implantation de logements étudiants à proximité des transports, • Favoriser activement l'intégration des personnes porteuses de handicap. <p>OAP</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Création de zones UB (secteurs de projet avec OAP) pour répondre au besoin en logement sur les zones les plus propices à leur installation. - Dans les zones UA, UC et UD, les droits à construire ont été légèrement augmentés afin de répondre aux besoins des habitants qui souhaitent réaliser des extensions de leur logement ou des divisions pour les terrains le permettant, mais l'objectif est de conserver le caractère de ces quartiers et l'équilibre entre le bâti et le végétal. Au vu de la densité actuelle des quartiers résidentiels et de leur faible capacité de mutabilité, notamment au regard des risques naturels, il a été établi un potentiel de construction d'environ 30 logements en diffus à horizon 2025/2030. <p>Dans le secteur des Delâches (UCa), 12 logements locatifs sociaux vont être réalisés.</p> <p>Dans la zone UF du Haut-des-Vignes, permettre la création de logements encadrés par une OAP.</p> <p>L'objectif de mixité sociale est inscrit dans le PLU à travers le document graphique qui impose une part minimum de 60 % de logements</p>

- La diversification des logements s'est également effectuée à travers le développement du parc de logements sociaux qui est passé de 4,4 % en 2007 à 9 % en 2013 et qui a atteint 14% en 2016.
- Ces dernières années, l'effort de construction important a permis de diversifier le parc de logements, a rendu possible l'accueil de nouveaux habitants, le renouvellement et le rajeunissement de la population, et a participé à une meilleure réponse aux besoins des habitants déjà installés dans la communes, mais aussi facilité le parcours résidentiel de nouveaux habitants.

Les principaux sites mutables identifiés font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation afin d'encadrer leur évolution. Il s'agit du site rue du Vieux chemin, le secteur des Delâches et le secteur du Haut-des-Vignes.

Sur ces trois sites, les OAP permettent la création de petits programmes de logements bien intégrés à leur environnement. Ils permettent concomitamment de prendre en compte le caractère patrimonial pour le secteur du Vieux chemin (covisibilité avec l'église), en intégrant des prescriptions de Madame l'Architecte des Bâtiments de France sur les hauteurs, les pentes de toitures et les matériaux de couverture.

Par ailleurs, les secteurs d'activités économiques intègrent, grâce aux OAP, une possibilité d'intégrer une part de mixité fonctionnelle par l'introduction de logements.

Enfin, ces trois sites de projets mettent l'accent sur la création de logements locatifs sociaux, avec une part minimum de 60 % de LLS sur chaque opération, et même 100 % de LLS sur les terrains communaux du secteur du Haut-des-Vignes..

La programmation totale des trois OAP :

- 1- OAP rue du Vieux chemin : de l'ordre de 15 à 20 logements
- 2- Secteur des Delâches : +/- 20 logements
- 3- OAP Secteur du Haut-des-Vignes : environ 20 logements

locatifs aidés dans le secteur du Haut des Vignes, en complément des OAP qui expriment toutes les trois l'objectif d'une part minimum de 60 % de logements locatifs aidés dans toutes les opérations et même 100 % de LLS sur les terrains communaux du secteur du Haut-des-Vignes.

Un emplacement réservé pour mixité sociale est inscrit route de Chartres afin d'aboutir à la création de 8 LLS

Par ailleurs, le règlement intègre un dispositif complémentaire dans toutes les zones afin de favoriser la mixité sociale pour toute opération de plus de 10 logements : « en application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation aboutissant à 7 logements et plus et/ou 350 m² de surface de plancher sur une même unité foncière, devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur. »

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les OAP	Le zonage et le règlement
Les déplacements	<p>Le réseau interne de la commune s'organise autour de 2 axes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La RD 988 (Route de Chartres), axe structurant de la commune qui borde le vieux village. • La RD 35 qui contourne le village au sud et permet de rejoindre la N118. <p>Le territoire communal n'accueille pas de gare ferroviaire. En revanche, la ligne du RER B dessert les communes voisines ou proches de Courcelle, Gif-sur-Yvette, Bures-sur-Yvette et Orsay :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plusieurs gares à proximité de la commune, mais un manque de places de stationnement aux abords des gares, préjudiciable aux Gometziens. • Une desserte en bus surtout assurée par 2 lignes (12 et 39-07/39-15) sur lesquelles les fréquences sont bonnes permettant une bonne accessibilité aux gares de Gif, Bures et Orsay, toutefois, l'amplitude horaire mériterait un élargissement avant 7h et après 20h 	<p>Améliorer les déplacements quotidiens</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sécuriser les déplacements : traiter les points noirs urgents (route de Chartres du rond point Saint-Nicolas au premier feu, route Neuve, abords de l'école), • Développer les sentiers et cheminements de circulation douce pour la vie quotidienne, et notamment les liens entre les quartiers • Améliorer les conditions de stationnement notamment autour de la salle Barbara, et de la zone de commerces en haut de la rue de Saint-Nicolas • Accompagner le potentiel de développement du covoiturage, • Mener une réflexion sur le transport scolaire, • Organiser des transports à la demande, en particulier pour les seniors, • Aménager l'accessibilité des lieux, des circulations et des parkings, • Participer aux actions en cours des communes voisines pour l'amélioration des transports en commun y compris le RER B (amplitudes horaires, accès aux gares et accompagnement des projets portés par la CAPS), • Recenser, baliser et aménager les sentiers de randonnée, (pédestre, VTT, cavaliers). <p>OAP</p> <p>Les OAP sectorielles comportent toutes une volet déplacement :</p> <p>1- OAP rue du Vieux chemin :</p> <p>Assurer l'accès sécurisé depuis la rue du Vieux chemin et envisager un accès secondaire vers l'Intermarché avec une desserte interne transversale.</p> <p>2- Secteur des Delâches :</p> <p>Sécuriser le virage de la rue des Delâches en reconfigurant le virage ; et créer une desserte piétonne directe vers l'école.</p> <p>3- OAP Secteur du Haut-des-Vignes</p> <p>Création d'une nouvelle desserte directe depuis la route départementale afin d'assurer une desserte plus efficace de cette zone d'activités plus mixte et confortation des liaisons douces internes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement intègre les normes de stationnement édictées par le PDUIF et assure la possibilité de création de locaux de stationnement vélos dans les futures constructions collectives - Les règles de stationnement (article 12) sont adaptées aux besoins, avec une obligation de traitement en espace perméable les places extérieures. - Préservation de nombreuses circulations douces par le zonage N inconstructible. - L'OAP du Haut-des-Vignes permet de répondre aux besoins en stationnement public à proximité de la salle Barbara par la création de nouveaux stationnements publics en plus des stationnements liés aux opérations de logements. - 5 emplacements réservés (sur 6) ont été créés pour répondre aux besoins d'amélioration d'espaces publics en lien avec les circulations routières et les circulations douces

	<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les OAP</i>	<i>Le zonage et le règlement</i>
Les équipements	<p>La répartition des équipements n'est pas équilibrée sur l'ensemble du territoire puisque la majorité est concentrée au sud et à l'est et se répartissent entre le bourg, le long de la route de Chartres et le quartier Saint Clair. Cette situation implique des déplacements nord/sud importants pour les habitants des quartiers situés au nord de la commune (Les Bigarreux, Paris Chevreuse) afin de rejoindre les équipements notamment scolaires et sportifs</p> <p>Un projet de locaux dédiés pour le centre de loisirs,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un nouveau restaurant scolaire, • Une rénovation de l'école, • Une mise à plat de la problématique du transport scolaire, • La réforme des rythmes scolaires implique d'implanter les activités à proximité de l'école actuelle. • Les effectifs en maternelle sont en baisse, à la limite d'une fermeture de classe à la rentrée. 	<p>Mettre à niveau les équipements publics et services indispensables à la qualité de vie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en adéquation l'arrivée de nouveaux habitants et la capacité des équipements (scolaires, périscolaires, sportifs) à les accueillir, • Renforcer l'offre de soins en encourageant une installation pérenne de professions médicales et paramédicales ; impulser la création d'un centre de soins, • Développer les équipements tels que centre de loisirs, restaurant scolaire, équipements sportifs • Maintenir et dynamiser le secteur de la petite enfance (RAM, crèche, école maternelle), • Adapter progressivement l'ensemble des locaux communaux aux normes énergétiques et handicap, • Développer le caractère paysager du nouveau cimetière et prévoir son extension. 	<ul style="list-style-type: none"> - La zone UE permet d'encadrer les équipements actuels et futurs (centre de loisirs en cours de réalisation va permettre d'optimiser le fonctionnement du bâtiment de l'école) - L'implantation d'équipements publics est possible dans toutes les zones afin de faciliter la mixité fonctionnelle, avec des dérogations à la règle générale afin de ne pas compromettre la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif dont les besoins ne sont pas encore connus aujourd'hui.

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les OAP	Le zonage et le règlement
Les activités économiques	<p>Gometz le Châtel se situe dans un territoire où des enjeux économiques majeurs à l'échelle de la Région ont été définis. En effet les communes de l'agglomération Paris-Saclay, dont fait partie Gometz le Châtel, sont intégrées dans l'OIN Paris Saclay.</p> <p>Il existe 2 petites zones d'activités au sein de la commune ; les Hauts des Vignes et Les Delachés. Ces 2 zones d'activités regroupent la majorité des grandes structures et des emplois présents à Gometz.</p> <p>Une demande forte de création d'entreprises</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une demande d'accroissement de certaines sociétés présentes sur le territoire (Intermarché par exemple...) • Des demandes de relocalisation d'entreprises • Une pression économique forte <p>Une seule exploitation agricole sur le territoire communal située dans le hameau de Grivery. Cette ferme importante réunit près de la moitié des terres agricoles de la commune, concentrées dans la partie sud-est du plateau de Gometz le Châtel.</p>	<p>Développer les activités économiques adaptées aux caractéristiques de la commune</p> <p>Dynamiser le commerce, l'artisanat et les services :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ développer l'activité économique avec l'implantation prioritaire de commerces de proximité (boulangerie par exemple) ; ○ faire connaître l'économie de proximité (circuits courts, petits commerces) en lien avec le PNR ; ○ encadrer les projets d'évolution des entreprises sans nuire à la qualité environnementale ; ○ mettre en place les conditions favorables au développement du télétravail. <p>Valoriser le potentiel touristique :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ vieux bourg ; ○ zone naturelle du Viaduc ; ○ animations, événements sportifs locaux. <p>Diversifier les activités agricoles :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ assurer aux agriculteurs des conditions favorables pour assurer la pérennité de leur exploitation évolutive vers une agriculture diversifiée. <p>OAP</p> <p>L'OAP secteur du Haut des Vignes vise l'implantation de nouvelles constructions sur des micros-sites composés de logements / commerces, artisanat, services.</p>	<p>La zone UF reconnaît les activités présentes et le règlement permet des évolutions conséquentes des constructions. Le logement y est strictement encadré dans des secteurs adaptés afin que ces zones conservent une vocation économique et ne mutent pas exclusivement vers du logement.</p> <p>Les activités économiques sont possibles dans la plupart des zones urbaines de manière à favoriser la mixité fonctionnelle lorsqu'elle est rendue possible par les accès et les conditions de sécurité et de compatibilité avec le caractère résidentiel, elles sont simplement encadrées par l'article 2 (exemple en UA 2 « Dans les zones UAa et UAb, sont autorisés :- Les constructions à usage commercial, artisanal ainsi que les installations classées nouvelles soumises à déclaration sous conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage, - Qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens. - Dans les secteurs UAa et UAb, les constructions à usage d'hébergement hôtelier à condition que celles-ci soient limitées à une capacité de 20 chambres. » <p>L'activité agricole fait l'objet d'une protection forte. La zone agricole est couverte par une zone A : zone protégée en faveur de la confortation et du développement des activités agricoles.</p>

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les OAP	Le zonage et le règlement
La trame verte et bleue	<p>La commune de Gometz appartient à l'entité géographique du plateau du Hurepoix située dans la vallée de l'Yvette.</p> <p>Le territoire communal se caractérise par de grandes entités naturelles:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une vaste zone agricole sur le plateau en forme de croissant enserrant la zone urbaine à l'ouest et au sud. • Des coteaux souvent boisés qui délimitent la rupture avec le plateau où la pente atteint parfois plus de 25%. • Une zone naturelle mixte présentant un patchwork de zones naturelles et agricoles peu ou plus cultivées (friches). • Une zone urbaine en forme de fer à cheval, qui fait le lien entre les espaces naturels et agricoles. • Le fond de vallée, relativement plat du Vaularon situé au bas de la côte de la route de Chartres. <p>Une trame bleue très présente :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La présence de l'eau valorise les paysages et constitue un élément écologique fort de la trame bleue • Hydrographie et topographie provoquent des risques d'inondation autour du Vaularon. • Il existe un aléa cumulé du ruissellement des eaux d'origine agricole et de l'urbanisation et du risque de remontée des nappes. • « Autour du ru du Vaularon, il conviendra de préserver et maintenir les secteurs potentiellement inondables de toute nouvelle urbanisation » (PAC) • Un enjeu important de préservation des zones humides 	<p>Protéger les espaces naturels et la biodiversité – Valoriser la trame verte et la trame bleue les zones humides, ainsi que les corridors écologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver l'ensemble des composantes remarquables de la trame verte : les coteaux boisés qui délimitent la rupture de pente avec le plateau, les bois, prairies, champs, • Favoriser la biodiversité en augmentant les aménagements végétaux des voies communales : haies d'arbustes vivaces, arbres fruitiers, fleurs vivaces, arbres rustiques (réaménagement et entretien du bois des Grès), • Protéger et renforcer les continuités naturelles (forêts, coulée verte, rivières, protection de la biodiversité) conformément au SDRIF (Schéma Directeur Régional de l'Île de France), • Sanctuariser les 4 principaux corridors écologiques fonctionnels du territoire communal, et remettre en état la continuité de la « coulée verte », • Garantir la sauvegarde et l'amélioration du fonctionnement des zones humides. <p>Préserver intégralement les espaces agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver les espaces agricoles du territoire notamment dans le respect des orientations du SDRIF, • Assurer la protection des espaces agricoles sur les secteurs de franges avec le milieu urbain , en 	<p>Les principaux espaces naturels de la commune sont classés en zone N inconstructible.</p> <p>Maintien en espaces agricoles (zone A) du plateau cultivé.</p> <p>Les zones boisées et forestières sont classées en zone N inconstructible et sont classées en Espaces Boisés Classés (EBC – L113-1).</p> <p>Les coteaux boisés en milieu urbain sont protégés par des espaces verts remarquables inconstructibles stricts (L151-23)</p> <p>Classement en espaces paysagers remarquables évolutifs (L151-23) de certains jardins, fond de jardins afin de préserver des éléments végétalisés non constructibles ; seules sont autorisées des constructions annexes non contiguës limitées à un total de 10 m² par unité foncière.</p> <p>Un travail très fin d'analyse a abouti au repérage et au classement de haies ou arbres isolés à protéger (L151-23), ce qui présente un impact positif sur le plan écologique mais également du point de vue paysager et des entrées de ville.</p> <p>Protection des corridors écologiques repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Repérage (à partir des études menées par le SIAVHY) et protection des zones humides présumées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 et R.123-11 h du Code de l'urbanisme.</p> <p>Définition de périmètre de constructibilité limitée au titre de l'article L.151-41 a du Code de l'Urbanisme afin de protéger les zones humides présumées dans l'attente des conclusions sur le périmètre avéré de l'étude « zones humides » actuellement menée par le SIAVHY sur le périmètre du territoire communal et les communes riveraines. Dès que les conclusions définitives seront rendues (a priori fin 2017), le règlement du PLU pourra être modifié en conséquence, suivant les prescriptions du SIAVHY et dans le respect des</p>

		<p>particulier dans le secteur du Haut-des-Vignes. Développer une « ceinture verte » protectrice, comme signature paysagère de l'arrêt de l'urbanisation sur le plateau céréalière,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Promouvoir une agriculture de proximité et périurbaine, le maraichage et les circuits courts, • Favoriser une agriculture raisonnée. <p>OAP Chacune des OAP permet la protection d'éléments de la trame verte, notamment la préservation d'arbres remarquables rue du vieux chemin et la réalisation de coupures paysagères entre les constructions afin d'éviter l'effet masse des nouveaux logements, mais aussi pour conserver des espaces verts de pleine terre végétalisés, support à la TVB ;</p> <p>Il en est de même dans le secteur des Delâches où la protection des abords paysagers est assurée tout comme les coupures végétales favorables à la gestion des eaux pluviales.</p> <p>Enfin, le secteur boisés à préserver de la zone d'activités du Haut-des-Vignes et la protection des abords paysagers est assurée par l'OAP.</p>	<p>prescriptions du SAGE Orge-Yvette.</p> <p>Le règlement des zones humides présumées fait déjà l'objet de règles visant à ne pas aggraver la situation. « Il est interdit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide, de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés, d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites. <p>Les abords des cours d'eau sont protégés par des règles de recul de 6 mètres de part et d'autre.</p> <p>Les articles 4 du règlement fixent un débit de fuite à 1,2l/s/ha (0,7 l/s/ha en UCa). La rédaction vise également « à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour l'arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec système de rétention d'eau...) »</p> <p>Les articles 9 11 et 13 sont adaptés à la prise en compte de la protection de la « nature en ville ». L'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages devra être conçu de manière à porter le moins possible atteinte au paysage, notamment par le choix des matériaux et des couleurs, les clôtures, etc...</p>
--	--	--	--

	<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les OAP</i>	<i>Le zonage et le règlement</i>
Les risques et les nuisances	<ul style="list-style-type: none"> • Des risques naturels et technologiques plutôt faibles sur le territoire bien qu'il existe un risque d'inondation qui demeure par le cumul de plusieurs phénomènes, et qui concerne tous les quartiers de la commune, notamment autour du ru du Vaularon. Une réglementation particulière pour toute construction nouvelle pourrait être mise en place. • Des zones humides très présentes en fond de vallée. Mais aussi sur certains coteaux. • Des transports de matières dangereuses qui sont plutôt à l'écart des zones urbaines et qui ne présentent que peu de risque direct. • Aucun site et sol pollué ou potentiellement pollué dans la base de données Basiais/Basol du BRGM. • Une eau de rivière de qualité moyenne à médiocre en raison des pollutions agricoles et urbaines. Un potentiel d'amélioration jugé comme médiocre (DRIEE). 	<p>Maîtriser les risques (inondation) et les nuisances</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prendre les mesures pour se prémunir des risques d'inondation provoqués par l'aléa cumulé du ruissellement des eaux d'origine, urbaines, agricole et du risque de remontée des nappes, notamment autour du ru du Vaularon et dans le secteur de Saint-Clair, • Préserver et maintenir les secteurs potentiellement inondables de l'espace urbain, notamment à proximité des zones humides, • Entretenir les bassins de rétention (Baratage, Haut des Vignes, Delachés, Armand), • Développer la retenue à la parcelle et dans les aménagements collectifs (parkings par exemple), 	<p>En dispositions générales, des prescriptions relatives aux secteurs soumis au risque d'inondation sont fixées. « Toute la commune est soumise au risque d'inondation lié à plusieurs phénomènes en fonction de la localisation : remontée de nappe phréatique, ruissèlement sur terrain en forte pente, ou sur terres argileuses, débordement des cours d'eau. Il s'agit notamment des quartiers Saint-Clair, et les parties encaissées du quartier des bigarreux et de Paris Chevreuse. Par exemple, à l'été 2014, plusieurs quartiers de la commune ont été inondé en raison de phénomènes cumulés : ruissellement, remontée de nappes, débordement de cours d'eau.</p> <p>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 cote du plancher du rez-de-chaussée, et de surélever les installations électriques ».</p> <p>La sauvegarde des zones humides ou potentiellement humides est assurée de manière stricte par le dispositif réglementaire afin, entre autres, de limiter les risques d'inondation (cf. page précédente) mais aussi dans un intérêt écologique.</p> <p>Les articles 4 et 13 du règlement permettent de retenir l'eau à la parcelle, en favorisant les techniques alternatives, et en limitant le débit de fuite. Ils fixent aussi une part de terrain à conserver en pleine terre, ce qui est favorable à l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Les prescriptions concernant les canalisations de transport de matières dangereuses (gazoduc) sont rappelées en dispositions générales et sur le plan des servitudes en application de l'article R555-30 b) du Code de l'environnement.</p> <p>Les prescriptions liés aux axes bruyants sont rappelées dans le règlement en application de l'arrêté préfectoral n° 2005 - DDE - SEPT - 085 du 28 février 2005.</p>

B - Les objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques.

