

Ville de Gometz-le-Châtel



Etude urbaine – route de Chartres

Analyse du site et du contexte – identification des enjeux et des contraintes

Conseil de vie locale – 7 février 2024



Calendrier	3
Introduction	4
1. Rappel des documents de cadrage du PLU	6
2. Etat des lieux	10
3. Analyse des formes urbaines	21
4. Evaluation de la mutabilité du site	28
5. Analyse des principales règles du dispositif réglementaire	31



Une délibération a mis en place en date du 5 juin 2023 un **périmètre d'étude** s'étendant du rond-point Saint-Nicolas jusqu'au fond de vallée en passant par les abords de la route de Chartres, axes majeurs de la commune, présente de nombreux enjeux urbains, paysagers, environnementaux, commerciaux, résidentiels, de mobilité dont mobilités douces.

Plusieurs projets de constructions ont été réalisés ces dernières années, densifiant des secteurs au caractère naturel et patrimonial de cette traversée historique accentuant la pression en matière de circulation routière et de stationnement.

L'avenir de ce secteur nécessite une vigilance spécifique. Il s'agit à la fois de permettre son évolution tout en assurant la prise en compte d'une qualité urbaine, architecturale et paysagère globale. Une harmonisation est essentielle afin de maintenir l'identité communale.

En 2018



En 2023



Exemple : 54 route de Chartres

Périmètre d'étude

Ce périmètre est délimité suivant les zones UAa, UAb, UB, UC et UF du PLU. Cette étude s'oriente le long de la départementale D988 ou s'imbriquent du tissu ancien historique sur la partie droite de la départementale, de l'habitat pavillonnaire ou plus ponctuellement collectif tout le long de l'axe, de l'activité économique et des équipements sur la partie sud du périmètre d'étude.



Etude urbaine en trois phases

Début automne 2023

PHASE 1 :
ANALYSE DU SITE ET DU CONTEXTE –
IDENTIFICATION DES ENJEUX ET DES
CONTRAINTES

Fin automne 2023

PHASE 2 :
DÉFINITION D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Hiver 2024

PHASE 3 :
RÉALISATION D'UN PLAN-GUIDE
D'AMÉNAGEMENT
ET PROPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

1. Rappel des documents de cadrage du PLU

Le Projet d'Aménagement et Développement Durables

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

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

-  Préserver l'ensemble des composantes remarquables de la trame verte
-  Protéger et renforcer les continuités naturelles
-  Garantir la sauvegarde et l'amélioration du fonctionnement des zones humides

Maitriser les risques (inondation) et les nuisances

-  Préserver et maintenir les secteurs potentiellement inondables

Préserver intégralement les espaces agricoles
Permettre une diversification des activités

Préserver le cadre paysager ainsi que les points de vue remarquables

- Préserver les vues paysagères
- Maintenir et « revitaliser / réaménager » les entrées végétalisées du village

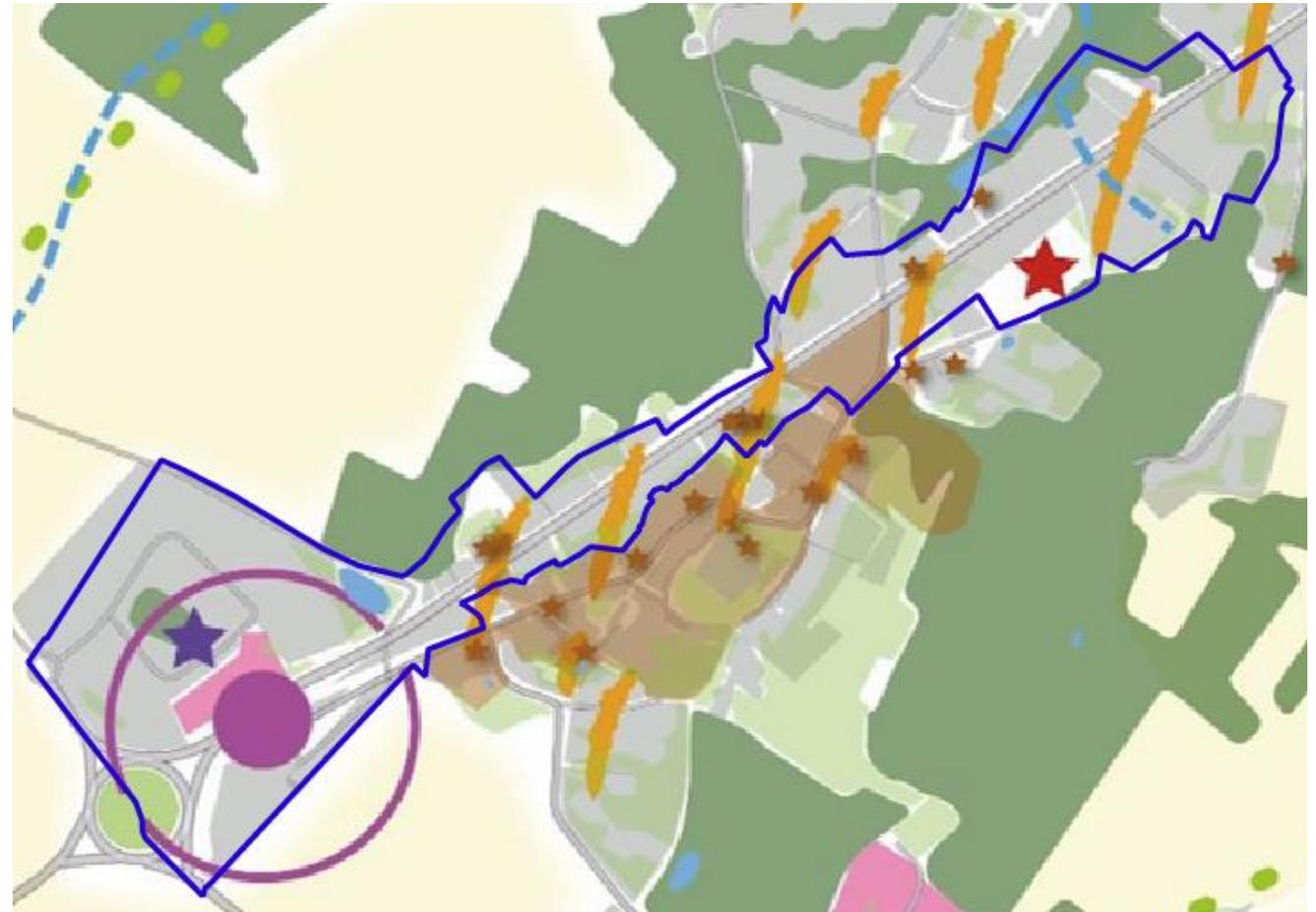
Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti du village

-  Mettre en valeur le caractère architectural du cœur du village et du hameau de Grivery
-  Préserver et valoriser les éléments patrimoniaux urbains et architecturaux dans toute leur diversité

2. Conserver et développer le caractère d'une commune dynamique et vivante

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

-  Restaurer /développer les équipements tels que centre de loisirs, restaurant scolaire, équipements sportifs
- Renforcer l'offre de soins en encourageant une installation pérenne de professions médicales et paramédicales ; impulser la création d'un centre de soins
- Dynamiser le commerce de proximité, l'artisanat et les services



3. Adopter un projet urbain maîtrisé de manière à répondre aux besoins actuels et futurs tout en économisant la consommation des espaces naturels et agricoles

-  **Maitriser les projets sur des sites identifiés en zone urbaine**
Introduire une certaine mixité (logements / commerces) à l'intérieur des d'activités
-  Encadrer un projet de logements diversifiés à proximité de la route de Chartres

Définir une organisation urbaine fonctionnelle

-  Réunir une centralité fédératrice sur le site des Hauts des Vignes

4. Préserver la qualité de la vie quotidienne

-  **Dans les quartiers d'habitation résidentiels, permettre une évolution douce du bâti**

Tenir les objectifs en matière de logement social en créant de petites unités intégrées dans le bâti

Sécuriser les déplacements et 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

L'OAP entre route de Chartres et rue du Vieux Chemin

Cette OAP a pour objectif de créer un petit programme de logement (15 à 20 logements) bien intégré dans son environnement sur une surface d'environ 6000 m². Les futures habitations prendront la forme d'une forme urbaine mixte (individuel/intermédiaire) avec une recherche du meilleur ensoleillement possible. Les formes urbaines doivent assurer une intégration paysagère avec les constructions existantes à proximité (toitures à 2 versants en tuiles terre cuite de teinte rouge nuancé) afin de ne pas impacter le paysage. Les stationnements doivent être inclus dans les programmes.