1/ Rappel des objectifs démographiques

La commune a connue une croissance démographique très forte au début des années 2000, avec 5 à 6 % de croissance démographique annuelle, liée à une production de logements conséquente. La densification a été faite il y a quelques années. On s'oriente vers une croissance plus modérée mais une croissance réelle. Il faut conserver ce dynamisme, être dans le pragmatisme, l'opérationnel, en concertation avec les principaux acteurs.

Le PADD fixe l'objectif démographique suivant : 2 800 à 2 850 habitants d'ici 2025. Cet objectif se rapproche de l'objectif fixé par la charte du PNR, à savoir une croissance démographique annuelle légèrement supérieure à + 0,5 %.

2/ La production de logements à prévoir au regard de cet objectif démographique

La commune compte au dernier recensement 2 593 habitants et 1 015 résidences principales, soit un taux de personnes par ménage de 2,55.

Le taux de 2,55 personnes par logement, qui existe aujourd'hui à Gometz-le-Châtel, reste élevé, notamment au regard de la moyenne dans des communes proches. Même si le parc de logement est essentiellement constitué de grands logements, il y a de fortes chances pour que la tendance de baisse du nombre de personnes par logements, qui est visible depuis plusieurs décennies, se poursuive légèrement. Cette hypothèse est retenue dans le cadre du présent PLU.

Par ailleurs, les futurs logements envisagés sur le territoire viendront diversifier le parc avec notamment la réalisation de plus petits logements, mieux adaptés à certains besoins (jeunes, jeunes ménages, personnes âgées). Cela devrait également participer à cette baisse du nombre de personnes par logements.

L'hypothèse qui paraît donc être la plus crédible est un nombre de personnes par ménage stabilisé à environ 2,45 à horizon 2025. Rappelons que dans cette hypothèse, il sera nécessaire de réaliser environ 90 logements entre 2016 et 2025 (soit une dizaine par an) pour atteindre l'objectif inscrit dans le PADD de 2 800 à 2 850 habitants en 2025.

→ **D'ici à 2025, il sera produit environ 150 logements** répartis de la manière suivante :

- 60 logements actuellement en cours de réalisation,
- 90 logements encadrés par les 3 OAP et par projection envisagée dans le diffus,

En 2025, la commune comptera donc 1015 + 150 = 1 165 résidences principales x 2,45 personnes par ménage = 2 850 habitants

3/ La production de logement prévue pour atteindre l'objectif démographique

Il est inscrit au sein du PADD, dans l'objectif « Prévoir une production de logements estimée à environ 90 unités. Cette production de logement (public et privé) permettra d'assurer une croissance démographique permettant d'atteindre une population estimée à environ 2 800/2 850 Castelgometziens d'ici 2025 ».

Le dispositif réglementaire a donc été mis en place de manière à permettre la réalisation d'un nombre suffisant de logements pour atteindre cet objectif démographique, en se basant sur l'hypothèse de l'évolution du nombre de personnes par logement à 2,45, qui paraît être réaliste au regard des phénomènes actuels et de l'évolution constaté dans des communes comparables.

En plus de 60 logements en cours de réalisation, 90 nouveaux logements sont prévus par le PLU :

Le dispositif réglementaire permet :

- de réaliser l'essentiel des logements nécessaires au sein des zones UB.

La zone UB, correspondant aux principaux sites de projet, regroupe les secteurs qui sont voués à accueillir de nouveaux logements en zone résidentielle :

- rue du vieux chemin : de l'ordre de 15 à 20 logements
- secteur des Delâches : environ 20 logements

Au total, l'ensemble de ces zones UB permettra la réalisation d'environ **40 logements**

- de réaliser plusieurs petites opérations de logements au sein de la zone UF.

Le secteur du Haut-des-Vignes permettra la création de logements encadrés par une OAP dans le respect des objectifs de mixité sociale. Deux des trois micro-sites sont des terrains communaux où 100 % des logements créés seront des LLS. L'OAP envisage la création de **20 logements environ au total**.

- Une évolution douce des quartiers résidentiels constitués.

Le règlement des zones UA, UC et UD permet la réalisation, dans le respect des formes urbaines, de la structure bâtie ou encore des gabarits existants, de constructions en diffus. Ce potentiel est estimé à environ **3 à 4 logements par an soit 30 logements d'ici 2025**.

Au total, le dispositif réglementaire permet la réalisation d'une moyenne d'environ une **dizaine de logements par an** ce qui doit permettre d'atteindre l'objectif démographique de 2 850 habitants fixé à échéance 2025.

Le logement social

Le PLU assure par son dispositif réglementaire l'objectif de mixité sociale pour atteindre au moins 20 % de logements locatifs sociaux dans le parc d'ici une dizaine d'année en imposant :

- 60 % de logements locatifs aidés dans toutes les opérations encadrées par les OAP, et même 100 % de ILLS sur les terrains communaux du secteur du Haut-des-Vignes. ;
- la réalisation d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux dans toutes les zones, pour toute opération de 7 logements (ou 350 m²) et plus par unité foncière.

Le parc de logements sociaux actuels :

Bailleur social	logements
AEDIFICAT (rue des Thuillière et rue St Jean de Beauregard)	10
ANTIN RESIDENCES (52-54 route de Chartres)	26
ANTIN RESIDENCES (58-60 route de Chartres)	24
FONCIERE LOGEMENT (allée de la Source et allée du Lavoir)	30



Plusieurs programmes de logements sociaux ont vu le jour ces dernières années augmentant sensiblement le nombre de logements sociaux. Il faut ajouter les 2 logement SNL : 1 route de Grivery → 92 logements sociaux

A ces chiffres s'ajoutent les 60 logements sociaux livrés en 2016 (route Neuve, route de Chartres et plaine des Delâchés

La commune compte donc fin 2016 152 logements sociaux, soit 14 % du parc total de logements

Synthèse des prévisions :

- **Dernier chiffre connu (2015) : 1016 résidences principales (chiffre officiel INSEE**
- **Nombre de logements sociaux fin 2016 : 152 (soit un taux de 14 %)**
- **Nombre de logements sociaux correspondant à 20 % des résidences principales : 203 → Nombre de logements sociaux manquants : 61**

- **Nombre de logements sociaux réalisés dans le cadre du PLU : 2017-2025 : environ 54**
- **Total prévisible de logements sociaux en 2025 = 92 + 62 + 54 = 208 minimum**

4/ Lutte contre l'étalement urbain :

Compte tenu de la nécessité, rappelée par l'État, de participer à l'effort de construction de logement à l'échelle régionale, la ville de Gometz le Châtel a identifié, sur la base du diagnostic, un certain nombre de sites présentant un potentiel pour le développement d'une nouvelle offre de logements diversifiés.

Ces sites participent à la mise en œuvre de l'objectif démographique de la ville, en permettant la réalisation d'environ 55 logements sur la durée du PLU (+ 30/35 en diffus).

L'ensemble de ces sites est localisé au sein de l'enveloppe bâtie et était déjà classé en zone urbaine au PLU existant. Ils sont aujourd'hui pour la plupart bâtis tout autour et présentent un fort potentiel de mutation en raison de leur localisation, leur desserte et leur dimension. La réponse aux besoins en logements se fera donc, au sein du nouveau document de planification, principalement sur ces sites et en diffus dans les zones déjà urbanisées.

Par rapport à l'ancien PLU, et afin de respecter le SDRIF, toutes les zones AU ont été supprimées.

En effet, la commune a un objectif fort de préservation de l'ensemble des terres agricoles de son territoire, elle entend préserver, voire développer, l'ensemble de son patrimoine naturel sous toutes ses formes (forestier, boisé, cœurs d'îlots verts au sein des quartiers pavillonnaires, jardins ou parcs des grandes propriétés, espaces publics végétalisés etc.). L'identification précise de sites de projet dédiés notamment à la construction de nouveaux logements, permettra de conserver ces éléments supports de la trame verte au sein des quartiers.

De plus, les nouveaux projets intégreront une part d'espaces verts, de pleine terre et/ou paysagers qui contribueront au développement de la « nature en ville ».

- L'effort de construction n'aura donc pas pour conséquence la consommation d'espaces naturels ou agricole sur le territoire communal.

C - La prise en compte des documents supra-communaux

Au-delà du diagnostic, le PADD a été élaboré en veillant à respecter la prise en compte et la compatibilité avec les différents documents supra communaux (SDRIF, PDUIF).

LE SDRIF :

Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France.

Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il préconise des actions pour :

- Corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ;
- Coordonner l'offre de déplacement ;
- Préserver les zones rurales et naturelles.

Le SDRIF applicable a été approuvé le 27 décembre 2013. Le PLU de Gometz le Châtel doit être compatible avec le schéma directeur. Le SDRIF ne propose pas d'évolution significative du territoire communal de Gometz le Châtel, territoire à l'écart de la logique de polarisation. La vocation de Gometz est donc tournée vers une préservation et une évolution douce de l'urbanisation.



Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

○ Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

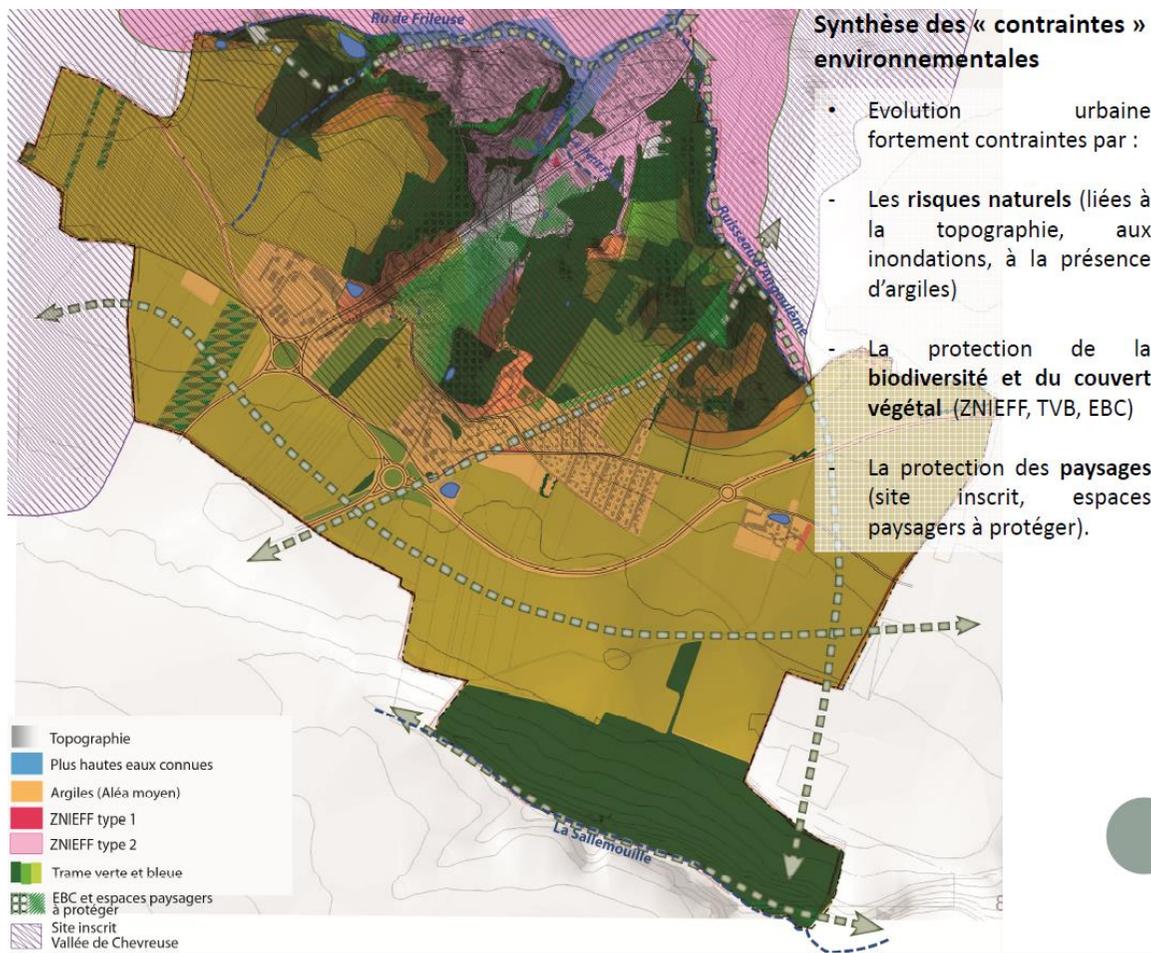
■ Pôle de centralité à conforter

Préserver et valoriser

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités
Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

Carte : Extrait du SDRIF 2013

Source : SDRIF 2013



Zoom : le bourg



La carte de synthèse ci-dessus, issue du diagnostic, démontre le caractère très contraint de l'évolution de la zone urbaine, au regard des logiques topographiques, des secteurs identifiés au titre des zones inondables, de l'aléa argiles, des ZNIEFF de type 1 et 2, de la trame verte et bleue et son rôle indispensable en matière de gestion des risques d'inondations et de respect des zones humides, mais aussi du site inscrit de la Vallée de Chevreuse.

Légende et modalités de prise en compte au sein du PLU :

 Pastille « **Espaces urbanisés à optimiser** » : A l'horizon 2030, à l'échelle communale ou intercommunale, est attendue une augmentation minimale de 10 % :

- de la densité humaine (division de la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation).

- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Les communes dont la densité moyenne des espaces d'habitat est supérieure à 220 logements/hectare en 2008 (soit 2 fois la densité moyenne des espaces d'habitat du cœur de métropole – 110 logements/hectare) doivent participer à l'effort de densification mais ne sont pas soumises au seuil fixé, ce n'est pas le cas de Gometz le Châtel.

- PRISE EN COMPTE :

Toutes les zones urbaines sont concernées par les espaces urbanisés à optimiser. Le dispositif réglementaire permet l'évolution de ces secteurs en encadrant des projets et en autorisant des extensions du bâti existant. Les règles du PLU sont compatibles avec l'objectif de densification de 10 % de la densité urbaine et moyenne des espaces d'habitat.

La commune compte aujourd'hui 2 593 habitants au dernier recensement. Le peu de foncier disponible et les contraintes environnementales ne permettent pas d'envisager une forte densification. Il est toutefois envisagé :

- la réalisation de deux projets à court terme (en cours de réalisation) soit environ 60 logements

- des projets nouveaux définis dans le cadre des trois OAP ainsi que dans le diffus contribuant à la création d'environ 90 logements.

→ Soit un total de 150 logements environ, avec une part prépondérante de logements locatifs sociaux.

Avec une légère baisse du nombre de personnes par ménage (estimée à 2,5 pour la prochaine période), la population estimée passera donc d'environ 2 600 à environ 2 800/2 850 soit une hausse d'environ 200 / 250 habitants représentant 8 à 9,5 % supplémentaire d'ici 2025.

Tous les logements étant réalisés à l'intérieur de la zone urbaine, la croissance de la densité moyenne des espaces d'habitat est évaluée à (+150 / 1015 résidences principales = + 15 %, ce qui est largement conforme à l'objectif des orientations réglementaires du SDRIF.



Les secteurs de développement à proximité des gares :

Il s'agit de valoriser les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs, ou devant l'être à terme, conformément aux objectifs du SDRIF. Sont concernés les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare représentés de façon indicative sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire par le figuré.

- PRISE EN COMPTE

À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal (cf. définition et calcul de référence de la superficie de l'espace urbanisé) est possible dans ces secteurs. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée.

Superficie urbanisée de la commune de Gometz le Châtel au sens de la définition du SDRIF en 2015 : environ 88 ha.

→ Extension possible des zones urbaines de 5 % d'ici à 2030 correspond à 4,4 ha. Toutefois, ce potentiel d'extension n'est volontairement pas utilisé par le PLU dans le respect des objectifs de la loi SRU et Grenelle afin de protéger les zones naturelles et agricoles, composantes fondamentales du territoire castelgometzien.

   « **Les espaces à préserver et à valoriser** » : Espaces agricoles, espaces boisés et naturels ainsi que les continuités écologiques à préserver et valoriser

- PRISE EN COMPTE :

Tous les espaces agricoles sont intégralement protégés par le règlement du PLU.

L'ensemble des zones boisées et naturelles de la commune repérés en vert foncé au SDRIF sont intégralement protégés soit en zone N avec des EBC, soit en espace paysager strict inconstructible (L151-23) lorsque ces secteurs n'ont pas un caractère forestier.

La continuité écologique correspondant à l'ancienne ligne de l'aérotain est repéré par une continuité écologique (L151-23) dans le plan de zonage et totalement protégé par le PLU.

LE PDUIF :

Le **Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)** est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020. Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transports (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il fixe ainsi les objectifs des politiques de déplacements d'ici à 2020.

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un **rapport de compatibilité entre certains d'entre eux**. **La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement**. Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que **les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur**.

Le PLU doit être compatible avec le PDUIF.

PRESCRIPTIONS DU PDUIF POUR LA COMMUNE DE GOMETZ LE CHÂTEL :

Normes vélos :

- **Habitat collectif :**
 - 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces
 - 1,5 m² par logement dans les autres cas
 - Superficie minimale de 3 m²
- **Bureaux :**
 - 1,5m² pour 100 m² de surface de plancher
- **Activités / commerces de plus de 500m², industrie et équipements publics :**
 - Une place pour 10 employés

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le dispositif réglementaire répond aux prescriptions du PDUIF en termes de stationnement vélos, en imposant les seuils minimum pour l'ensemble des zones.

Dans toute construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 6 m².

Rappel : Conformément à l'article L 151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Normes véhicules :

- **Bureaux :**
 - **Inclure des normes plafond pour le stationnement :**
 - 60 % de la surface de plancher de la construction,
 - Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement sera au moins égal à 1.

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le dispositif réglementaire prend en compte les prescriptions du PDUIF en imposant ces normes plafond pour l'ensemble de ces zones. Le règlement rappelle l'obligation de réaliser des espaces de stationnement vélos pour tous les équipements.

RECOMMANDATION :

- **Logements :**
 - Le PLU ne peut exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (soit pour Gometz le Châtel environ 1,5) :
 - $1,5 \times 1,5 = 2,25$ place par logement

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le dispositif réglementaire est compatible avec le PDUIF puisqu'il impose un nombre de place moyen de stationnement en-dessous du seuil maximum. En effet, l'obligation est de 2 places dans toutes les zones de projet (1 place pour le logement social) et de 2 places dans les quartiers pavillonnaires. Ces derniers ne sont pas appelés à accueillir un nombre important de logements mais imposent de prévoir au minimum 2 places.