Environ 60 % des logements devront être réalisés sous la forme de logements locatifs aidés.

Ce projet permet également de mettre en valeur l'environnement et le paysage en créant des transitions paysagères avec le massif boisé et les constructions existantes, permettant ainsi de réduire l'impact paysager de ce dernier. Le projet préserve également les arbres remarquables.

De plus, le projet souhaite créer des coupures végétales, gérer les eaux pluviales et implanter une aire de jeux, permettant ainsi de conserver une part importante d'espaces verts



Extrait de l'OAP

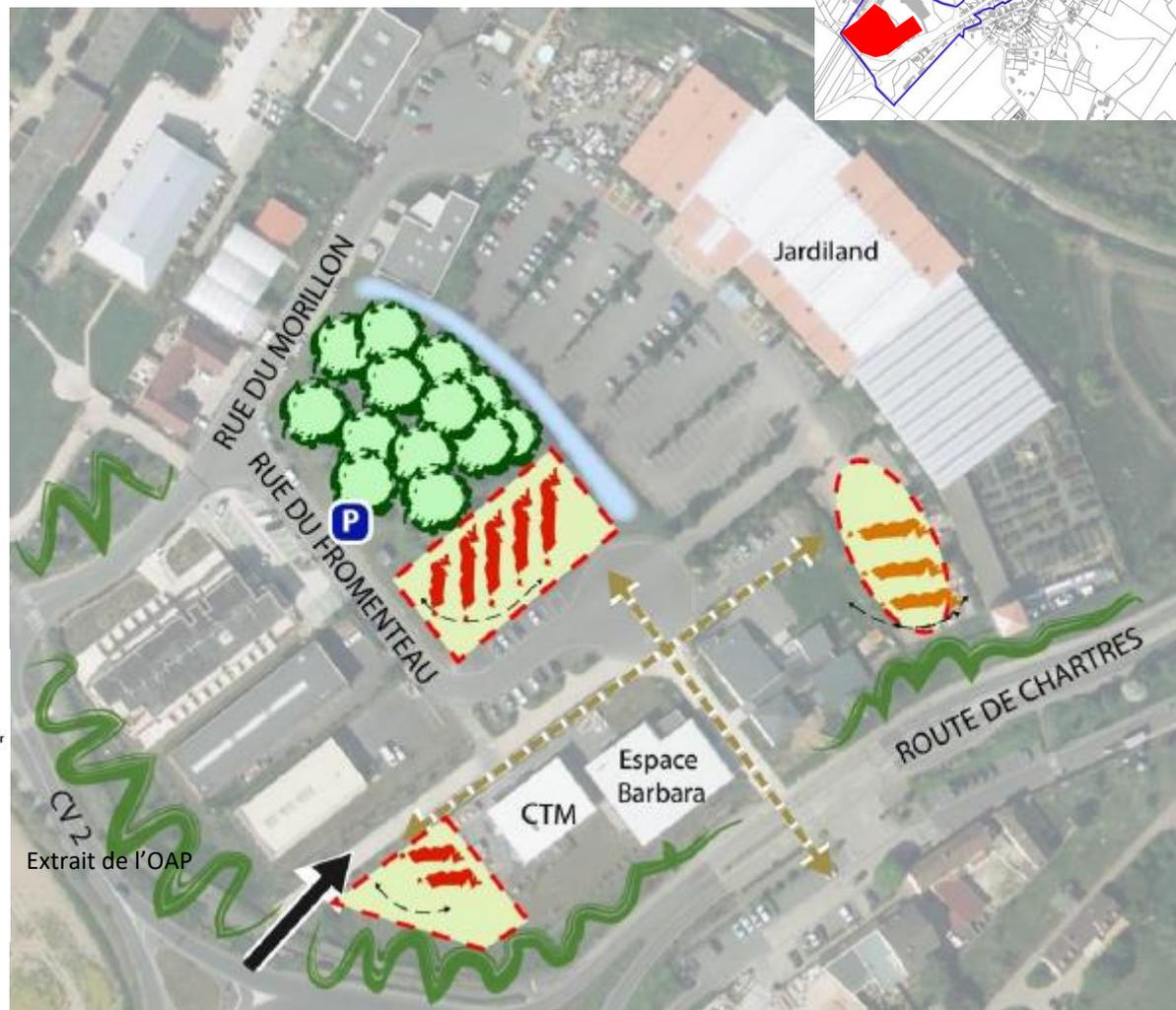
L'OAP du secteur du Haut-des-Vignes

Cette OAP a pour objectif de développer la mixité de la zone d'activité du Haut-des-Vignes sur de petits sites bien identifiés.

3 micro-sites ont été identifiés sur une surface d'environ 4000 m². 20 logements au total (100% de logements locatifs aidés sur les parcelles communales et environ 60% sur le site à proximité de Jardiland) sont prévus accompagnés de commerces de proximité, artisanat et services.

Le projet entend préserver les éléments supports de la biodiversité à savoir l'espace boisé au cœur de la zone activité, les abords et la noue paysagère.

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
	Noue 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



2. Etat des lieux

La trame verte

Les nombreux cœurs d'îlots formés par les jardins viennent former un maillage d'espaces naturels sur le site d'étude.

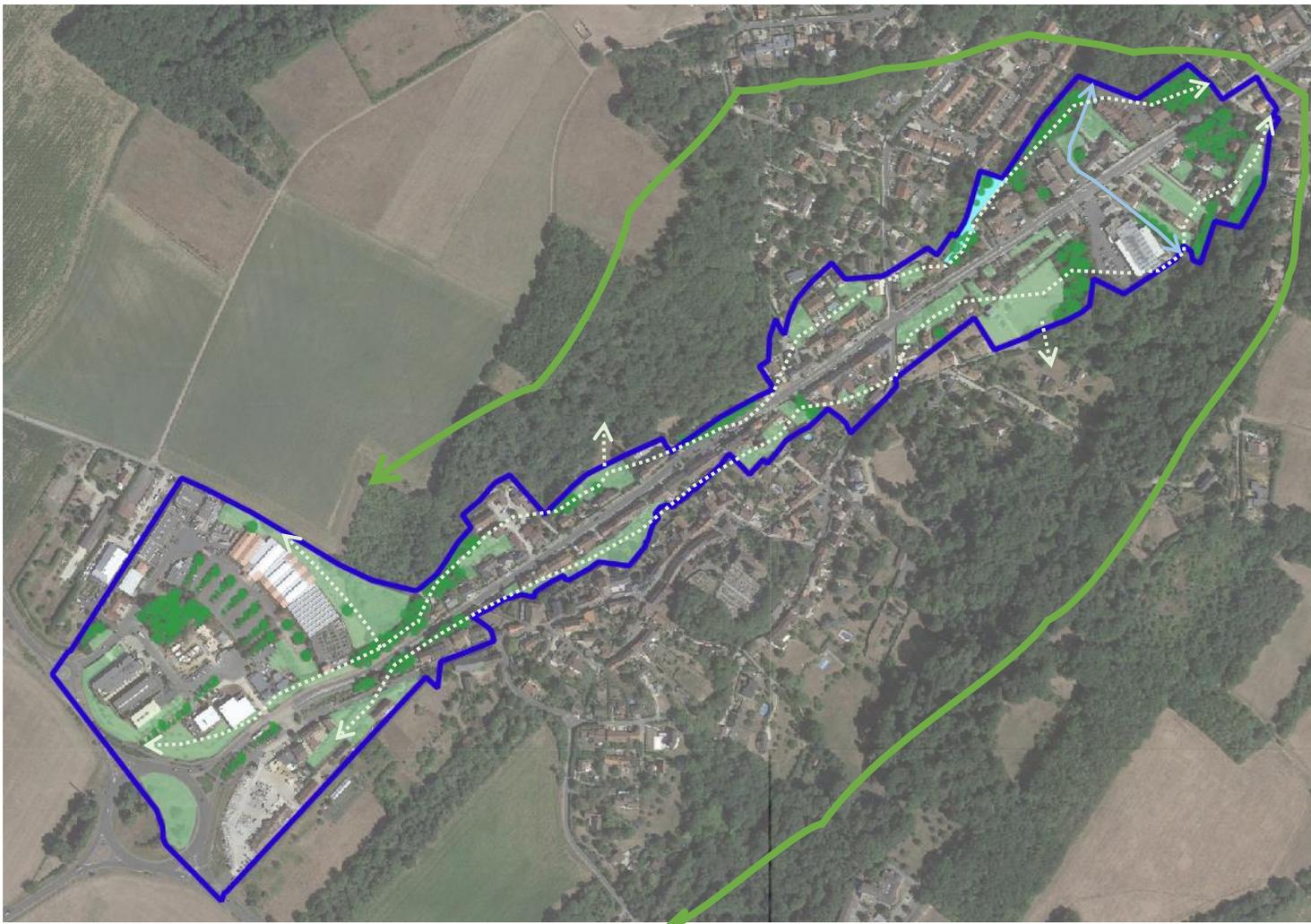
Une trame verte plus conséquente est plus identifiable autour du périmètre d'étude grâce à la présence des massifs boisés.