Explication des choix retenus pour établir les OAP

Le diagnostic met en évidence le fait que la zone urbaine de Gometz le Châtel est enserrée entre une zone agricole au sud et à l'ouest d'une part et des coteaux boisés très pentus et des vallées et zones humides au nord et à l'est d'autre part. A l'intérieur de cette zone urbaine, les perspectives d'évolution sont limitées. Le tissu urbain ancien est dense principalement aux abords de la rue Saint-Nicolas, les quartiers d'habitat des années 1950 à 1980 (Biggareaux, Paris-Chevreuse, Saint-Clair sont bien organisés, avec une proportion équilibrée entre les espaces bâtis et les espaces non bâtis.

Toutefois, un certain nombre de sites mutables ont été identifiés.

Dans la mesure où l'objectif municipal fixé dans le PADD est de préserver les espaces naturels et agricoles, les perspectives d'évolution sont nulles en extension. Trois sites mutables du milieu urbain sont repérés dans le PADD. Il s'agit de terrains non bâtis.

Les trois sites identifiés dans le diagnostic s'insèrent dans leur environnement proche et font l'objet d'une OAP. Les objectifs du PADD conduisent à définir, pour ces OAP, des orientations communes en terme d'insertion urbaine et architecturale. Une approche sensible a été appliquée à chaque site : assurer l'insertion paysagère des projets, dans le respect des constructions environnantes, afin de préserver l'esprit villageois de la commune. Cette approche conduit à encourager sur l'un des sites, la création de formes architecturales traditionnelles en raison de l'impératif patrimonial lié à la proximité de l'église Saint-Nicolas. De même, le rapport entre l'urbain et les espaces verts est préservé dans la mesure où les OAP garantissent des protections des abords paysagers et des coupures végétales entre les constructions qui assurent le rôle de gestion des eaux pluviales. La préservation de l'environnement et de la biodiversité est assurée par la protection d'espaces préservés en jardins, mais également de l'orientation des constructions en recherchant le meilleur ensoleillement pour assurer des constructions agréables à habiter et peu énergivores.

Même si la commune présente 3 sites de projet, il faut relativiser la perspective démographique limitée à 90 nouveaux logements (y compris les logements réalisés « en diffus » à l'échelle du PLU, soit une dizaine de logements maximum par an. Il s'agit d'opérations restreintes, à taille humaine, tant par la surface des sites que par leur impact sur l'environnement. L'objectif est ainsi de ne pas destabiliser les quartiers d'habitat existants, mais aussi d'assurer l'insertion sociale des nouveaux habitants, et l'équilibre entre les populations nouvelles et la capacité des équipements, en premier lieu desquels l'école.

Les OAP ainsi que le dispositif réglementaire sont garants du respect des objectifs de mixité sociale.

Dans le secteur du Haut-des-Vignes, au regard de l'objectif général de rattrapage et en fonction des échanges avec les bailleurs, ce taux est de 100 % sur les terrains communaux. Le taux est fixé réglementairement (par les OAP) à 60 % dans les autres sites. Le seuil de 20 % de LLS sera atteint à l'horizon 2025, et peut-être même avant.

Par ailleurs, des outils de mise en œuvre de logements sociaux ont été mis en place :

- un emplacement réservé pour mixité sociale (L151-41, 4°) a été inscrit concernant 8 LLS en réflexion dans le cadre d'une opération en diffus route de Chartres avec un système de préemption et portage par la Solidarité Nouvelle pour le Logement Essonne (SNLE).
- un projet de 12 LLS va également être réalisé prochainement rue des Coquelicots. Le permis de construire est en cours d'instruction.
- Le règlement prévoit que tout projet de 7 logements et plus et/ou 350 m² de surface de plancher sur une même unité foncière, devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur,
- la commune a délibéré en Conseil municipal du 19 septembre 2016 pour élargir le périmètre d'intervention de l'EPIF à l'ensemble des zones urbaines de la commune, dans le cadre d'une convention.

Enfin, il est important de souligner que l'objectif de réalisation est réel sur 10 ans, car les opérations sont acceptables et ont déjà été concertées avec les propriétaires.

Trois OAP géographiques ont été définies dans le PLU. ...

- 1. Entre la route de Chartres et la rue du Vieux chemin
- 2. Secteur du Haut-des-Vignes
- 3. Secteur des Delâches



Entre la Route de Chartres et la rue du Vieux chemin

L'intérêt général de cette OAP est de définir une programmation minimale afin d'optimiser les rares parcelles encore non bâties de la commune tout en respectant les contraintes paysagères de chaque site. Il sera créé de l'ordre de 15 à 20 logements dont 60 % minimum de logements aidés.

L'implantation des logements desservis par un axe central depuis plusieurs accès possibles : la rue de Vieux chemin, la route de Chartres et au nord à proximité de la grande surface commerciales, répond à un objectif patrimonial par la préservation de la vue sur l'église depuis l'espace public. Il permet également de desservir chaque logement en continuité des constructions existantes, sans impacter les jardins avoisinants, mais également à éviter les ombres portées par les constructions entre elles, par la définition de coupures végétales qui permettent concomitamment de gérer les eaux pluviales de cette opération de logements. Les nouveaux logements seront traversants afin de rechercher le meilleur ensoleillement possible, et de limiter ainsi les consommations énergétiques.

OAP entre route de Chartres et rue du Vieux Chemin

Créer un petit programme de logements bien intégré dans son environnement



Programme

Superficie du site de projet : environ 6 000 m²

Programme : de l'ordre de 15 à 20 logements

Forme urbaine mixte : individuels / intermédiaires. Les formes urbaines doivent assurer une intégration paysagère en adéquation avec les constructions existantes à proximité (toitures à deux versants en tuiles terre cuite de teinte rouge nuancé) afin de ne pas impacter le paysage. Les stationnements doivent être inclus dans les programmes

Typologie : environ 60 % des logements devront être réalisés sous la forme de logements locatifs aidés

Accès et desserte

↔ Accès possible

Environnement et paysage

 Végétalisation des abords du site : transition paysagère avec les constructions existantes

 Préservation des arbres remarquables (localisation indicative)

 Coupures végétales et gestion des eaux pluviales (localisation indicative) - et création d'une aire de jeu pour enfants

 Vue sur l'église à préserver

Typologie des logements et qualité de vie

 Création de logements de type maisons de village ou intermédiaire, de préférence sous forme de « maisons doubles », avec jardins individuels orientés majoritairement au sud. Localisation indicative.

 Recherche du meilleur ensoleillement des constructions et de leur jardin : apports solaires passifs

Secteur du Haut-des-Vignes

Bien que situé de l'autre côté de la route de Chartres par rapport au bourg historique et aux principaux équipements de la commune, cette OAP bénéficie de plusieurs atouts favorables à sa réalisation.

- L'intérêt général de cette programmation : 20 logements / commerces / artisanat / services est raisonnable, en accord avec la taille limitée des trois micro sites. L'OAP impose que 100 % des constructions de logements soient réalisés sous la forme de logements locatifs sociaux sur les terrains communaux (les deux sites les plus à l'ouest) et 60 % minimum des constructions de logements soit réalisée sous la forme de logements locatifs sociaux sur le site le plus proche de la jardinerie « Jardiland ». Ces logements sont susceptibles d'accueillir de jeunes ménages (avec enfants) dans l'objectif de diversifier l'offre en offrant un produit locatif qui existe peu aujourd'hui sur le territoire.

La mixité fonctionnelle renforcée par l'introduction de constructions mixtes constituera un atout majeur en entrée de ville, dans cette « zone d'activités » qui a déjà accueilli des commerces, des équipements, et des logements.

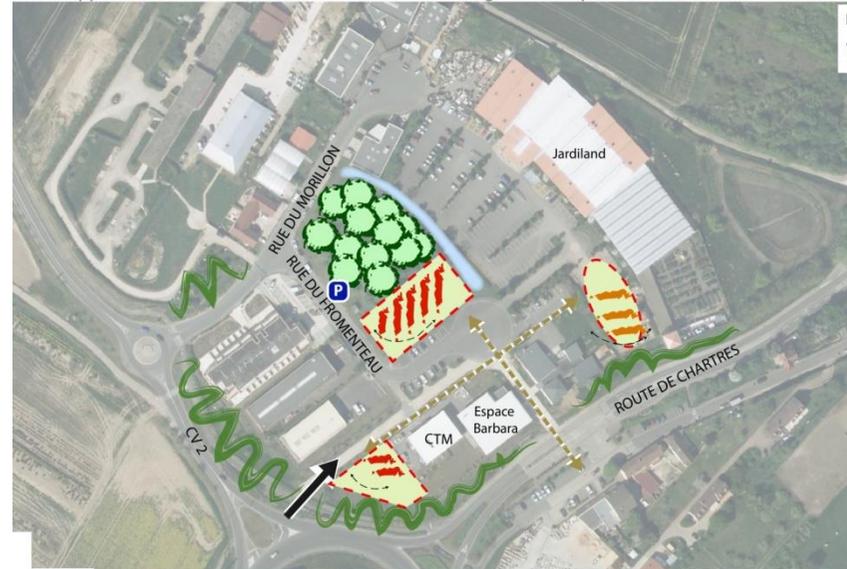
- La préservation de la haie bocagère va permettre de limiter l'impact sur le paysage, et de conserver une transition entre l'espace agricole et l'espace urbain le long de la route de Gometz-la-Ville.

- Par ailleurs, cette haie bocagère ainsi que le secteur boisé à protéger contribuent à la préservation de la trame verte sur le territoire.

- La création d'un accès sécurisé et la réalisation des stationnements sur le terrain d'emprise auront un impact positif sur la sécurité des futurs habitants.

OAP Secteur du Haut-des-Vignes

Développer la mixité de la zone d'activités du Haut-des-Vignes sur de petits sites bien identifiés



Programme

Superficie : 3 micro-sites représentant un total d'environ 4 000 m² en tout

Programme : environ 20 logements au total et des commerces de proximité / artisanat / services

Typologie : 100 % de logement locatifs aidés sur les parcelles communales et environ 60 % sur le site à proximité de Jardiland

Accès, desserte et stationnement



Création éventuelle d'une entrée directe depuis le rond point afin d'améliorer l'accès



Accès secondaires exclusivement piétons/vélos et secours à conforter



Nouveaux stationnement public à créer en plus des stationnements privés liés aux opérations (localisation indicative)

Environnement et paysage



Secteur boisé à préserver

Protection des abords paysagers

Nouve paysagère à protéger

Micro-sites de projet



Création de logements collectifs aidés (100 % de logement aidés) pouvant accueillir des commerces et services en rez-de-chaussée, ainsi que le stationnement nécessaire



Création de logements collectifs (60 % de logement aidés) pouvant accueillir des commerces et services, ainsi que le stationnement nécessaire



Recherche du meilleur ensoleillement dans l'architecture des constructions de logements

Secteur des Delâches

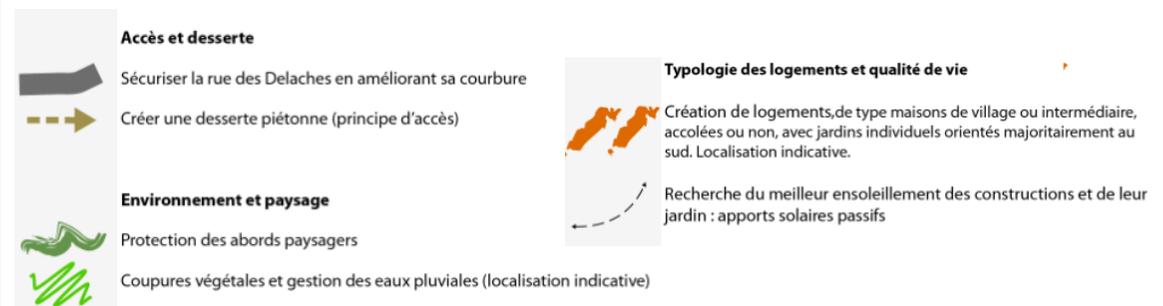
- Le site est composé de deux espaces séparés par la rue des Delâches : au nord, un terrain en friche, comportant une part de friche arbustive qui a pu servir en partie de stockage de matériaux inertes, et au sud-ouest, une partie d'espaces de stationnement non utilisés de la zone d'activité. Ce double site représente un potentiel d'urbanisation par densification qu'il faut encadrer afin d'éviter les divisions drapeau néfastes d'un point de vue de l'organisation urbaine et des cœurs de jardins. Cette optimisation du foncier par une densification encadrée permet la création de logements tout en ne consommant aucun espace agricole ou naturel.

- L'implantation en retrait assez important de la rue des Delâches, notamment pour la partie nord de la rue, en plus de permettre le stationnement dans de bonnes conditions, permet de définir des jardins d'une taille suffisante au sud des constructions, et des ouvertures (fenêtres, baies) plus importantes du côté sud. Cela est favorable à l'usage des jardins et au bien-être (santé) des futurs habitants, au respect du voisinage et d'un point de vue de la réduction des consommations énergétiques (« solaire passif »).

En plus de créer des logements diversifiés à proximité de l'école, l'intérêt général de cette opération repose sur le fait que la construction de logements dans ce secteur permet de motiver le reprofilage du virage dangereux de ce secteur à proximité de la crèche et de la médiathèque : zone sensible pour la sécurité des enfants. La sécurisation de cet axe, est bénéfique pour l'environnement d'une manière générale et localement pour les riverains.

- La création d'accès sécurisés et la réalisation des stationnements sur le terrain d'emprise auront un impact positif sur la sécurité des futurs habitants.

Les coupures végétales réalisés de part et d'autre de la rue



sont favorable à l'environnement. Elles permettent d'éviter des vis-à-vis directs tout en assurant la gestion des eaux pluviales sur le site. Un principe d'accès pour une desserte piétonne vers l'école est également intégré au projet afin de favoriser les circulations douces pour les déplacements de proximité.

La part de logement social est élevée : 60 % minimum sur ce site.

Enfin, la création de ces logements organisés sont favorable d'un point de vue paysager pour assurer une transition entre la zone d'activité (bureaux ne présentant pas de nuisance) et le secteur résidentiel au nord.

Motifs de la délimitation des zones

La prise en compte du PADD et des OAP dans la délimitation des zones

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme de Gometz-le-Châtel ont été élaborées pour répondre aux objectifs d'urbanisme que la ville s'est fixés dans son projet urbain tel qu'il est présenté dans le document intitulé « Projet d'aménagement et de développement durables ». Les choix réglementaires retenus dans le PLU s'appuient, par conséquent, sur trois orientations fondamentales :

- Assurer la protection du cadre de vie castelgometzien ;
- Développer le caractère d'une commune dynamique ;
- L'adoption d'un projet urbain maîtrisé en limitant la consommation des sols.

Les dispositions réglementaires du PLU, qui se situent dans le règlement écrit et les documents graphiques, répondent, en outre, dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme. Elles prennent en compte les dispositions récentes issues des lois ENE, ALUR, ...

Le règlement du PLU prend en compte ces éléments. La règle d'urbanisme s'articule, en particulier, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communales tels que : le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) approuvé 19 juin 2014 ; le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) approuvé en 2013, le nouveau Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre, publié le 28 décembre 2013 au Journal Officiel. Le PLU prend également en compte l'ensemble des populations vivant sur le territoire communal ou appelées à y venir, notamment pour des raisons économiques. Les différents types d'habitat sont recensés et intégrés au projet communal. Le projet s'est basé sur les éléments de diagnostic et les besoins qui ont conduit à une traduction en termes d'utilisation du sol.

Le plan de délimitation des zones du PLU se compose de 3 catégories de zones :

- Les zones urbaines (U) ;
- Les zones naturelles (N) ;
- Les zones agricoles (A).

La délimitation des zones s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation et de l'usage des secteurs et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.

A - Les zones urbaines

Le PLU distingue six zones urbaines différentes sur l'ensemble du territoire communal.

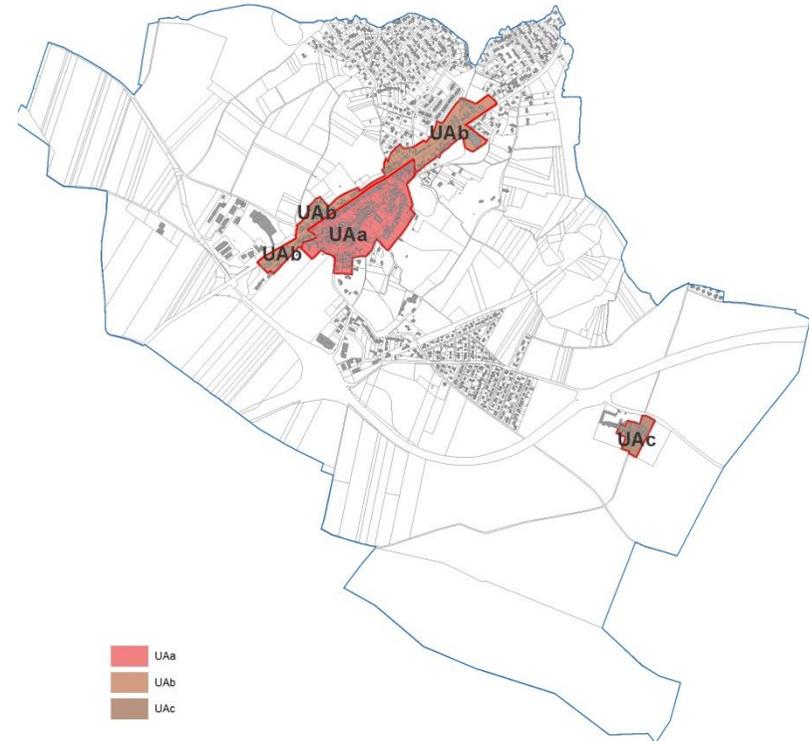
1. La zone UA

La zone **UA** correspond au village traditionnel de Gometz-le-Châtel (UAa), aux abords de la route de Chartres (UAb) ainsi qu'au hameau ancien de Grivery (UAc).

L'objectif est de préserver le caractère médiéval du bourg traditionnel, notamment en préservant les alignements et la mitoyenneté.

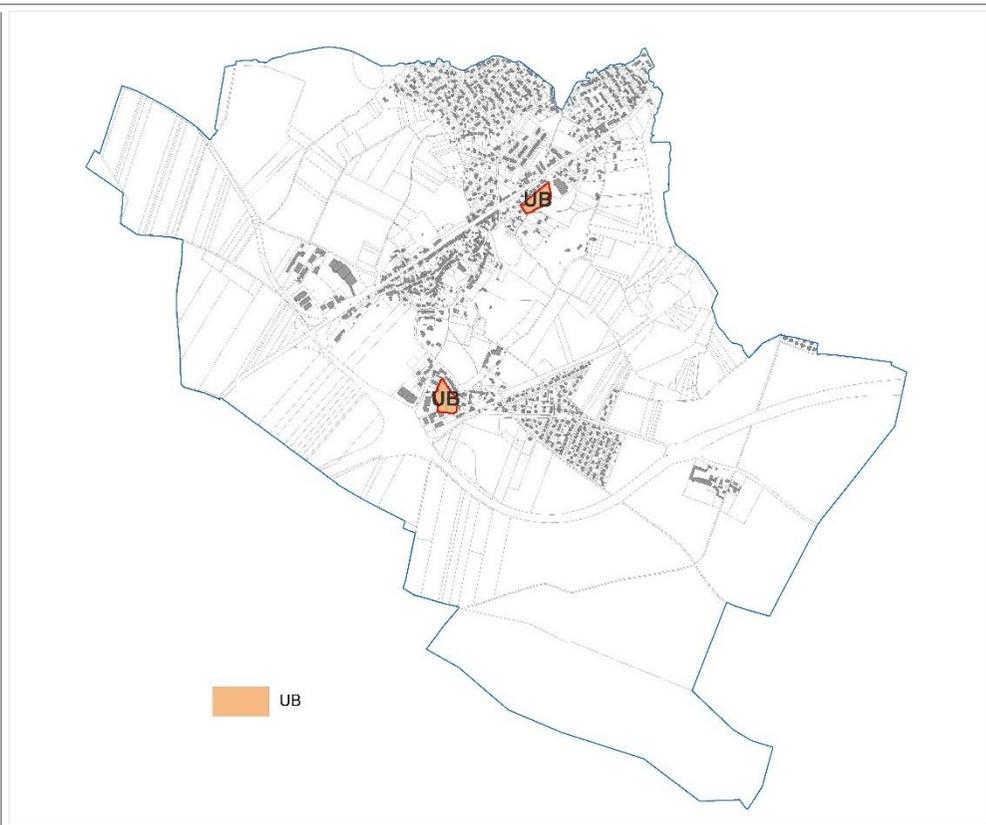
Les abords de la Route de Chartres présentent un tissu mixte et dense que la zone UAb tend à préserver afin de dynamiser cet axe structurant du territoire.