Une zone humide avérée fortement boisée se trouve au nord-est du site d'étude

Un corridor en « pas japonais » suivant un axe Sud-Ouest/Nord Est. Cette continuité se compose d'espaces plantés et enherbés.

Enjeux : Afin de préserver les éléments de la trame verte au sein du centre-ville, les principaux cœurs d'îlots et les alignements d'arbres peuvent être protégés.
Concernant la trame bleue, la préservation de la zone humide avérée est importante, surtout en milieux urbain

Principaux espaces verts et cœurs d'îlots



-  Zone plantée (arbres, arbustes ...) *Un cercle ne correspond pas forcément à un arbre*
-  Trame verte majeure
-  Zone enherbée (jardin, espaces verts, friche)
-  Trame verte urbaine
-  Zone humide avérée
-  Trame bleue majeure

Source : Espace Ville

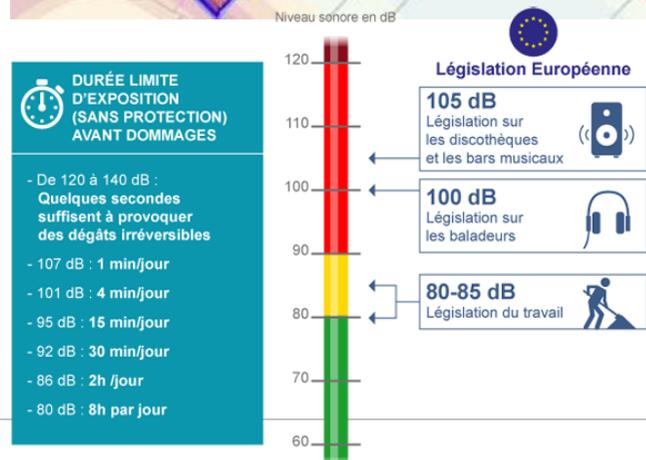
Les nuisances sonores

Le périmètre d'étude est concerné par les nuisances sonores provoquées par la départementale. En effet, à proximité de l'axe, les décibels atteignent 65-70 dB. Les nuisances décroissent rapidement car dans les 10 premiers mètres, les décibels atteignent entre 60 et 65 dB. Le front bâti quasi continu bloque une grande partie des nuisances sonores. Une fois ce premier rideau urbanisé passé, les nuisances sonores sont plus faibles (entre 45 et 60dB).

Enjeux : La densification urbaine à proximité de cet axe induirait une hausse de l'exposition de la population à ces nuisances, pouvant à long terme, avoir des conséquences sur la santé. Des mesures actives (à la source) comme l'abaissement des vitesses ou la mise en place d'un revêtement phonique ou passives avec la mise en œuvre d'un rideau végétal, le retrait des constructions par rapport à la voie et l'isolation acoustique des logements, permettrait de limiter ces nuisances.



Source : Bruitparif



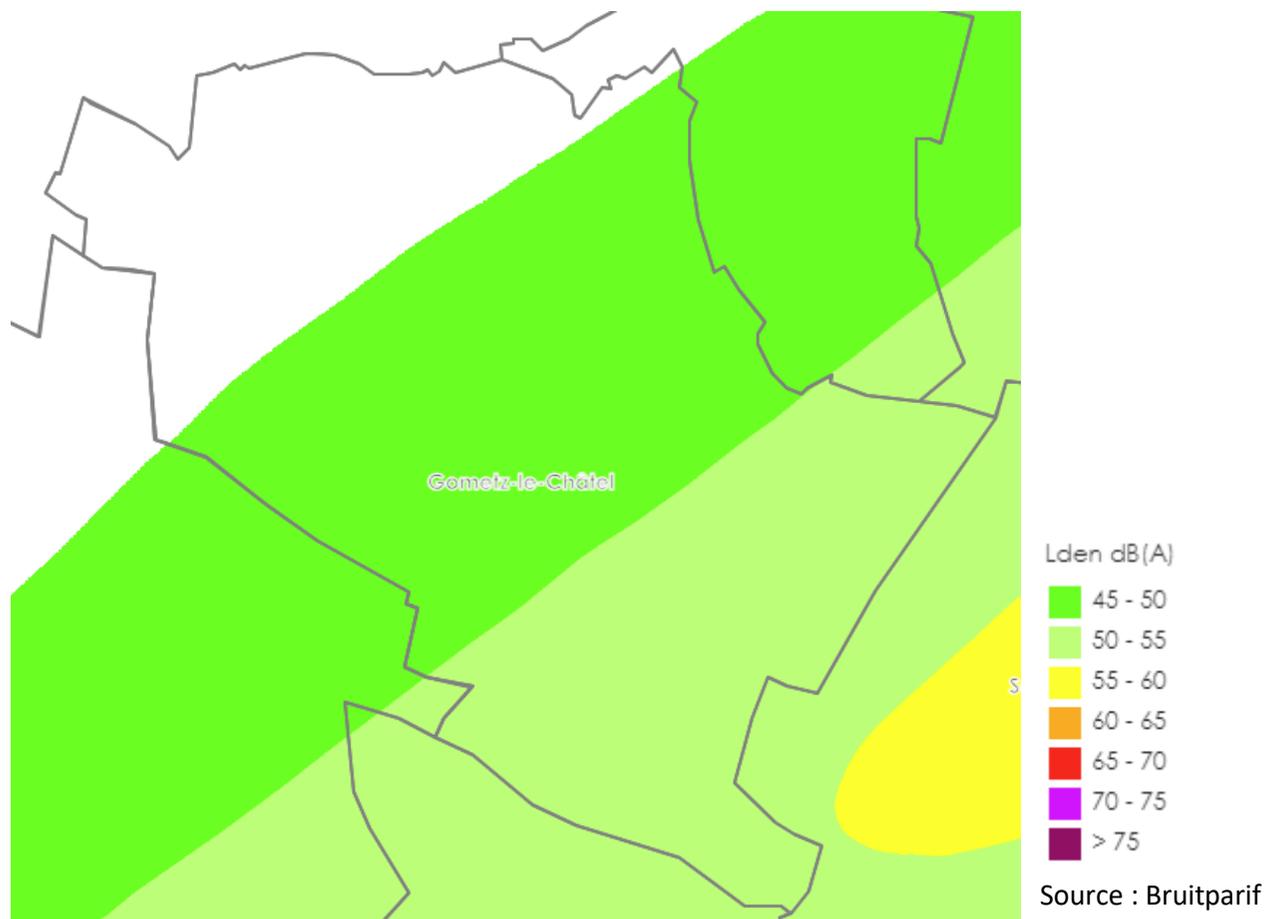
■ Sans exceptionnels, dommages irréversibles ■ Danger : sons nocifs ■ Limite de nocivité ■ Pas de risque

Les nuisances sonores aériennes

Une grande partie de la commune est concernée par les nuisances sonores aériennes. En effet, les décibels compris entre 50 et 55 dB ne touchent que très peu la population, uniquement la zone pavillonnaire comprise entre la route de Grivery et la rue Saint-Jean de Beauregard.