La zone UAc vise à préserver le hameau de Grivery dans son aspect actuel en limitant l'évolution des constructions existantes.



2. La zone UB

La zone UB délimite deux secteurs de projet faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation en vue de la création de logements individuels et/ou intermédiaires. Le premier secteur est situé entre la route de Chartres et la rue du Vieux Chemin, le second rue des Delâches.

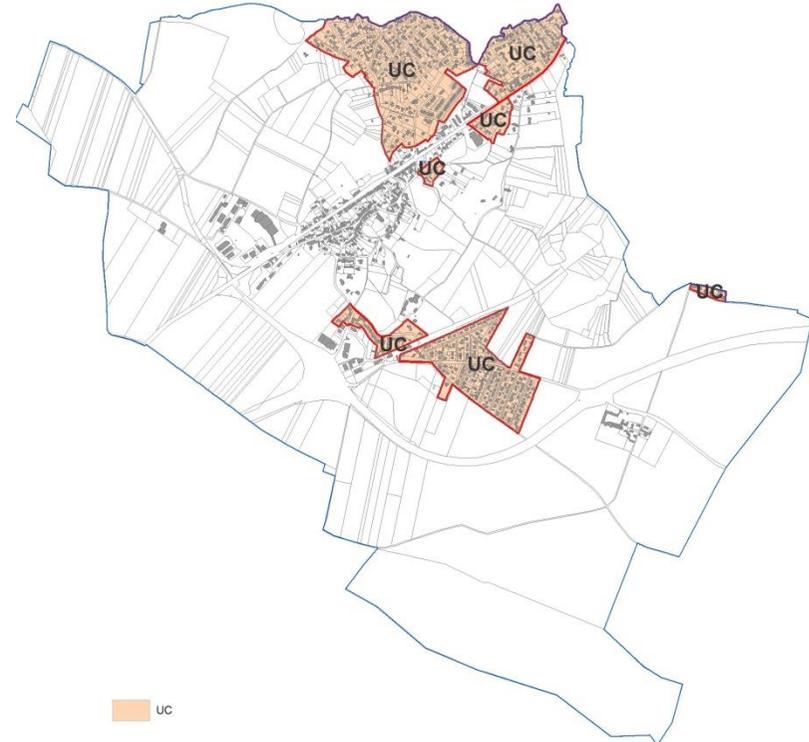


3. La zone UC

La zone UC correspond aux quartiers résidentiels structurés à dominante de logements individuels ; elle comprend un secteur UCa dans le quartier des Delâches.

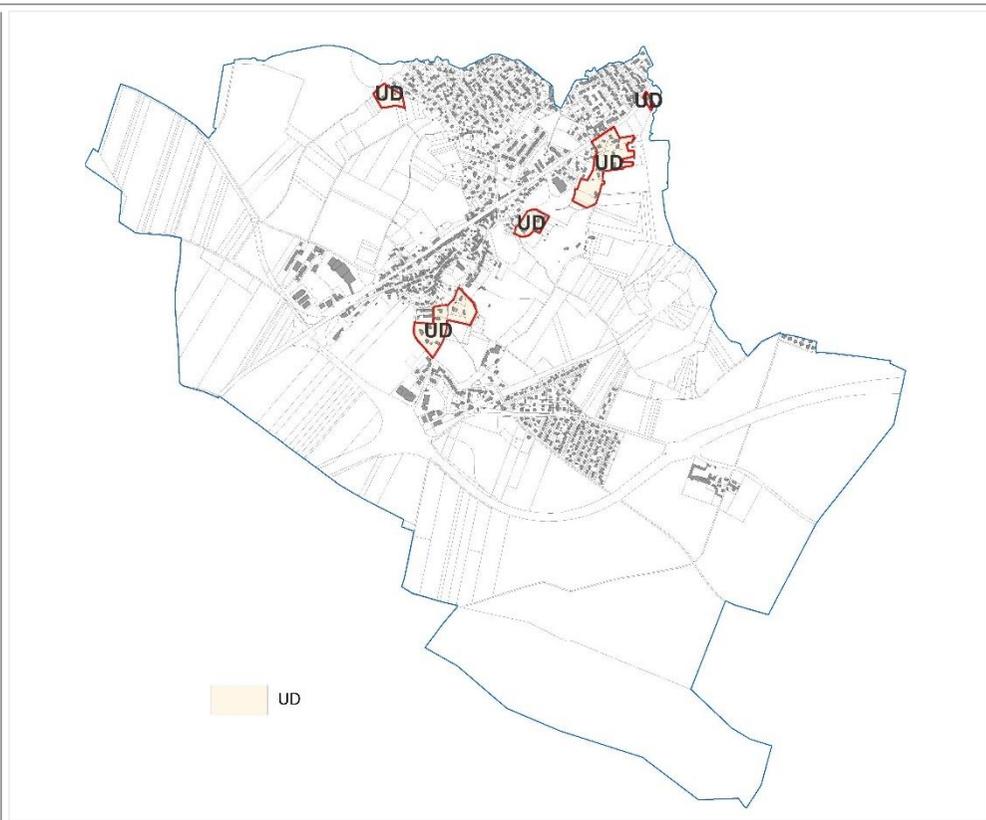
Le dispositif réglementaire doit permettre une évolution douce et maîtrisée des quartiers concernés par la zone UC, tout en préservant les espaces participant à la qualité paysagère des quartiers.

Une zone UCa est définie dans la zone de Delâches. Elle correspond à un secteur en cours d'achèvement qui accueille des logements collectifs et individuels.



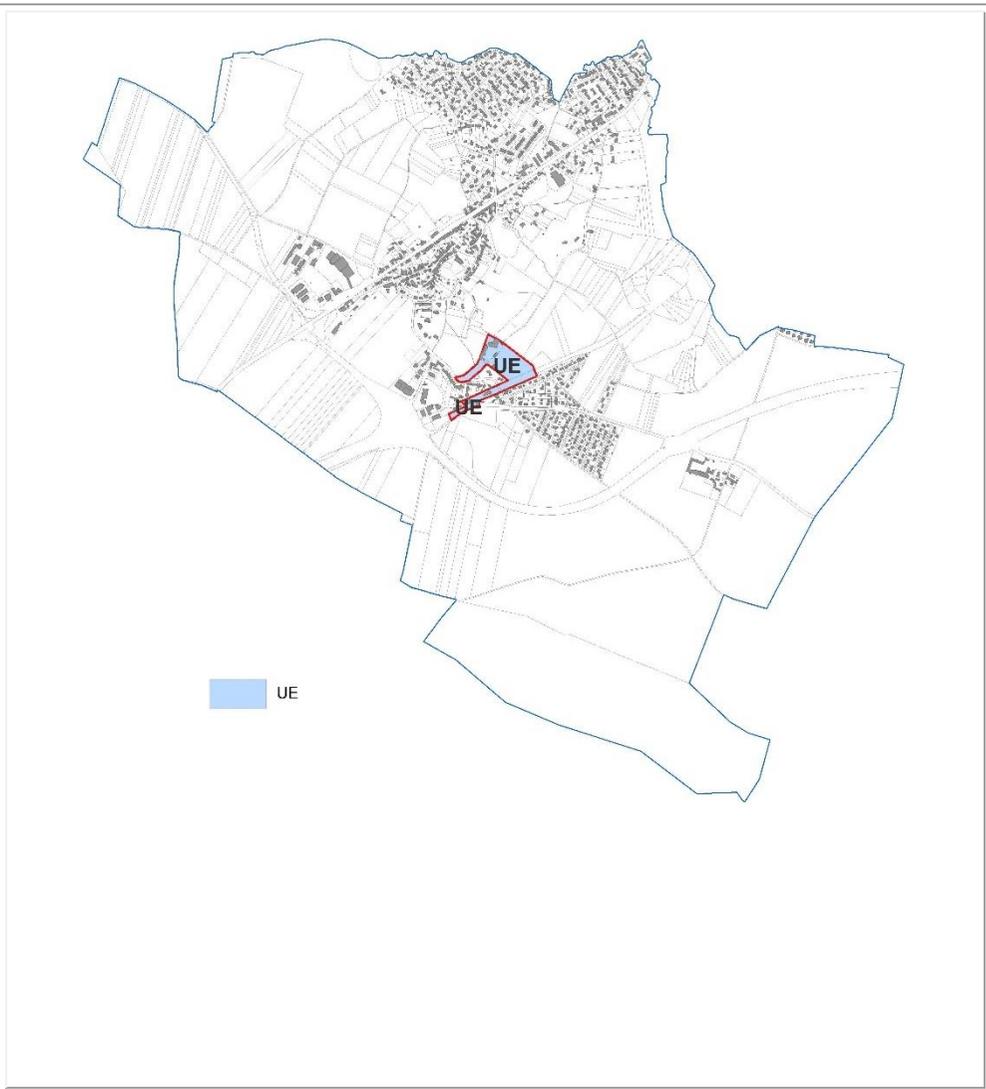
4. La zone UD

La zone UD encadre les secteurs paysagers composés de logements individuels sur de grandes parcelles. Le dispositif réglementaire vise à préserver le caractère peu dense de ces secteurs, situés aux franges de l'espace urbanisé. Il vise notamment à garantir la préservation des espaces verts.



5. La zone UE

La zone UE délimite le site dédié aux équipements. Elle accueille des équipements scolaires et de petite enfance, une maison médicale... Cette zone se situe dans le secteur des Delâches. Le dispositif réglementaire permet l'évolution des équipements existants, et si nécessaire la création de nouveaux équipements.



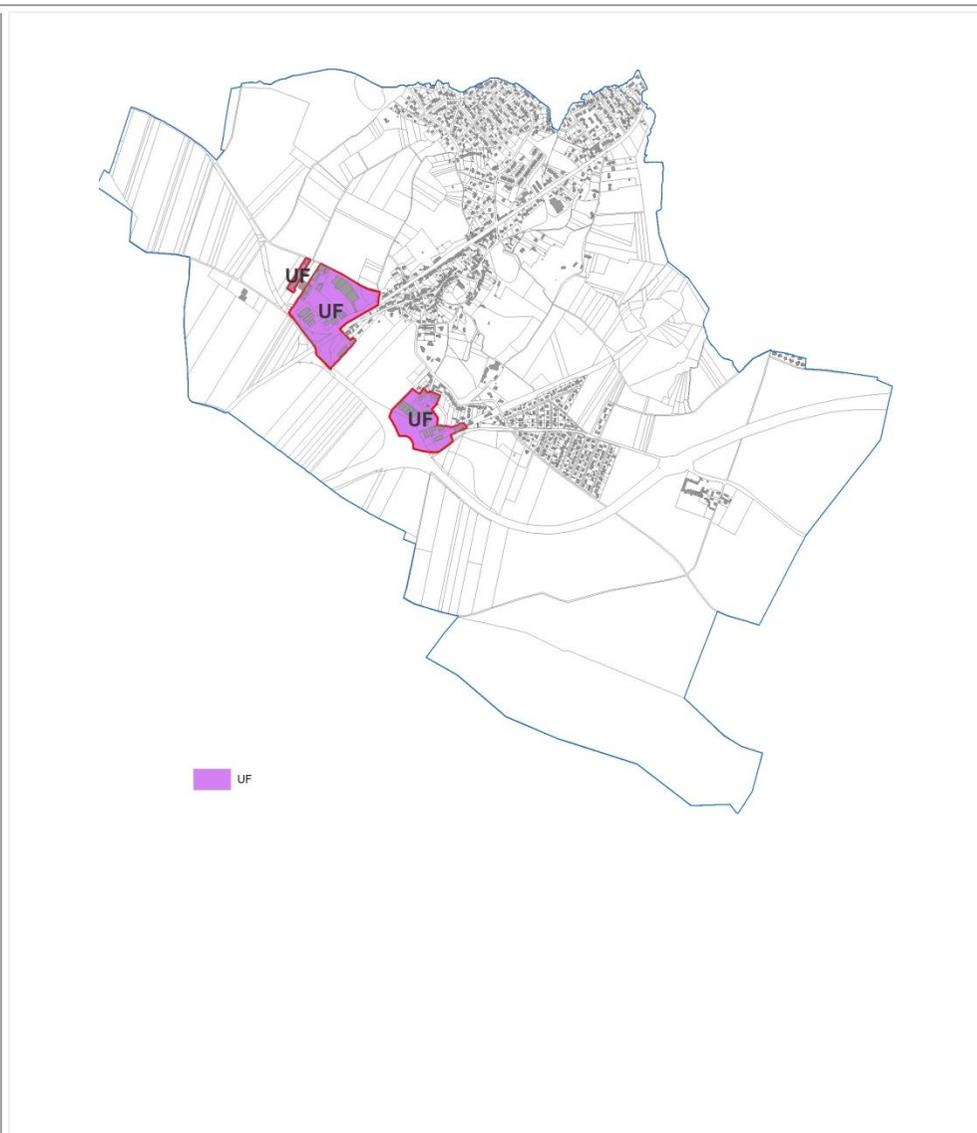
6. La zone UF

La zone UF accueille les activités économiques.

Elle comprend deux sites, l'un dans le secteur des Delâches, l'autre sur la zone d'activités des Hauts-Vignes.

L'objectif de cette zone est de garantir le dynamisme des activités qui y sont implantées, ainsi que la mixité des fonctions.

Une OAP est intégrée à la zone UF du aut des Vignes pour assurer une mixité des fonctions tout en encadrant l'implantation des nouvelles constructions à usage de logement.



B - Les zones naturelles et agricoles

La zone naturelle : N

La zone **N** couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés.

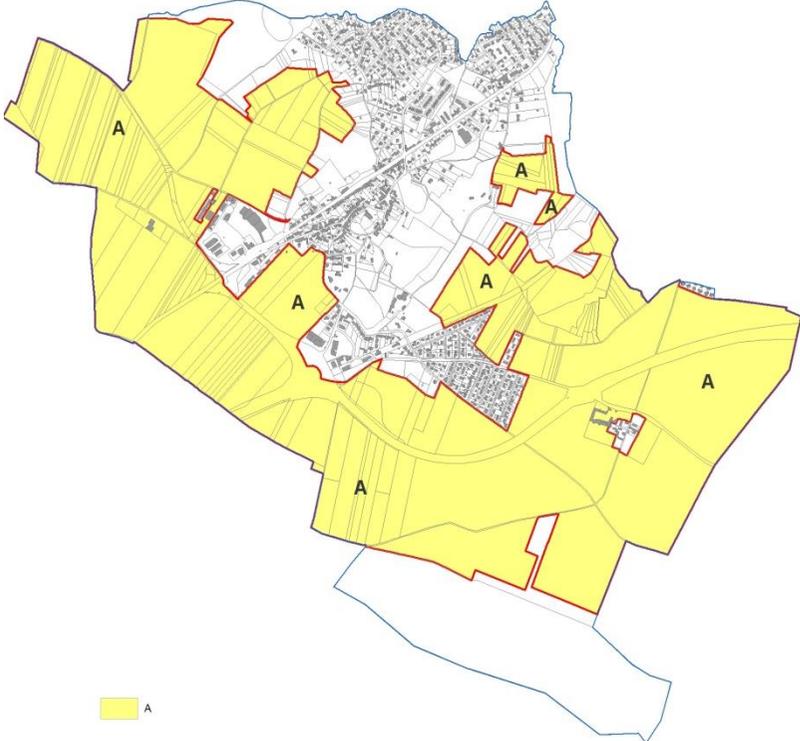
Elle se déploie dans la partie sud du territoire, couverte en partie par le Bois de la Brosse, sur les coteaux au nord, et au sud de la Route de Chartres qui présente de nombreux espaces boisés.

La zone **Na** est un STECAL qui permet la création, dans un cadre très limité et très encadré par des polygones d'implantation en raison de la sensibilité paysagère et des accès très limités, la création de deux nouvelles maisons dans ce secteur, jusqu'ici classé en zone urbaine dans le précédent document d'urbanisme. Il s'agit d'un site tout à fait exceptionnel, qui nécessite, au vu de sa situation géographique, et des caractéristiques environnementales, un encadrement précis du dispositif réglementaire dans l'intérêt général de la prise en compte environnementale et paysagère.



La zone agricole : A

La zone A est dédiée à l'activité agricole et représente plus de 50% de la superficie de la commune. Les possibilités d'occupation de cette zone sont définies de manière à garantir la préservation des terres agricoles et leurs bonnes conditions d'exploitation.



Explication et justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

Le règlement écrit est rédigé conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les principes généraux qui ont présidé à l'écriture du règlement visent à mettre en œuvre les différentes orientations du PADD d'une part et des orientations d'aménagement et de programmation d'autre part.

La présentation des motifs qui ont conduit à définir les règles d'urbanisme est scindée en deux parties :

- Dans une première partie sont exposées les règles qui sont identiques ou quasiment identiques dans les différentes zones ;
- Dans un deuxième temps, sont présentées les dispositions spécifiques à chaque zone.

A. Les dispositions communes aux différentes zones

ARTICLES 1 ET 2 - OCCUPATION DU SOL INTERDITE OU AUTORISEE SOUS CONDITIONS

L'écriture générale de ces deux articles est commune pour toutes les zones qui s'inscrivent dans la mise en œuvre et le maintien de la mixité des fonctions à l'échelle du territoire communal.

Les zones UE et N, en raison de leur vocation, présentent des limitations aux modes d'occupation des sols supplémentaires.

Pour répondre aux enjeux de mixité sociale et garantir la réalisation de logements locatifs sociaux dans le cadre de nouveaux projets de logements, une obligation de réaliser au minimum 60% de logements locatifs sociaux pour toute opération est instaurée dans les secteurs définis à cet effet dans la zone UF au titre de l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement.

Les règles visent trois éléments essentiels à savoir, les conditions de desserte des terrains par les voies publiques d'une part, les accès vers l'intérieur de la propriété d'autre part et enfin, la réglementation des voies privées.

Il s'agit aussi de veiller à garantir des conditions d'accès et de desserte compatibles avec les projets réalisés.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de construction les modalités de desserte par les réseaux. Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux, il précise les modalités de raccordement. Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La loi ALUR du 26 mars 2014 a supprimé la possibilité d'instaurer une taille minimum de terrain. Cette notion est donc supprimée du règlement.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Des dispositions communes à toutes les zones du PLU sont prévues. Il s'agit dans un premier temps de traiter la construction dans son ensemble. Il en est de même pour les façades.

Des dispositions plus particulières sont prévues pour les travaux concernant les constructions existantes, ou les constructions présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Dans un second temps sont abordés les éléments de détail qui peuvent contribuer à qualifier la construction ou au contraire la dénaturer (les édicules techniques par exemple). Les dispositions sont assez strictes, toujours dans un souci d'esthétique et de promotion de la qualité architecturale.

ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions de l'article 12 doivent permettre d'intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction. Il s'agit en particulier d'éviter l'encombrement des voies publiques.

Les règles de cet article correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction. Les besoins en stationnement demeurent importants et ne doivent pas être sous-estimés dans les nouvelles constructions en particulier à usage de logement.

Ainsi, les normes de stationnement imposent un nombre minimal de places. Le nombre de places est fixé suivant la destination de la construction (habitations, bureaux, activités artisanales, établissements commerciaux, équipements). Lorsqu'il s'agit d'activités artisanales ou de commerces, ces normes diffèrent en fonction de la taille des opérations (les besoins sont différents par exemple pour les commerces de proximité et les grandes surfaces). Le règlement prévoit que la surface de stationnement corresponde à 60 m² de surface de plancher des commerces, artisanat et bureaux ; toutefois dans le centre ancien, afin de favoriser l'implantation de commerces de proximité, il n'est pas fixé de règle pour les commerces de moins de 50 m² de surface de plancher.

Ces principes généraux et normes de stationnement permettent de satisfaire aux orientations du PADD de repenser l'offre de stationnement en l'optimisant et d'améliorer l'offre de stationnement à proximité des commerces et des services publics,

Pour le calcul des places de stationnement, il est fait usage d'une règle d'arrondi au nombre entier supérieur.

Le règlement fixe également des obligations spécifiques pour les vélos.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est indiqué que le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, au nombre et au type d'utilisateurs et à sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Par ailleurs dans cet article sont prises en compte les orientations du PDUIF.

ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les dispositions de l'article 13 visent deux objectifs complémentaires. Le premier a pour but de maintenir et renforcer les espaces végétalisés en ville.

Le second s’inscrit dans une logique de développement durable en imposant le maintien de secteurs de pleine terre qui vont atténuer les effets du ruissellement et participer au maintien de la perméabilité des sols.

De plus, des obligations de plantations contribuent à améliorer la qualité paysagère et indirectement la qualité de l’air.

Ces règles sont adaptées selon la destination des zones :

Zones du PLU	UA Centre historique	UB Secteurs de projet	UC Habitat individuel	UD Secteurs paysagers	UE Équipements	UF Activités économiques
Article 13 Plantations : Pourcentage de la surface libre de construction du terrain en espaces verts de pleine terre ; sur une épaisseur minimum de 60cm de terre végétale	20% de terrain en espaces plantés paysagers	30%	UC : 35% UCa : 40%	40%	25%	25%

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

La loi ALUR du 26 mars 2014 a supprimé la possibilité d’instaurer un coefficient d’occupation des sols. Cette notion est donc supprimée du règlement.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l’environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L’installation de système de production d’énergie renouvelable est autorisée à condition d’être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d’ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l’espace public.

ARTICLE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

B. Les règles particulières aux différentes zones

Zone UA

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<p style="text-align: center;">UA 6 Implantation par rapport aux voies</p>	<p>UAa : Toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants peut être implantée à l’alignement ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 3 mètres de l’alignement.</p> <p>UAa et UAb : Les constructions implantées à l'alignement, mais en retrait de l'une des limites séparatives, seront prolongées par un mur plein maçonné d'une hauteur minimum de 2 mètres, implanté à l'alignement, sans percement ou avec un percement correspondant à une entrée piétonne de cour ou de jardin ou à l'accès d'un véhicule.</p> <p>UAb et UAc : Toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants doit être implantée en retrait. La marge minimum de retrait est fixée à 3 mètres de l’alignement.</p>	<p>Des dispositions d’implantation par rapport aux voies spécifiques sont prévues en fonction des caractéristiques bâties existantes, dans le but de préserver les particularités de chacun des secteurs.</p> <p>Dans le secteur UAa qui correspond au bourg ancien, l’implantation à l’alignement ou en retrait est possible tout en imposant une continuité bâtie sous la forme d’un mur plein en cas de retrait. Cela permet d’assurer une continuité du tissu bâti traditionnel existant.</p> <p>Dans les secteurs UAb et UAc le principe de retrait est imposé afin d’inscrire les nouvelles constructions dans le prolongement des bâtiments existants.</p>

<p style="text-align: center;">UA 7 Implantation par rapport aux limites</p>	<p>7.1.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales</p> <p>Les nouvelles constructions ou toute extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement peuvent être implantées sur l'une ou les deux limites séparatives latérales.</p> <p>7.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de terrain</p> <p>Les nouvelles constructions ou toute extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain.</p> <p>7.1.3 Dispositions applicables en cas de retrait des limites séparatives</p> <p>UAa : Toute nouvelle construction ou toute extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement doit être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance minimale égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres si la façade ou la partie de la façade vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues en façade ou en toiture ; - la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 mètres dans les autres cas. <p>UAb et UAc : Toute nouvelle construction ou toute extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement doit être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance minimale égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres si la façade ou la partie de la façade vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues ; - la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 mètres dans les autres cas. 	<p>Des dispositions d'implantation par rapport aux limites spécifiques sont prévues en fonction des caractéristiques bâties existantes, dans le but de préserver les particularités de chacun des secteurs.</p> <p>Une distinction est introduite entre les limites séparatives latérales et les limites séparatives de fond de terrain pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - autoriser l'implantation sur les limites latérales ; - imposer un retrait des limites de fond de terrain afin de préserver des espaces de jardin, dans la continuité de ce qui existe actuellement. <p>En cas de retrait des limites séparatives latérales, la distance imposée est plus souple en UAa où l'espace bâti est plus contraint et plus dense que dans les secteurs UAb et UAc, où la distance imposée en cas de retrait permet de préserver l'intimité du voisinage.</p>
---	--	--

<p>UA 8 Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p>Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à 4 mètres en tout point. Dans le cas d'une façade comportant une ouverture créant des vues, cette distance est portée à 8 mètres.</p>	<p>Les dispositions réglementaires répondent à un double objectif : permettre une évolution bâtie en cohérence avec les principes d'implantation existants, et garantir un niveau d'éclaircissement suffisant lorsqu'il existe des ouvertures.</p>
<p>UA 9 Emprise au sol</p>	<p>UAa : L'emprise au sol n'est pas réglementée.</p> <p>UAAb : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70 % de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>UAc : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à l'emprise au sol existante de l'ensemble des constructions sur l'unité foncière à la date d'approbation du présent règlement à laquelle est ajouté un total de 20 % d'emprise au sol supplémentaire, réalisée en une ou plusieurs fois.</p>	<p>La réglementation de l'emprise au sol découle des caractéristiques du bâti et du foncier.</p> <p>Dans le secteur UAa, la diversité du foncier et l'existence de petits terrains explique que l'emprise au sol ne soit pas réglementée. Cependant, l'article 13 fixe tout de même des obligations en matière de préservation d'espaces paysagers.</p> <p>Dans le secteur UAAb, l'emprise généreuse autorisée permet de s'inscrire dans la continuité de la densité existante.</p> <p>Enfin, l'objectif étant de préserver le hameau de Grivery dans sa forme originelle, les possibilités d'augmentation de l'emprise au sol existante sont restreintes.</p>
<p>UA 10 Hauteur</p>	<p>10.2.1 La hauteur des constructions principales mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol hors exhaussement et affouillement au droit de la construction ne peut excéder 6,50 mètres. La hauteur au faîtage est limitée à 9,50 mètres.</p> <p>10.2.2 Le nombre maximal de niveaux aménageables des constructions est : rez-de-chaussée, un étage et comble.</p>	<p>La règle de hauteur est en cohérence avec celle des constructions existantes et homogène à l'échelle de l'ensemble du territoire.</p> <p>Elle permet de veiller à ce que les constructions s'insèrent dans l'environnement et respectent les volumétries traditionnelles du village. Ce pourquoi une règle de hauteur maximale à l'égout, au faîtage et un nombre maximal de niveaux aménageables ont été fixés.</p>

Zone UB

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<p>UB 6</p> <p>Implantation par rapport aux voies</p>	<p>L'organisation générale doit être compatible avec les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « entre route de Chartres et Vieux Chemin » et « Secteur des Delâches ».</p> <p>Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.</p>	<p>Les prescriptions réglementaires sont établies pour accompagner les orientations d'aménagement et de programmation et garantir la mise en œuvre des projets conformément aux objectifs initiaux d'aménagement.</p> <p>Le principe de recul systématique des constructions par rapport à la rue permet de préserver une certaine intimité pour les logements situés en rez-de-chaussée et de préserver un espace d'agrément.</p>
<p>UB 7</p> <p>Implantation par rapport aux limites</p>	<p>L'organisation générale doit être compatible avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « entre route de Chartres et Vieux Chemin » et « Secteur des Delâches ».</p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.</p> <p>En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 6 mètres si la façade ou la partie de la façade vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues en façade ou en toiture (cf. définition en annexe), - la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 mètres dans les autres cas. <p>L'implantation des constructions principales est limitée à un linéaire de 15 mètres sur chaque limite séparative latérale.</p>	<p>Les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes généraux d'organisation bâti en retrait ou en limite séparative.</p> <p>Le règlement rend possible deux types d'implantations et fixe un retrait plus important s'il existe des vues et fixe une limite au linéaire bâti sur la limite séparative. Ces dispositions permettent de respecter les formes urbaines prévues par les orientations d'aménagement et de programmation.</p>

<p>UB 8 Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit être compatible avec les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « entre route de Chartres et Vieux Chemin ».</p>	
<p>UB 9 Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (constructions principales, annexes, terrasse à plus de 0,6 m, piscine, abri...) est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à 35 % de la superficie de l'unité foncière.</p>	<p>L'emprise au sol maximale est fixée en accord avec l'orientation d'aménagement et de programmation et vise par ailleurs à garantir un équilibre entre espaces bâtis et non-bâtis.</p>
<p>UB 10 Hauteur</p>	<p>10.2.1 La hauteur des constructions principales mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol hors exhaussement et affouillement au droit de la construction ne peut excéder 6,50 mètres. La hauteur au faîtage est limitée à 9,50 mètres. En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale à l'acrotère est limitée à 6,50 mètres. 10.2.2 Le nombre maximal de niveaux aménageables des constructions est : rez-de-chaussée, un étage et comble.</p>	<p>La règle de hauteur est homogène à l'échelle de l'ensemble du territoire. Elle permet de veiller à ce que les constructions s'insèrent dans l'environnement. Une hauteur maximale en cas de toiture terrasse est fixée pour limiter l'impact des nouvelles constructions dans l'espace environnant.</p>

Zone UC

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<p style="text-align: center;">UC 6 Implantation par rapport aux voies</p>	<p>Toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l’alignement.</p>	<p>Le retrait est obligatoire afin de conserver un espace libre, pouvant être paysager, et de respecter les principes d’implantation des constructions déjà existantes au sein de la zone.</p>
<p style="text-align: center;">UC 7 Implantation par rapport aux limites</p>	<p>7.1 Règles générales applicables en zone UC</p> <p>7.1.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales</p> <p><u>1) Dans une bande de 25 mètres d’épaisseur comptée à partir de l’alignement</u></p> <p>a. Pour les terrains dont la largeur est inférieure à 13 mètres, la façade de la construction doit obligatoirement occuper toute la largeur du terrain jusqu’aux limites séparatives ;</p> <p>b. Pour les terrains dont la largeur est égale ou supérieure à 13 mètres, la construction est autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit sur l’une des limites séparatives latérales ; - Soit en retrait de l’une de ces limites selon les dispositions du 7.1.2 suivant. <p>L’implantation des constructions principales est limitée à un linéaire de 15 mètres sur chaque limite séparative latérale.</p>	<p>L’objectif est de permettre de conserver les principes d’implantation des constructions dans la continuité de ceux qui existent aujourd’hui pour préserver le caractère pavillonnaire de la zone.</p> <p>Les fonds de parcelle sont maintenus sur une profondeur d’au moins 8 mètres permettant de préserver les jardins.</p> <p>Dans le même temps, les règles d’implantation en cas de division permettent que les constructions nouvelles ne soient pas trop proches des constructions existantes, ce qui garantit le maintien des espaces de jardin.</p> <p>Des règles d’implantation spécifiques pour la zone UCa existent afin de permettre au projet Delâches partiellement réalisé, d’aboutir. Les prescriptions spécifiques doivent permettre la finalisation du projet.</p>

	<p><u>2) Au-delà de la bande de 25 mètres, seuls les bâtiments annexes sont autorisés sur les limites séparatives latérales</u></p> <p><u>3) Pour les terrains issus d'une division effectuée à compter de la date d'approbation du présent règlement,</u> les constructions nouvelles principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. La marge minimum de retrait est fixée à 2,50 mètres si la construction ne présente pas d'ouverture créant des vues. Elle est fixée à 8 mètres en cas d'ouverture créant des vues.</p> <p>7.1.2 Dispositions applicables en cas de retrait des limites séparatives latérales</p> <p>En cas de retrait, toute nouvelle construction ou toute extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement comportant de nouvelles ouvertures créant des vues doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 8 mètres si la façade ou la partie de la façade vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues (cf. définition en annexe), en façade ou en toiture ; - à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 2,50 mètres dans les autres cas. <p>7.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de terrain</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle. Les marges de retrait des limites séparatives de fond de parcelles sont égales à 8 mètres minimum. Seuls les bâtiments annexes sont autorisés sur les limites séparatives.</p> <p>7.2 Règles générales applicables en zone UCa</p>	
--	--	--

	<p>Les constructions peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en limite séparative ; - en retrait avec un minimum de : - 2,50 mètres lorsque la façade ne comporte pas des ouvertures créant des vues (cf. définition en annexe), en façade ou en toiture ; - 8 mètres dans le cas contraire (y compris en cas de toitures terrasses accessibles). Cette distance pourra être réduite à 2,50 m dans le cas d'équipements publics ou d'ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt collectif. 	
<p>UC 8 Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p>UC : La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 16 mètres si leurs façades en vis-à-vis comportent une/des ouvertures créant des vues.</p> <p>Dans le cas où seule l'une des façades en vis-à-vis comporte une/des ouvertures créant des vues, cette distance est portée au minimum à 10,50 mètres en tout point de la construction.</p> <p>Dans le cas où aucune des façades en vis-à-vis ne comporte une/des ouvertures créant des vues, cette distance est réduite à 5 mètres minimum en tout point de la construction.</p> <p>UCa : Une distance d'au moins 2,50 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.</p>	<p>Les dispositions réglementaires répondent à un double objectif : permettre une évolution bâti en cohérence avec les principes d'implantation existants, et garantir un niveau d'éclairage suffisant lorsqu'il y a des ouvertures. Les dispositions sont fixées de manière à être cohérente et similaires à celles de l'article 7 ce qui induit des implantations comparables.</p> <p>Dans le secteur UCa, la distance est imposée en cohérence avec le projet en cours de réalisation.</p>

<p>UC 9 Emprise au sol</p>	<p>UC : L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (constructions principales, annexes, terrasse à plus de 0,6 m, piscine, abri...) est fixée à 35 % de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à 25 % de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>UCa : L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments (y compris les annexes) ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.</p>	<p>L'emprise au sol est fixée en cohérence avec l'existant et vise à maîtriser la densification au sein des quartiers pavillonnaires, et d'assurer un équilibre entre espaces bâtis et espaces non-bâti.</p> <p>Dans le secteur UCa, l'emprise au sol est imposée en cohérence avec le projet en cours de réalisation.</p>
<p>UC 10 Hauteur</p>	<p>UC :</p> <p>10.2.1 La hauteur des constructions principales mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol hors exhaussement et affouillement au droit de la construction ne peut excéder 6,50 mètres. La hauteur au faîtage est limitée à 9,50 mètres.</p> <p>En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est limitée à 6,50 mètres.</p> <p>10.2.2 Le nombre maximal de niveaux aménageables des constructions est : rez-de-chaussée, un étage et comble.</p> <p>UCa :</p> <p>La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau naturel du sol hors exhaussement et affouillement au droit de la construction ne peut excéder 9,50 mètres.</p> <p>Dans le cas de toitures terrasses, un retrait d'au moins 1,50 m doit être créé par rapport aux façades et pignons sur le dernier niveau.</p>	<p>La règle de hauteur est en cohérence avec celle des constructions existantes et homogène à l'échelle de l'ensemble du territoire.</p> <p>Elle permet de veiller à ce que les constructions s'insèrent dans l'environnement et respectent les volumétries des quartiers pavillonnaires. Ce pourquoi une règle de hauteur maximale à l'égout, au faîtage et un nombre maximal de niveaux aménageables ont été fixés.</p> <p>Une hauteur maximale en cas de toiture terrasse est fixée pour limiter l'impact des nouvelles constructions dans l'espace environnant.</p> <p>Dans le secteur UCa, la hauteur est fixée en cohérence avec le projet en cours de réalisation.</p>

Zone UD

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<p style="text-align: center;">UD 6</p> <p>Implantation par rapport aux voies</p>	<p>Toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.</p>	<p>Le règlement permet de conserver les principes d'implantation des constructions sur de grands terrains. En effet, le retrait est imposé pour garantir l'aspect paysager de cette zone.</p>
<p style="text-align: center;">UD 7</p> <p>Implantation par rapport aux limites</p>	<p>7.1.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales</p> <p>Toute nouvelle construction ou toute construction existante comportant de nouvelles <i>ouvertures créant des vues</i> (cf. définition en annexe), doit être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à un minimum 8 mètres si la façade ou la partie de la façade vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues, en façade ou en toiture - à un minimum de 4 mètres dans les autres cas. <p>7.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de terrain</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle. Les marges de retrait des limites séparatives de fond de parcelles sont égales à 12 mètres minimum.</p>	<p>Afin de garantir le caractère de ces secteurs où les jardins et le couvert végétal est important, des distances d'implantation par rapport aux limites importantes sont imposées. Cela assure l'existence de la nature en village et d'un cadre paysager qualitatif.</p>

<p>UD 8 Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p>La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 16 mètres si leurs façades en vis-à-vis comportent une/des ouvertures créant des vues. <i>(La notion d'ouverture créant des vues est précisée dans l'annexe définition du présent règlement).</i></p> <p>Dans tout autre cas, cette distance est portée au minimum à 8 mètres en tout point de la construction.</p>	<p>La distance imposée entre deux constructions permet de préserver des espaces de jardins entre les deux et d'assurer un éclairage minimum.</p>
<p>UD 9 Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (constructions principales, annexes, terrasse à plus de 0,6 m, piscine, abri...) est fixée à 15 % de la superficie de l'unité foncière.</p>	<p>Afin de garantir le caractère de ces secteurs où les jardins et le couvert végétal est important, une faible emprise au sol est imposée. Cela assure l'existence de la nature en village et d'un cadre paysager qualitatif.</p>
<p>UD 10 Hauteur</p>	<p>10.2.1 La hauteur des constructions principales mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol hors exhaussement et affouillement au droit de la construction ne peut excéder 6,50 mètres. La hauteur au faîtage est limitée à 9,50 mètres.</p> <p>En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est limitée à 6,50 mètres.</p> <p>10.2.2 Le nombre maximal de niveaux aménageables des constructions est : rez-de-chaussée, un étage et comble.</p>	<p>La règle de hauteur est homogène à l'échelle de l'ensemble du territoire.</p> <p>Elle permet de veiller à ce que les constructions s'insèrent dans l'environnement et respectent les volumétries existantes. Ce pourquoi une règle de hauteur maximale à l'égout, au faîtage et un nombre maximal de niveaux aménageables ont été fixés. Une hauteur maximale en cas de toiture terrasse est fixée pour limiter l'impact des nouvelles constructions dans l'espace environnant.</p>

Zone UE

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<p>UE 6 Implantation par rapport aux voies</p>	<p>Toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants doit être implantée à au moins 5 mètres de l'alignement.</p> <p>Toutefois, les constructions à usage d'équipement collectif pourront être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, la marge minimale de retrait est fixée à 1 mètre</p>	
<p>UE 7 Implantation par rapport aux limites</p>	<p>Les constructions peuvent être implantées en limite séparatives ou en retrait.</p> <p>En cas de retrait, la marge de recul doit être au minimum égale à 8 mètres. Toutefois, si la construction ne présente aucune vue directe, la marge de retrait est fixée à un minimum de la moitié de la hauteur maximale autorisée, avec un minimum de 2,50 mètres.</p>	
<p>UE 8 Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p>Lorsque des constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, une distance d'au moins 2,50 mètres est imposée entre deux bâtiments.</p>	

UE 9 Emprise au sol	L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à 70 % de la superficie de l'unité foncière.	
UE 10 Hauteur	La hauteur des constructions est limitée à 12 m.	