Les nuisances comprises entre 45 et 50 dB concernent la plupart de la commune (bourg et une partie de la zone pavillonnaire au nord est de la commune).

Néanmoins, ces décibels restent très bas (inférieurs à 55 dB). Ils ne prennent pas en compte les modifications de trajectoires liées aux travaux de l'aéroport pouvant, par conséquent, augmenter les nuisances sonores



Analyse du patrimoine bâti

Dans le cadre du diagnostic du PLU, un recensement du bâti remarquable avait été mené sur la commune. Plus d'une vingtaine de bâtiments remarquables avaient été sélectionnés.

Des éléments de patrimoine sont identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme : tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. La destruction de tout ou partie d'une construction identifiée au titre de l'article L151-19 précité et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite.

L'ensemble du site d'étude est concerné par un périmètre de protection modifié des monuments historiques, lié à l'église Saint-Clair

Toutefois, le centre-ville, se trouvant à proximité du site d'étude est couvert par « les ensembles bâtis protégés ».

Dans le cadre de la présente étude, il est proposé d'autres bâtiments qui offrent une qualité architecturale intéressante (en bleu slide suivante).

Le secteur d'étude est également concerné par le périmètre de protection modifié du monument historique de l'église

Enjeux : il convient de protéger les bâtiments remarquables qui font l'identité du centre-ancien de Gometz-le-Châtel. Une attention particulière sera portée sur l'insertion et le gabarit des nouvelles constructions pour qu'elles soient parfaitement intégrées à leur environnement