Zone UF

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UF 6 Implantation par rapport aux voies	<p>L'organisation générale doit être compatible avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « secteur du Haut des Vignes ».</p> <p>Toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants doit être implantée à au moins 5 mètres de l'alignement.</p> <p>Toutefois, les constructions à usage d'équipement collectif pourront être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, la marge minimale de retrait est fixée à 1 mètre</p>	<p>Le retrait imposé permet de conserver un espace fonctionnel pour les activités ou d'agrément pour les logements.</p>
UF 7 Implantation par rapport aux limites	<p>L'organisation générale doit être compatible avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « secteur du Haut des Vignes ».</p> <p>Les constructions peuvent être implantées en limite séparatives ou en retrait.</p> <p>En cas de retrait, la marge de recul doit être au minimum égale à 8 mètres. Toutefois, si la construction ne présente aucune vue directe, la marge de retrait est fixée à un minimum de la moitié de la hauteur maximale autorisée, avec un minimum de 2,50 mètres.</p>	<p>Les règles d'implantation sont conformes aux principes d'implantation existants actuellement et répondent à l'orientation d'aménagement et de programmation.</p>
UF 8 Implantation par rapport aux autres constructions	<p>Lorsque des constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, une distance d'au moins 2,50 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.</p>	<p>La règle d'implantation par rapport aux autres constructions est souple pour favoriser le développement de l'activité économique. Pour les projets de logements qui seront probablement composés d'un seul bâtiment, mais dans le cas où ils seront plusieurs, ils auront la possibilité d'avoir une distance plus importante par rapport aux autres bâtiments.</p>

<p>UF 9</p> <p>Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'activités économiques commerciales et artisanales est fixée à 70 % de la superficie de l'unité foncière.</p>	<p>La règle d'emprise au sol est plus souple pour les constructions à usage d'activités économiques pour permettre leur développement et leur évolution. La règle est plus restrictive pour les programmes de logements afin de conserver davantage d'espaces paysagers.</p>
<p>UF 10</p> <p>Hauteur</p>	<p>En cas de toiture à pente, la hauteur des constructions mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol hors exhaussement et affouillement au droit de la construction ne peut excéder 6,50 mètres, la hauteur de faîtage étant limitée à 9,50 mètres.</p> <p>Pour tout autre type de toiture, la hauteur maximale est fixée à 8 mètres.</p>	<p>La règle de hauteur est homogène à l'échelle de l'ensemble du territoire.</p> <p>Elle permet de veiller à ce que les constructions s'insèrent dans l'environnement et respectent les volumétries existantes. Ce pourquoi une règle de hauteur maximale à l'égout, au faîtage et un nombre maximal de niveaux aménageables ont été fixés. Une hauteur maximale en cas de toiture terrasse est fixée pour limiter l'impact des nouvelles constructions dans l'espace environnant.</p>

Zone N

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
N 6 Implantation par rapport aux voies	<p>N : toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants doit être implantée à au moins 12 mètres de l'alignement.</p> <p>Na, les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum vis-à-vis de l'alignement.</p>	<p>La zone N vise à préserver les espaces naturels. La constructibilité y est fortement encadrée et elle ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Pour cela, l'emprise au sol fixée est faible.</p>
N 7 Implantation par rapport aux limites	<p>Toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants doit être implantée en respectant un recul minimum de 6 mètres de part et d'autres des cours d'eau identifiés sur le document graphique, depuis le haut de la berge.</p> <p>7.1. Règle générale (zones N et Na)</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Les marges de retrait sont fixées à 8 mètres minimum.</p>	
N 8 Implantation par rapport aux autres constructions	<p>Lorsque des constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, une distance d'au moins 16 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.</p>	

<p>N 9 Emprise au sol</p>	<p>N : l'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 5 % de l'unité foncière.</p> <p>Na, l'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 15 % de l'unité foncière pour les constructions existantes. L'emprise au sol maximale autorisée, uniquement à l'intérieur des polygones délimités sur le document graphique, est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Polygone A : 300 m², - Polygone B : 120 m². 	
<p>N 10 Hauteur</p>	<p>Dans la zone N :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à destination agricole, la hauteur ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut ; - Pour les constructions à destination d'habitation existantes, la hauteur (y compris pour les extensions) est limitée à la hauteur existante à la date d'approbation du présent règlement. <p>Dans la zone Na :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à destination d'habitation existantes, la hauteur (y compris pour les extensions) est limitée à la hauteur existante à la date d'approbation du présent règlement ; - Pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes situées à l'intérieur des polygones délimités sur le document graphique : <ul style="list-style-type: none"> ○ Polygone A : une hauteur maximale de 6 mètres, ○ Polygone B : une hauteur ne peut excéder 4,5 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et 7,5 mètres au faîtage. 	<p>La zone Na est un STECAL où des polygones d'implantation ont été définis pour encadrer et localiser les possibilités de construction en emprise et en hauteur. Il s'agit d'un site tout à fait exceptionnel, qui nécessite, au vu de sa situation géographique, et des caractéristiques environnementales, un encadrement précis du dispositif réglementaire dans l'intérêt général de la prise en compte environnementale et paysagère, du territoire communal.</p> <p>L'implantation et les hauteurs dans les polygones ont été définies afin que l'impact paysager soit le mieux encadré possible compte tenu de la topographie et de la végétation du site. Les règles établies permettront d'assurer le maintien du caractère naturel de la zone.</p>

Zone A

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<p style="text-align: center;">A 6</p> <p style="text-align: center;">Implantation par rapport aux voies</p>	<p>Toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants doit être implantée à au moins 12 mètres de l'alignement.</p> <p>Toutefois, les constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, la marge minimale de retrait est fixée à 1 mètre. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité mentionné dans les servitudes.</p> <p>Toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants doit être implantée en respectant un recul minimum de 6 mètres de part et d'autres des cours d'eau identifiés sur le document graphique, depuis le haut de la berge.</p>	<p>Les dispositions sont définies avec l'objectif de permettre le bon fonctionnement de l'activité agricole. Les règles d'implantation et d'emprise sont relativement souples pour s'adapter aux besoins des exploitations.</p>
<p style="text-align: center;">A 7</p> <p style="text-align: center;">Implantation par rapport aux limites</p>	<p>Toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants doit être implantée en respectant un recul minimum de 6 mètres de part et d'autres des cours d'eau identifiés sur le document graphique depuis le haut de la berge.</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Les marges de retrait sont fixées à 8 mètres minimum. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité mentionné dans les servitudes.</p> <p>Toutefois, les constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, la marge minimale de retrait est fixée à 1 mètre.</p>	<p>La hauteur des constructions agricoles est fixée en fonction des besoins courant des bâtiments agricoles, notamment de stockage.</p> <p>La possibilité de construction de logements est strictement encadrée pour limiter leur impact dans la zone agricole.</p>

<p>A 8 Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p>Lorsque des constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, une distance d'au moins 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus</p> <p>Toutefois, les constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cette règle.</p>	
<p>A 9 Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 15 % de l'unité foncière.</p>	
<p>A 10 Hauteur</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à usage agricole, la hauteur ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut ; - Pour les constructions à usage d'habitat, la hauteur des constructions principales ne peut excéder 5 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et 9 mètres au faîtage ; - La hauteur maximale des constructions annexes ne peut excéder 4,50 mètres au point le plus haut ; - La hauteur maximale des abris ne peut excéder 3,50 mètres au point le plus haut. <p>La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.</p>	<p>Afin de répondre aux exigences de RTE (réseau de transport électrique), la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>

C - Les outils complémentaires

1. Les emplacements réservés

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques »

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants ».

Le nombre total d'emplacements réservés est de 6, et ils sont tous au bénéfice de la commune. Ils visent à la réalisation d'aménagements des voies espaces publics, ou encore à un aménagement lié à une zone humide, à proximité du sentier de Saint Clair.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVÉS DU PLU

Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme			
Numéro	Destination	Surface approximative en m ²	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

2. Les objectifs de mixité sociale

Afin d'assurer la réalisation d'une part significative de logements locatifs sociaux dans les nouvelles opérations, le règlement instaure plusieurs dispositifs complémentaires :

Dans le secteur du Haut-des-Vignes, au regard de l'objectif général de rattrapage et en fonction des échanges avec les bailleurs, ce taux est de 100 % sur les terrains communaux. Le taux est fixé réglementairement (par les OAP) à 60 % dans les autres sites. Le seuil de 20 % de LLS sera atteint à l'horizon 2025, et peut-être même avant. Ce dispositif est mis en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme. Il permet de participer à la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale fixés dans le PADD.

Par ailleurs, des outils de mise en œuvre de logements sociaux ont été mis en place :

- un emplacement réservé pour mixité sociale (L151-41, 4°) a été inscrit concernant 8 LLS en réflexion dans le cadre d'une opération en diffus route de Chartres avec un système de préemption et portage par la Solidarité Nouvelle pour le Logement Essonne (SNLE).
- un projet de 12 LLS va également être réalisé prochainement rue des Coquelicots. Le permis de construire est en cours d'instruction.
- Le règlement prévoit que tout projet de 7 logements et plus et/ou 350 m² de surface de plancher sur une même unité foncière, devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur,
- la commune a délibéré en Conseil municipal du 19 septembre 2016 pour élargir le périmètre d'intervention de l'EPPFIF à l'ensemble des zones urbaines de la commune, dans le cadre d'une convention.

Tableau des emplacements réservés pour mixité sociale (au titre de l'article L. 151-41 4° du Code de l'urbanisme)			
Numéro	Destination	Surface approximative en m²	Bénéficiaire
A	Opération de logements sociaux	1 380	Commune

3. Les espaces boisés classés (EBC)

Conformément à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. En application des dispositions de l'article L 113.1 du Code de l'urbanisme, tout défrichement de ces espaces est interdit, et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. En outre, seuls peuvent être admis des aménagements et des installations légères nécessaires à l'accueil du public, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère de ces espaces.

Il s'agit d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU.

Les espaces concernés sur le territoire sont le Bois de la Brosse au sud de la commune, le Bois de la Garenne à l'Est ainsi que les coteaux boisés bordant les espaces urbanisés. Ils couvrent une superficie de 98 hectares.

4. Les éléments de patrimoine

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.

Les éléments bâtis

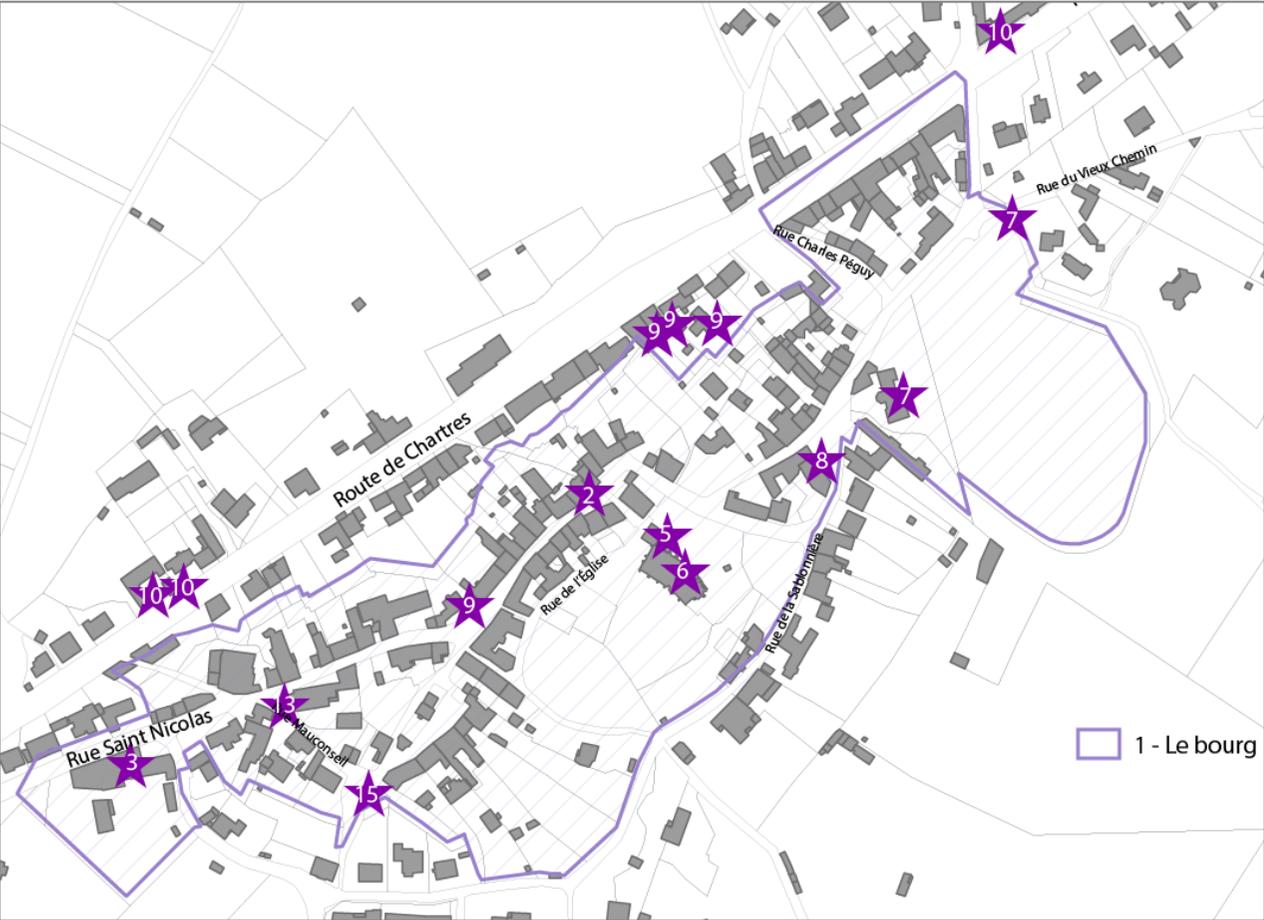
Le plan de zonage repère l'ensemble des éléments bâtis (ponctuels et ensembles correspondant au bourg ancien et au hameau de Grivery). Par ailleurs, des fiches détaillées annexées au règlement proposent une description de chacun des éléments repérés, et exposent les enjeux de protection qui leurs sont attachés.

Rappel : L.151-19 : 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.

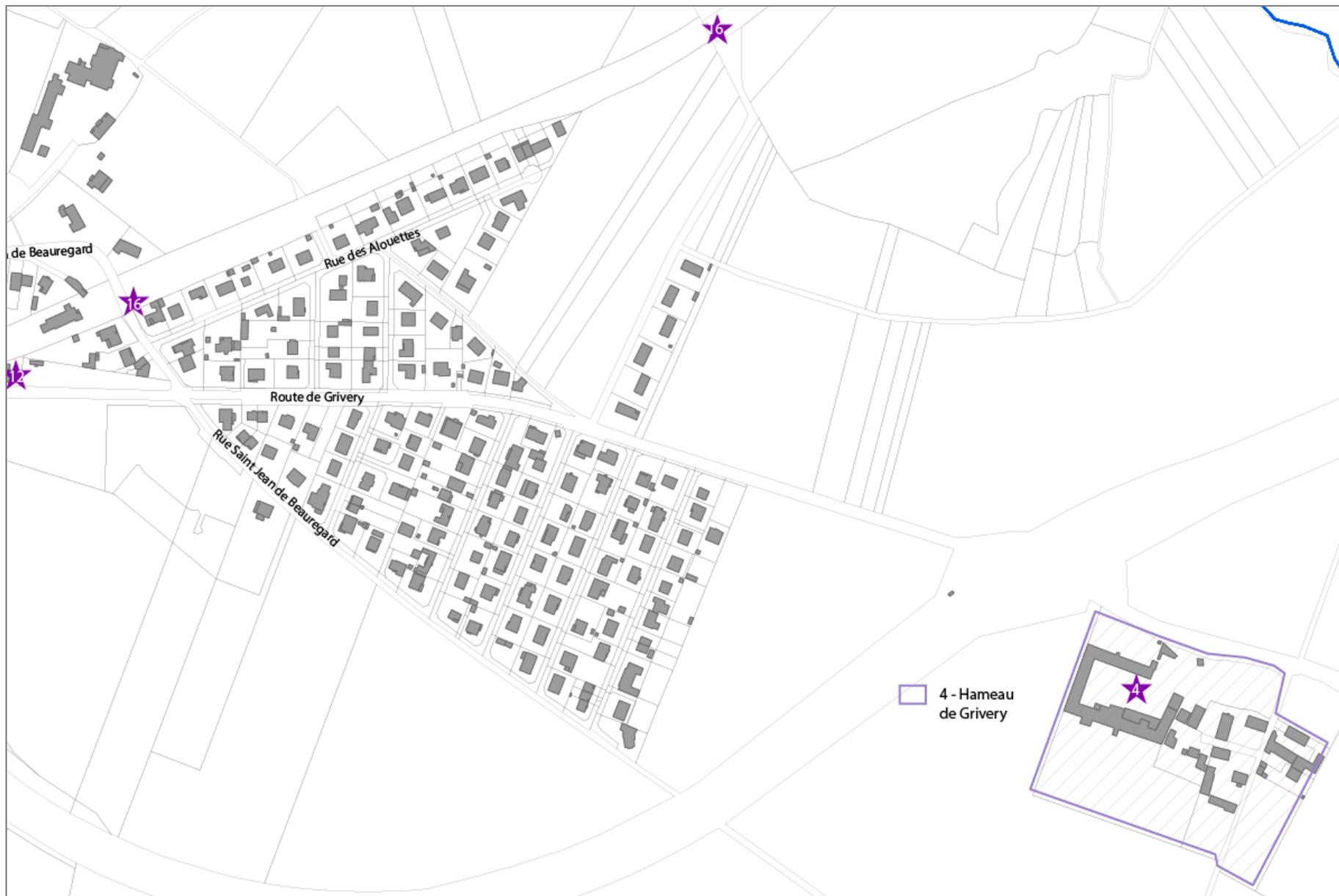
Ces constructions et éléments bâtis doivent être préservés. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions ou éléments bâtis doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et d'assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Par ailleurs, les 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 identifiés.

Par ailleurs, des prescriptions détaillées sont définies concernant les conditions de préservation du caractère patrimoniale de la ferme remarquable de Grivery (dans le cadre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme), identifiée comme un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

LOCALISATION DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX







ÉLÉMENTS BÂTIS IDENTIFIÉS	PHOTO	DESCRIPTION-ENJEUX MAJEURS DE PROTECTION
<p>1 - Le bourg</p>		<p>Bourg compris dans l'ancienne enceinte féodale dont le parcellaire, la structure viaire, les voies pavées et les constructions ont été préservées. Se compose de maisons rurales, de corps de ferme, de maisons de bourg à l'alignement, de villas éparses plus récentes (fin XIXème, début XXème).</p> <p><u>Enjeux spécifiques de protection :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -Conserver l'aspect originel du bourg, structuré par les alignements de façades sur rue et la mitoyenneté, -Conserver la volumétrie des bâtiments, -Privilégier la réfection des tabatières, - Limiter au maximum la création d'ouvertures de toit -Conserver les ouvertures et menuiseries dans leur forme sans en créer de nouvelles susceptibles de dénaturer la composition organisée des façades.

2 - Maison dite
« de la Tourelle »



Édifice ancien comportant un porche et une tourelle.

Enjeux spécifiques de protection :

- Conserver la volumétrie du bâtiment,
- Maintenir la composition de la façade sur rue, ses encadrements de baies et autres éléments de modénature,
- Conserver les ouvertures et menuiseries dans leur forme sans en créer de nouvelles susceptibles de dénaturer la composition organisée des façades,
- Préserver l'intégrité des toitures et de leurs matériaux,
- Privilégier la réfection des tabatières,
- Limiter au maximum la création d'ouvertures de toit

3-La ferme du Château Gaillard



Corps de ferme ancien en pierres situé route de Chartres. Cet édifice est compris au sein de l'ensemble remarquable constitué par le bourg. Il s'organise autour d'une cour intérieure, de mares et se compose de plusieurs annexes.

Enjeux spécifiques de protection :

- Conserver la volumétrie du bâtiment,
- Préserver la cour intérieure et la mare
- Maintenir la composition de la façade sur rue, ses encadrements de baies et autres éléments de modénature,
- Conserver les ouvertures et menuiseries dans leur forme sans en créer de nouvelles susceptibles de dénaturer la composition organisée des façades,
- Préserver l'intégrité des toitures et de leurs matériaux,
- Privilégier la réfection des tabatières,
- Limiter au maximum la création d'ouvertures de toit

4-Le hameau de Grivery



Constitué de corps de ferme implantés autour d'une cour intérieure et comprenant une mare, ce hameau situé en plein cœur du plateau agricole, à l'écart du bourg représente un ensemble patrimonial remarquable, témoin de l'activité agricole qui perdure sur le territoire. La plupart des bâtiments sont en pierre, avec des toits en ardoise ou en tuiles de terre cuite.

Enjeux spécifiques de protection :

- Conserver la structure du hameau
- Préserver la mare et la cour intérieure
- Conserver la volumétrie des bâtiments,
- Conserver les ouvertures et menuiseries dans leur forme sans en créer de nouvelles susceptibles de dénaturer la composition organisée des façades,
- Préserver l'intégrité des toitures, et limiter la création d'ouvertures de toit,
- La création de lucarnes est à éviter.

<p>5 - L'Église Saint-Clair</p>		<p>Édifiée au XIème siècle à l'emplacement de l'ancien château féodal au sommet de la butte, peu de vestiges subsistent du bâtiment originel. Modifiée au cours des siècles, plusieurs styles architecturaux sont identifiés. La partie la plus ancienne de cet édifice à tour carrée est inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques depuis 1983.</p> <p><u>Enjeux spécifiques de protection :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -Conserver la volumétrie du bâtiment, -Préserver l'intégrité de la toiture et ses matériaux, -Maintenir la composition de la façade, son appareillage de pierre.
<p>6- L'Ortie Rouge</p>		<p>Ancien presbytère jusqu'en 1921 puis bureau de poste jusqu'à 1958. Le bâtiment est rénové en 1976 avec un revêtement extérieur aux couleurs des anciennes maisons de village avec un crépi ocre travaillé en lavis ancien. Le locataire renomme cet édifice « l'Ortie Rouge ».</p> <p><u>Enjeux spécifiques de protection :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -Conserver la volumétrie du bâtiment, -Maintenir la composition de la façade, son revêtement extérieur, ses encadrements de baies, et autres éléments de modénature, -Préserver l'intégrité de la toiture et ses matériaux sans création

		<i>d'ouverture de toit.</i>
<p>7-Le château et sa grille</p>		<p>Cette grande propriété située dans la partie basse du bourg, est composée d'un parc arboré et d'un pavillon de style Napoléon III, cet ensemble est accessible par une grille en fer forgé ornée des initiales du propriétaire Gabriel Lemonnier.</p> <p><u>Enjeux spécifiques de protection :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -Conserver la grille en fer forgé -Conserver la volumétrie du bâtiment, -Maintenir la composition de la façade, ses encadrements de baies et autres éléments de modénature, -Conserver les ouvertures et menuiseries dans leur forme sans en créer de nouvelles susceptibles de dénaturer la composition organisée des façades, -Préserver l'intégrité de la toiture et ses matériaux.

8-Édifice ancien
situé place
Hackenberg

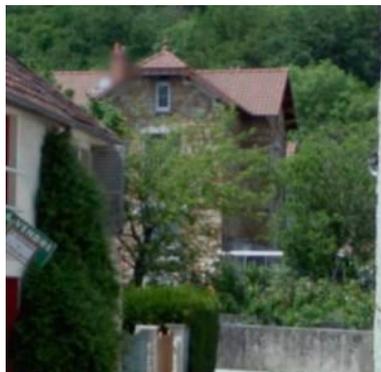


Maison de bourg d'origine, en pierre, avec une particularité : l'ancien arc en pierre.

Enjeux spécifiques de protection :

- Conserver la volumétrie du bâtiment,
- Maintenir la composition de la façade sur rue, l'ancien arc en pierre et autres éléments de modénature,
- Conserver les ouvertures et menuiseries dans leur forme sans en créer de nouvelles susceptibles de dénaturer la composition organisée de la façade,
- Préserver l'intégrité de la toiture et ses matériaux,
- Limiter au maximum la création d'ouvertures de toit.

9-Maisons d'habitation en pierre meulière



Maisons traditionnelles construites en pierre de meulière, avec briques de parement, des ornements en céramique et en fer forgé.

- Enjeux spécifiques de protection :
- Conserver la volumétrie des bâtiments,
 - Maintenir la composition des façades, leurs encadrements de baies et autres éléments de modénature,
 - Conserver les ouvertures et menuiseries dans leur forme et sans en créer de nouvelles susceptibles de dénaturer la composition organisée des façades,
 - Préserver l'intégrité des toitures et de leurs matériaux,
 - Limiter au maximum la création d'ouvertures de toit.

10-Maisons du début du XXème siècle



Maisons de villégiatures comportant des éléments architecturaux remarquables tels que des tourelles, des colombages de style normand, de la pierre meulière, des toitures en ardoise, des granges...

Enjeux spécifiques de protection :

- Conserver la volumétrie des bâtiments,
- Maintenir la composition des façades, leurs encadrements de baies et autres éléments de modénature,
- Conserver les ouvertures et menuiseries dans leur forme et sans en créer de nouvelles susceptibles de dénaturer la composition organisée des façades,
- Préserver l'intégrité des toitures et de leurs matériaux,
- Privilégier la réfection des tabatières,
- Limiter au maximum la création d'ouvertures de toit



<p>11- Le Viaduc des Fauvettes</p>		<p>Le tracé de l'ancienne ligne du chemin de fer Paris-Chartres a engendré la construction de plusieurs ouvrages d'art et notamment le viaduc des Fauvettes construit en 1912.</p> <p><u>Enjeux spécifiques de protection :</u> - Conserver le viaduc maçonné, ses arcs, voutes et piles dans leur état originel.</p>
<p>12- L'ancienne gare de la ligne Paris-Chartres</p>		<p>Ce bâtiment, accueillant des logements sociaux, fait partie du patrimoine ferroviaire de la ville.</p> <p><u>Enjeux spécifiques de protection :</u> -Conserver la volumétrie du bâtiment, -Maintenir la composition de la façade sur rue, l'ancien arc en pierre et autres éléments de modénature, -Conserver les ouvertures et menuiseries dans leur forme sans en créer de nouvelles susceptibles de dénaturer la composition organisée de la façade, -Préserver l'intégrité de la toiture et ses matériaux.</p>

<p>13- Anciennes bornes de fief</p>		<p>En 1775, Louise de Rohan, comtesse, veuve de Charles-Louis de Lorraine, comte de Brionne, achète le comté et le fait border à ses armes, losange et croix de Lorraine.</p> <p><u>Enjeux spécifiques de protection :</u></p> <p>- Préservation des bornes.</p>
<p>14- Le lavoir</p>		<p>Situé à proximité de la source de Vaularon, ce lavoir a été restauré en 2007.</p> <p><u>Enjeux spécifiques de protection :</u></p> <p>- Préservation du lavoir et de l'ensemble des éléments le composant : bassin, dallage, pierre à laver, bassin, toiture...</p>
<p>15- La mare</p>		<p>La mare récemment réaménagée est le témoin de l'activité agricole passée. C'est un lieu de mémoire et de promenade pour les habitants.</p> <p><u>Enjeux spécifiques de protection :</u></p> <p>- Préservation de la mare et de ses murets de pierre.</p>

16- Ponts



Le tracé de l'ancienne ligne du chemin de fer Paris-Chartres a engendré la construction de plusieurs ouvrages tels que des ponts permettant le passage de l'aérotrain.

Enjeux spécifiques de protection :
- *Préservation des ponts, de leurs arcs, piles et garde-corps en acier*

17 -La source du petit Frisé



Ancienne source du petit Frisé aux vertus miraculeuses (pour les maladies de la peau notamment), où siégeait autrefois la statue d'un « petit bambin » (aujourd'hui disparue).

Enjeux spécifiques de protection :
- Préservation et mise en valeur de la source et de ses abords.

Les éléments paysagers

Le plan de zonage repère des espaces paysagers dont le degré de protection diffère selon leur fonction :

- les espaces verts évolutifs regroupent l'ensemble des espaces paysagers remarquables pouvant admettre des constructions légères (type annexes) à condition qu'elles n'altèrent pas la qualité paysagère du site. Il s'agit le plus souvent de fonds de parcelles participant à la qualité paysagère de Gometz-le-Châtel où seules des constructions de faible emprise au sol et faible hauteur sont permises de manière à impacter le moins possible l'environnement et les paysages, sans toutefois geler intégralement la constructibilité.
- les espaces verts remarquables stricts concernent les espaces paysagers remarquables ne pouvant admettre aucune nouvelle construction : ils protègent le plus souvent des espaces boisés en milieu urbain, notamment sur les coteaux. En plus de leur rôle écologique et paysager, leur maintien est indispensable à la protection contre le risque d'inondation et de mouvement de sols. L'article L151-23 du CU précise que lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres, au même titre que les EBC.

Sont également repérés sur le plan graphique des haies à protéger et des arbres isolés remarquables au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ils participent à la qualité paysagère du territoire et présentent un intérêt écologique.

Des zones humides ont été identifiées aux abords des ruisseaux du Vaularons, d'Angoulême, du Bourbonnais, et de Frileuse. Les mares, nombreuses sur le territoire castelgometzien, sont également repérées en tant que « zones humides présumées ».

Rappel : L.151-23 : identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. (...) localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

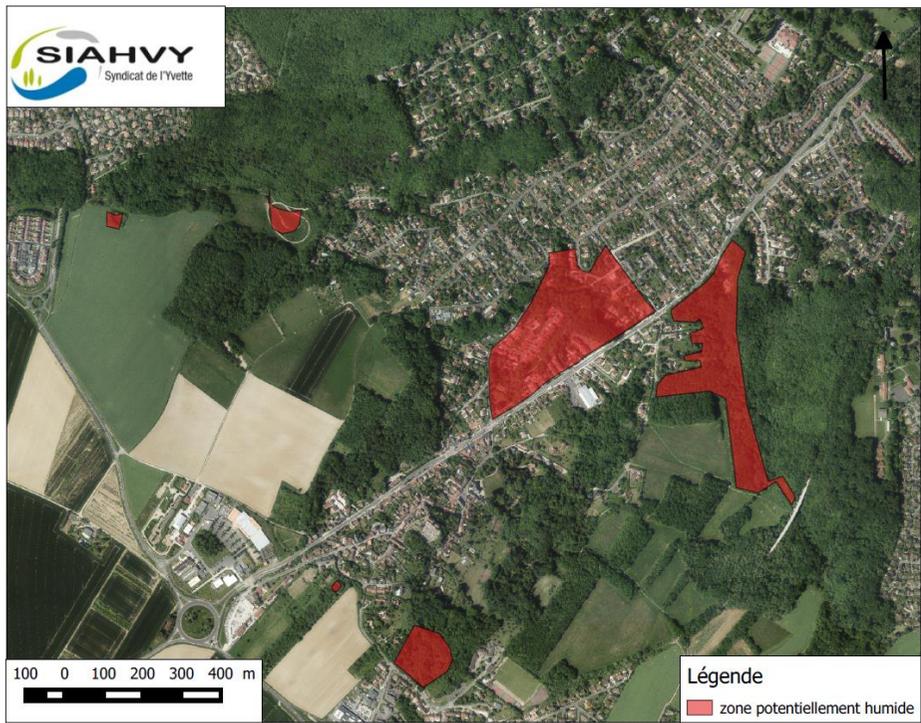
Enfin, des corridors écologiques apparaissent sur le plan de zonage au titre de l'article R.123-11 i du Code de l'urbanisme.

5. Les changements de destination (L151-11 du CU)

Le plan de zonage désigne, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13 (STECAL), un bâtiment qui peut faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du Code de l'urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Il s'agit de la ferme de Grivery. Le changement de destination des constructions existantes est autorisé pour l'accueil d'hébergement hôtelier sous forme de gîtes ruraux, limités à 4 chambres, ainsi que le commerce lié à l'activité agricole (vente directe, circuits courts), et l'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

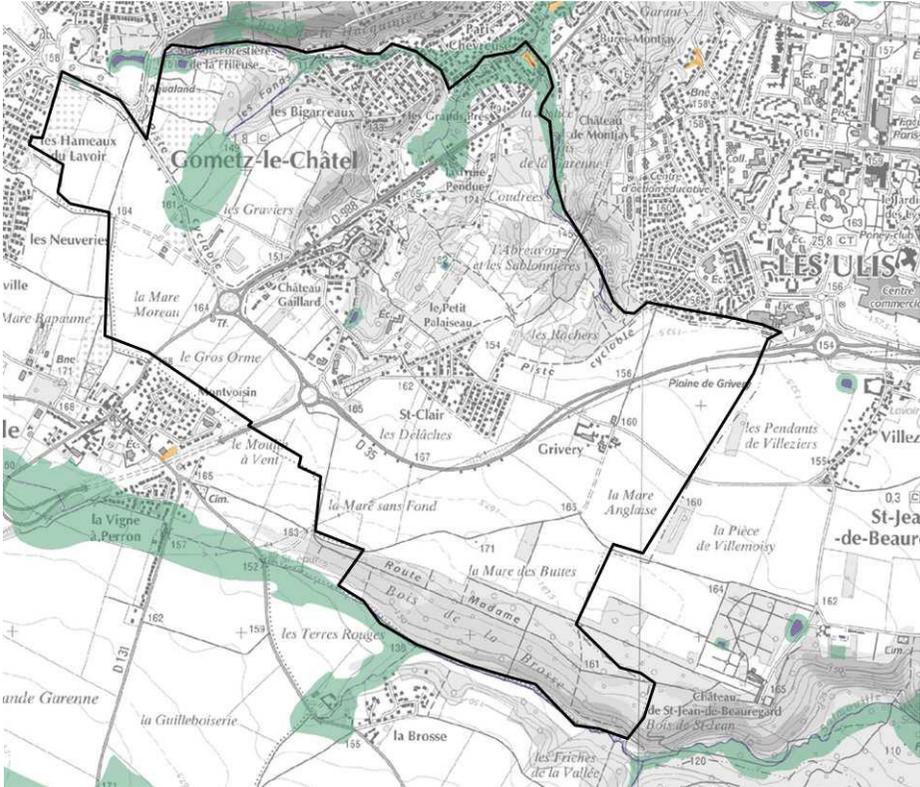
6. Les périmètres de constructibilité limitée

Deux périmètres de constructibilité limitée ont été définis et correspondent à une servitude définie pour assurer de la protection des zones humides présumées impactant les espaces urbanisés, dans l'attente des conclusions de l'étude « zone humides » actuellement menée par le SIAVHY. Lorsque les conclusions définitives de cette études seront rendues, le règlement du PLU pourra être modifié en conséquence, suivant les prescriptions du SIAVHY et dans le respect des prescriptions du SAGE Orge-Yvette. Ces périmètres s'appliquent au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme : « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : (...) 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »



Le périmètre de constructibilité a été établi en tenant compte des cartes des zones humides présumées établies par le DRIEE ainsi qu’une pré-étude établie par le SIAHVY

Le SIAHVY (avec la participation du Conseil départemental et de la cellule du SAGE Orge-Yvette) est en cours d’étude sur les zones humides et potentiellement humides. Un pré-repérage issu d’analyse de terrain a permis d’aboutir à une cartographie. Les fonds de vallée, notamment le secteur des Grands-près (anciens marécages) sont référencés comme zones potentiellement humides. Les conclusions de cette étude doivent être exposées en 2017. Il s’agira alors de tirer le bilan de ces résultats pour assurer la protection règlementaire de ces secteurs particulièrement sensibles et protégés par le Code de l’environnement.



Carte des zones humides – source : DRIEE

Évaluation des incidences du PLU sur l'environnement

L'article R.151-1 du Code de l'urbanisme précise que le rapport de présentation « expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci ».

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures.

En effet, sur la durée du PLU (d'ici à 2025) il s'agit de :

- Mesurer l'impact des orientations d'aménagement retenues sur la qualité de l'environnement,
- Présenter les mesures et précautions prises pour en limiter les effets et, éventuellement, en compenser les impacts négatifs.

Après consultation de l'autorité environnementale, dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas, et après consultation des orientations définies par le PADD, la commune n'a pas été soumise à évaluation environnementale conformément aux articles R 121-14 et suivant du Code de l'urbanisme.

Le PADD de Gometz le Châtel se décline en 4 axes :

- I. Assurer la protection du cadre de vie, de l'environnement et des paysages remarquables ;
- II. Développer le caractère d'une commune dynamique et vivante ;
- III. Adopter un projet urbain maîtrisé de manière à répondre aux besoins actuels et futurs se limitant à l'espace urbain existant, tout en économisant la consommation des espaces naturels et agricoles ;
- IV. Préserver la qualité de la vie quotidienne dans les quatre principaux lieux de vie : Village historique, Bigarreux, Paris-Chevreuse, Saint-Clair.

Afin de compléter les orientations générales du PADD, 3 orientations d'aménagement et de programmation sont définies sur des sites de projets.

Au regard des choix du PADD, les impacts positifs et négatifs ont été analysés.

A - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

1. Assurer la protection du cadre de vie, de l'environnement et des paysages remarquables

1.1 Protéger les espaces naturels et la biodiversité – Valoriser la trame verte et la trame bleue, les zones humides, ainsi que les corridors écologiques

Impact positif

L'affirmation de la place de la nature en ville à travers la protection des parcs et espaces verts, aura un impact positif sur le cadre de vie de qualité, mais aussi sur la trame verte en espace urbain, qui est déjà bien développée sur le territoire. Par ailleurs, le fait de privilégier les essences locales adaptées aux habitats naturels aura un impact positif sur la biodiversité en ville.

1.2 Prendre des mesures en faveur de la préservation de la qualité de l'air et de la qualité de l'eau

Impact positif

Différentes actions portées par cette orientations (confortation ou création de nouveaux équipements, développement du très haut débit porté à l'échelle intercommunale permettant de favoriser le télétravail et donc de limiter les déplacements domicile-travail...), auront un impact direct sur la qualité de l'air.

Par ailleurs, les actions menées en faveur de la qualité de l'eau (gestion active des réseaux, préservation des zones humides), porteront leur fruit en matière d'amélioration de la qualité de l'eau potable et dans le milieu naturel.

1.3 Maîtriser les risques (inondation) et les nuisances

Impact positif

Cette orientation aura un impact positif sur la qualité de vie et la sécurité des habitants, car elle prévoit de limiter les risques et les nuisances sonores. De nombreuses mesures sont prises afin de réduire le risque d'inondation, tout en sauvegardant les zones humides.

1.4 Préserver intégralement les espaces agricoles

Impact positif

Le PLU assure la protection de tous les espaces agricoles du territoire communal, ce qui est bénéfique du point de vue de la limitation de l'étalement urbain et de la maîtrise de l'imperméabilisation des sols. Le PLU encourage la diversification agricole en permettant l'accueil d'activités agricoles complémentaires à la céréaliculture.

1.5 Préserver le cadre paysager ainsi que les points de vue remarquables

Impact positif

La protection du paysage (préservation des espaces agricoles ouverts du plateau, des coteaux boisés, des franges paysagères, du patrimoine bâti, maîtrise de la hauteur des constructions, etc.) a un impact positif sur l'identité du territoire et le cadre de vie.

1.6 Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti du village

Impact positif

La protection du patrimoine bâti a un impact positif sur l'identité du territoire et le cadre de vie tout en favorisant sa valorisation, notamment énergétique, dans le cadre de travaux de rénovation.

2. Développer le caractère d'une commune dynamique et vivante

2.1 Adopter un mode de croissance maîtrisé afin de maintenir les équilibres démographiques pour garantir un bon niveau de services aux habitants

Impact positif

Cette orientation a un impact positif, car cela permet de rapprocher les habitants des différents types d'équipements, des transports et des commerces, limitant ainsi les déplacements en voiture, ce qui engendre une meilleure qualité de l'air.

Impact mitigé

La croissance démographique va entraîner un apport supplémentaire de population lié à la construction de nouveaux logements ; il faudra donc veiller à la capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable ainsi qu'à la fréquentation des milieux naturels sensibles du territoire. Il faudra également adapter les horaires et les fréquences des bus.

2.2 Mettre à niveau les équipements publics et services indispensables à la qualité de vie

Impact positif

La confortation ou la création de nouveaux équipements a un impact positif, car cela permet de rapprocher les habitants des différents types d'équipements, limitant ainsi les déplacements en voiture, ce qui engendre une meilleure qualité de l'air.

2.5 Développer les activités économiques adaptées aux caractéristiques de la commune

Impact positif

La création de nouveaux emplois qui pourront potentiellement être pourvus par des gometziens permettrait de limiter les déplacements domicile-travail et donc indirectement d'améliorer la qualité de l'air en diminuant les émissions de gaz à effet de serre.

Impact mitigé

Tous les emplois n'étant pas nécessairement occupés par les habitants de Gometz, certaines activités pourraient engendrer une augmentation du trafic routier, ce qui pourrait avoir un impact potentiellement négatif sur la qualité de l'air et les nuisances sonores.

3. Adopter un projet urbain maîtrisé de manière à répondre aux besoins actuels et futurs se limitant à l'espace urbain existant, tout en économisant la consommation des espaces naturels et agricoles

3.1 Maîtriser les projets sur des sites identifiés en zone urbaine

Impact positif

L'évolution démographique retenue s'oriente davantage sur les préconisations du parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse que sur les évolutions rapides du plateau de Saclay. Après les années de croissance démographique forte, il s'agit de revenir à un rythme de croissance plus en phase avec les caractéristiques communales (rythme moyen de 9 à 10 logements par an environ). La performance énergétique des logements créés aura un impact positif car cela permet de réduire l'impact environnemental des constructions en limitant la consommation énergétique et en développant les énergies renouvelables.

Impact mitigé

Les sites choisis sont peu sensibles d'un point de vue environnemental : sites plats non boisés, sans milieux humides. Ils sont « pauvres » du point de vue de la faune ou de la flore. Les sites choisis sont en continuité avec d'autres milieux urbains sensiblement équivalents et permettront d'améliorer la situation actuelle parfois assez déqualifiée.

Ils pourront être urbanisés sans créer de nouveaux axes routiers structurants, la desserte principale existant déjà à proximité immédiate, il en est de même pour les réseaux situés à l'entrée de chacun des sites, qui s'inscrivent dans la continuité du développement de la commune engagé depuis plusieurs décennies.

3.2 Tenir les objectifs en matière de logement social

Impact positif

L'objectif de 20 % de logements locatifs aidés sera atteint progressivement par la mise en œuvre des projets, en continuité des nombreux projets arrivés à échéance ces 10 dernières années, afin de tenir compte de la taille et de la capacité de la commune, et notamment de ses équipements, tout en favoriser l'intégration sociale et culturelle des habitants. Cette mesure est favorable afin que les ménages puissent avoir des logements adaptés à leurs besoins.

3.3 Définir une organisation urbaine fonctionnelle

Impact positif

Cette orientation a un impact positif car elle permet de préserver le cadre de vie dans les quartiers d'habitation, notamment en termes de forme urbaine et de paysage urbain, mais aussi de redonner une meilleure image de la commune dans un axe très emprunté du territoire : la route de Chartres.

4. Préserver la qualité de la vie quotidienne dans les quatre principaux lieux de vie : Village historique, Bigarreux, Paris-Chevreuse, Saint-Clair

4.1 Valoriser l'identité du bourg historique

Impact positif

La charte patrimoniale définie avec le PNR et l'ABF est favorable aux paysages et donc à la qualité de vie.

4.2 Dans les quartiers d'habitations résidentielles, permettre une évolution douce du bâti

Impact positif

Favoriser une évolution des quartiers vers une plus grande qualité environnementale (utilisation des énergies renouvelables, traitement des eaux pluviales, amélioration de la biodiversité, préconisation sur l'utilisation des essences locales feuillues , etc...) est favorable à la trame verte et bleue et à la préservation de la nature en ville.

4.3 Améliorer les déplacements quotidiens

Impact positif

Un certain nombre d'orientations sont définies afin de favoriser les déplacements doux, ce qui permet de limiter les déplacements en voiture pour les trajets du quotidien. Ceci a un impact positif indirect sur la qualité de l'air en diminuant les émissions de gaz à effet de serre.

B - Les orientations d'aménagement et de programmation

3 OAP ont été définies sur de petits sites de projets (chaque site vise la production de 15 à 20 logements), dont une part prépondérante de logements locatifs aidés.

1. Rue du Vieux chemin

Impact positif

Le fait de construire des logements à proximité des transports en commun par bus, et à proximité immédiate de commerces (Intermarché) permet de limiter les déplacements en voiture, et donc ainsi de limiter les émissions de gaz à effet de serre, ce qui a un impact positif sur la qualité de l'air.

La création de circulations douces permettant de faciliter les liens entre le cœur de ville et les commerces permettra de limiter les déplacements en voiture et donc potentiellement diminuer les émissions de gaz à effet de serre, ce qui est positif pour la qualité de l'air.

Le fait d'assurer la transition paysagère entre les nouveaux logements et les secteurs d'habitat existants va permettre de préserver le cadre de vie de qualité du secteur.

Impact mitigé

La construction de nouveaux logements va engendrer un apport de population supplémentaire ; il faudra donc veiller à la capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable.

2. Secteur des Delâches

Impact positif

Le fait de construire des logements à proximité du principal pôle d'équipements de la commune, avec des liaisons par bus, permet de limiter les déplacements en voiture, et donc ainsi de limiter les émissions de gaz à effet de serre, ce qui a un impact positif sur la qualité de l'air.

Le fait d'assurer la transition paysagère entre les nouveaux logements et les secteurs d'habitat existants va permettre de préserver le cadre de vie de qualité du secteur. Par ailleurs, la volonté de traiter de manière qualitative les entrées de ville va permettre d'améliorer le cadre de vie.

Impact mitigé

La construction de nouveaux logements va engendrer un apport de population supplémentaire ; il faudra donc veiller à la capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable.

3. Secteur du Haut-des-Vignes

Impact positif

L'optimisation des micro-sites fonciers identifiés est positive sur l'environnement étant donné que ces secteurs ne consomment pas d'espace naturels et agricoles. Il s'agit d'une densification d'un secteur déjà bâti tout en assurant une diversification des fonctions : le fait de créer des « commerces/services/bureaux » va permettre de rapprocher les habitants des activités, et donc de faciliter les déplacements doux pour le quotidien, ce qui aura un impact indirect sur la qualité de l'air.

Le fait d'assurer la transition paysagère entre le secteur du Haut-des-Vignes et les secteurs agricoles existants va permettre de préserver le cadre de vie de qualité du secteur. Par ailleurs, la volonté de traiter de manière qualitative les entrées de ville va également permettre d'améliorer le cadre de vie.

Le boisement présent est préservé en cœur de quartier, il assure un rôle de poumon vert local et sépare les constructions nouvelles des activités économiques, ce qui est favorable en matière de prise en compte des nuisances sonores éventuelles.

La mixité sociale est assurée par une règle de 60 % minimum de logements aidés dans ce secteur. Ce taux pourrait d'ailleurs être encore supérieur sur les terrains communaux de cette zone, à savoir les deux terrains les plus à l'ouest. La part de logement social est favorable afin de garantir un logement pour tous à l'échelle de la commune, en particulier à proximité immédiate des zones d'emplois.

Impact mitigé

La construction de nouveaux logements va engendrer un apport de population supplémentaire ; il faudra donc veiller à la capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable.

C - Le dispositif règlementaire

Le règlement a été rédigé afin de prendre en compte l'environnement à travers les différents articles. Les plus significatifs sont les articles 12 et 13, mais les articles 4, 9 et 10 participent aussi à limiter les impacts sur l'environnement.

L'article 4 se base sur les préconisations du SIHAVY. Ces préconisations visent une meilleure gestion de l'assainissement et des eaux pluviales, en favorisant une infiltration des eaux à la parcelle, limitant ainsi les rejets (0,7 l/s/ha ou 1,2 l/s/ha suivant les configurations) et limitant, de ce fait le risque d'inondation dans la commune.

Les articles 9 et 10 sont adaptés à la gestion des formes urbaines dans chaque secteur. Dans le cadre de l'élaboration du PLU, ils ont été définis pour une meilleure prise en compte de l'environnement. L'article 9 définit l'emprise au sol des constructions afin de limiter les surfaces imperméabilisées et favoriser ainsi l'infiltration des eaux pluviales. Les articles 10 fixent la hauteur maximale des constructions et permettent ainsi de limiter l'impact des constructions dans le paysage communal, ou encore l'impact sur l'avifaune. Les hauteurs des constructions nouvelles sont majoritairement limitées à la hauteur des constructions existantes de manière à assurer la protection des paysages et des vues mais aussi éviter la présence de masques solaires entre les constructions, dans une démarche de développement durable.

1.1. L'impact des dispositions prévues aux articles 12

Cet article fixe les obligations à respecter en matière de places de stationnement à réaliser pour toutes les opérations de construction. Dans une démarche de développement durable, des règles sont mises en place pour les locaux de stationnement vélos dans les constructions à usage de logements. La surface destinée au stationnement des vélos est réglementée en fonction du nombre et de la taille des logements. L'objectif est de garantir la réalisation d'espaces de stationnement pour les vélos afin de favoriser son utilisation aussi bien pour les déplacements de loisirs que pour ceux du quotidien, pour se rendre dans les équipements ou à son travail.

Par ailleurs, des règles restent exigeantes pour les stationnements des véhicules motorisés, afin de rendre réellement possible le stationnement des véhicules sur la parcelle et ainsi d'inciter le report modal par l'usage des transports en commun (bus vers les principales gares RER et vers les projets portés à l'échelle régionale notamment sur le plateau de Saclay).

Ces dispositions auront un impact favorable sur l'environnement dans la mesure où elles permettront, en lien avec le développement des espaces publics aménagés pour les vélos, de développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture, respectueux de l'environnement.

1.2. L'impact des dispositions prévues aux articles 13

Cet article fixe les obligations à respecter en matière de plantations et d'espaces verts à réaliser ou à préserver pour toutes les opérations de construction. Les obligations fixées visent, en fonction des caractéristiques des zones, à assurer un traitement paysager de qualité. Les dispositions concernent :

- le traitement paysager des espaces libres, avec un choix d'essences locales ou indigènes (les essences préconisées sont annexées au règlement), de manière à éviter un arrosage trop important, et afin de favoriser la « biodiversité ordinaire » dans les jardins, en complément des espèces de la faune et la flore présentes localement ;
- une superficie minimum d'espaces libres traités en espaces de pleine terre.

Par ailleurs, les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés. Les espaces de stationnement extérieur devront ainsi être perméables pour au moins 50 % de leur superficie.

Ces obligations auront un aspect positif sur l'environnement : elles permettent d'assurer une bonne intégration du volet paysager, mais participent aussi à améliorer la gestion des eaux pluviales sur le territoire, limitant ainsi les risques d'inondation sur la commune (risque réel dans tous les quartiers, défini en partie par la carte des PHEC, mais non encadré par un PPRi). L'usage d'essences locales dans les plantations permet de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, tout en évitant la plantation d'espèces exotiques non adaptées, potentiellement invasives et/ou consommatrices d'eau, etc.

1.3. Les dispositifs complémentaires

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme**

Le classement en EBC assure une protection stricte des espaces boisés.

La protection de ces espaces a un impact positif sur l'environnement en termes de trame verte et de biodiversité. La protection de ces éléments permet de conserver des réservoirs de biodiversité, mais aussi d'assurer un lien entre ces espaces (continuité écologique).

- **Les identifications prévues en application de l'article L. 151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme**

Ces dispositions permettent d'assurer la préservation des éléments bâtis et des espaces verts remarquables présents dans la commune. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles pour les espaces paysagers stricts ou très faiblement constructibles (seul un abris <10 m² par unité foncière) pour les espaces paysagers évolutifs. Ces espaces doivent être maintenus perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons.

Ce dispositif a un impact positif pour l'environnement dans la mesure où il assure la protection et la conservation d'espaces non bâtis et au-delà d'espaces verts de qualité faisant partie du patrimoine commun. De plus, il permet de limiter l'imperméabilisation des sols, et améliore ainsi l'infiltration des eaux pluviales. Il a également un rôle de maintien des sols, ce qui est primordial compte-tenu de la topographie du territoire gometzien et des risques de ruissellement des eaux.

- **Les emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme**

La plupart des emplacements réservés sont relatifs à des aménagements d'espaces publics viaires. L'un d'entre eux concerne un aménagement environnemental en lien avec la zone humide proche.

Le fait de recréer des espaces verts en bord de bassin de rétention aura un impact positif sur les continuités écologiques, mais aussi sur la trame verte et bleue.

Présentation des indicateurs retenus pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU

Les indicateurs retenus pour le dispositif d'évaluation des résultats de l'application du PLU

Objectif : définir les indicateurs permettant d'apprécier les résultats de la mise en œuvre du PLU sur le territoire communal au regard de différents éléments :

- La satisfaction des besoins en logements ;
- L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- La consommation globale de l'espace ;
- Les incidences sur l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

Dans cette perspective, les indicateurs présentés ci-dessous ont été retenus en s'appuyant sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisées :

- la source : organisme ou structure auprès desquels la donnée est disponible ;
- la périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 3 ans à compter de l'approbation du PLU ;

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
L'urbanisation Consommation de l'espace	- Nombre de permis de construire - Tableau des surfaces des zones U, A et N (PLU)	Commune	Annuelle
L'urbanisation dans les zones présentant un risque ou une nuisance (sonore...)	- Nombre d'habitations nouvelles dans les zones à risques - Suivi des arrêtés de catastrophe naturelle	Commune Prim.net	Annuelle A chaque nouvel arrêté

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Objectif démographique et perspective de construction de logements	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'habitants - Classe d'âge - Nombre de personnes par ménage - Vacance - Nombre de logements construits 	Commune INSEE	Annuelle
Ajouter la densité humaine et la densité des espaces d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements construits dans les zones urbaines - Nombre de m² d'activités construits dans les zones urbaines 	Commune	Annuelle
La mixité sociale	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements sociaux réalisés - Nombre de logements spécifiques créés (primo-accédant, étudiants, foyer jeunes travailleurs, établissement personnes âgées...) - Evolution des demandes de logements sociaux 	Commune	Annuelle
Les équipements	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'équipements livrés - Travaux, d'amélioration, d'extension,... réalisés - Evolution des effectifs scolaires - Capacité résiduelle des équipements 	Commune	Annuelle
Les commerces	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de création de commerce - Nombre de fermeture - Nombre de reprise de commerce 	Commune	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Les activités économiques	<ul style="list-style-type: none"> - Taux d'emploi - Nombre d'entreprises - m² de constructions à usage d'activité réhabilités/créés - Nombre de chômeurs 	INSEE CCI 91 Chambre des métiers et de l'Artisanat Communauté Paris Saclay	Annuelle
Les communications numériques	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de constructions reliées au Haut Débit - Travaux d'enfouissement ou déploiement du réseau en mètres linéaires 	Commune	Annuelle
La circulation	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de véhicules par jour sur le réseau départemental 	CD 91	Annuelle
Le stationnement	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de places de stationnement réalisées - Mise en place de la signalétique 	Commune	Annuelle
Les circulations douces	<ul style="list-style-type: none"> - Linéaire de circulations douces réalisées 	Commune CD 91	Annuelle
La qualité de l'air	<ul style="list-style-type: none"> - Indice CITEAIR 	Airparif	Annuelle
Le bruit (nuisances sonores)	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'actions réalisées pour réduire les nuisances - Nombre de voies bruyantes 	Commune, CD 91, Conseil Régional Préfecture	Annuelle Arrêté préfectoral
Les risques et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> - Taux de motorisation des ménages - Arrêtés de catastrophe naturelle 	INSEE Préfecture	Annuelle A chaque nouvel

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'installations classées SEVESO - Nombre d'ICPE - Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL) - Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS) 	BRGM BASOL BASIAS	arrêté 6 ans
Traitement et gestion des déchets	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage) - Evolution du nombre de déchets récoltés et traités 	Délégataire	Annuelle
La gestion de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'abonnés - Nombre de branchements - Nombre d'unités de production d'eau potable et capacité totale en m³ par jour - Nombre de réservoirs et capacité totale de stockage en m³ - Nombre de mètres linéaires de canalisations de distribution - Bilans annuels, suivi de l'état du réseau et de la qualité de l'eau 	Délégataire ARS	Annuelle
Les espaces naturels protégés	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'espèces protégées - Surface des Espaces Boisés Classés (PLU) 	Commune DDT 91 INPN CD 91	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
<p>Les espaces paysagers</p> <p>Les espaces libres, les espaces verts</p> <p>Les surfaces perméables</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Analyse des superficies d'espaces libres dans les projets d'urbanisme hors voiries - Surface imperméabilisée par projet/surface totale du projet 	<p>Commune</p> <p>DDT 91</p>	<p>Annuelle</p>
<p>Le réseau d'assainissement</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de constructions ou de personnes raccordées au réseau d'assainissement collectif - Bilan annuel des réseaux - Capacité de stockage et d'évacuation 	<p>Déléataire</p>	<p>Annuelle</p>
<p>Les stations d'épuration</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Capacité de la station d'épuration - Conformité des stations d'épuration 	<p>CPS</p> <p>SIAHVY</p>	<p>Annuelle</p>
<p>Les énergies renouvelables</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques bénéficiant de subventions de l'ADEME - Nombre de nouvelles installations de dispositifs d'énergies renouvelables 	<p>ADEME et Commune</p>	<p>Annuelle</p>