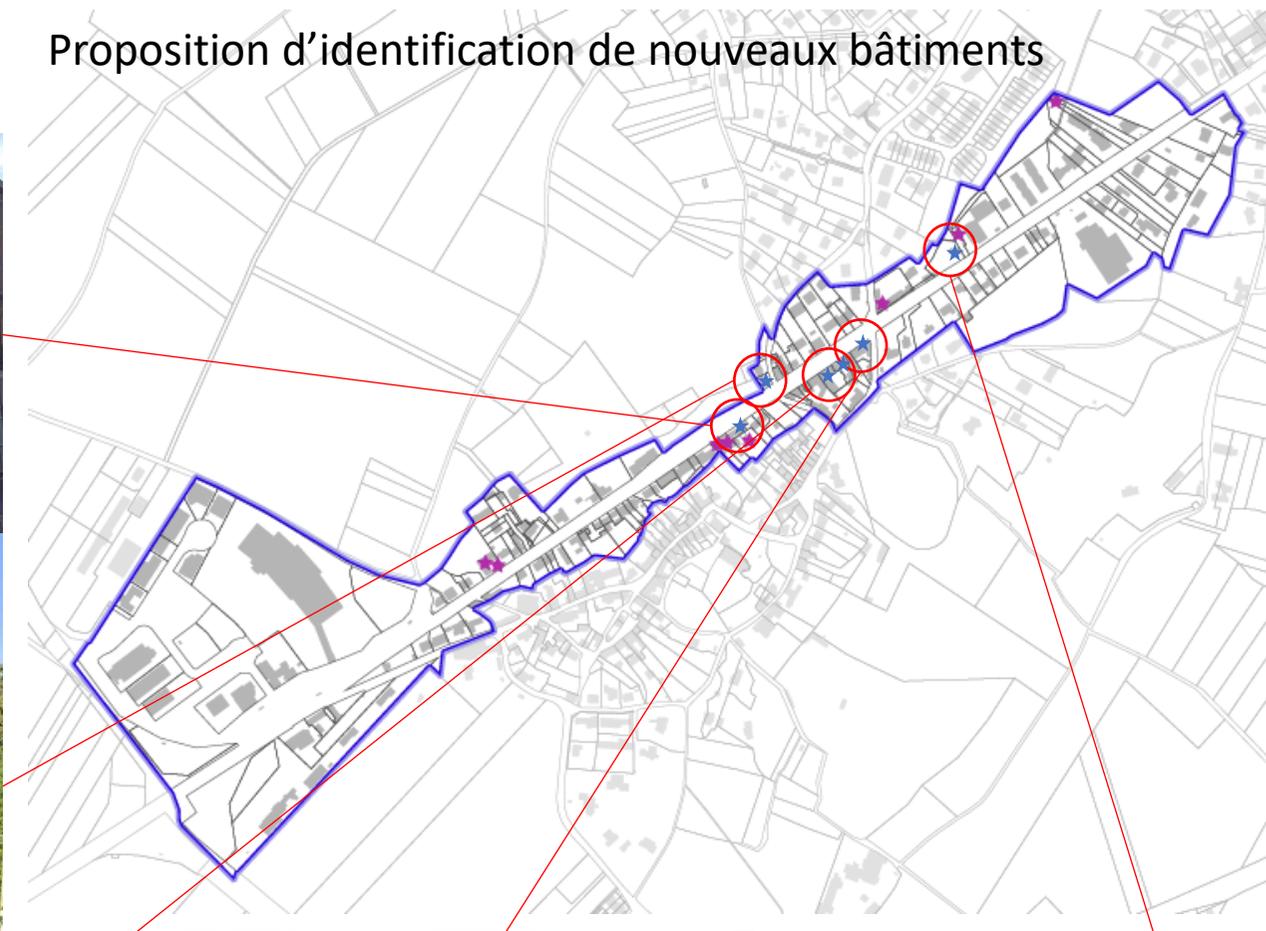


Bâti identifié au PLU



Analyse du patrimoine bâti

Proposition d'identification de nouveaux bâtiments



3. Analyse des formes urbaines

Analyse des formes urbaines

Le bâti existant peut être catégorisé en 8 familles :

- Le bâti ancien qui témoigne de l'histoire rurale de Gometz-le-Châtel
- Les immeubles collectifs ou opérations d'ensembles répartis de manière ponctuelle dans le périmètre d'étude. Il s'agit pour la plupart des opérations récentes de logements.
- Les bâtiments d'activités économiques
- Les bâtiments d'équipements
- Les grandes propriétés
- L'habitat pavillonnaire issu du développement du tissu ancien
- Les habitats implantés sur de grandes parcelles

Enjeux : Préserver l'identité du centre-ville élargi

Pistes de réflexion :

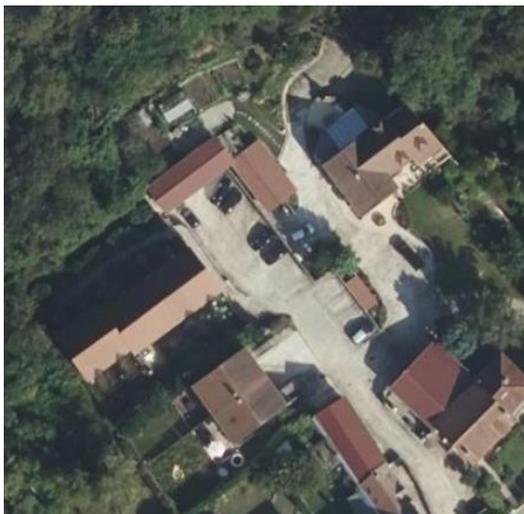
- Séquences urbaines paysagère – perception de l'espace public
- Aspects des clôtures

Les formes urbaines constatées (PLU)



	Habitat implanté sur de grandes parcelles		Activité économique		Habitat pavillonnaire		Opération d'ensemble ou maisons groupées
	Grande propriété		Équipement		Tissu ancien		Immeubles collectifs

Repérage des opérations de logements ces 15 dernières années



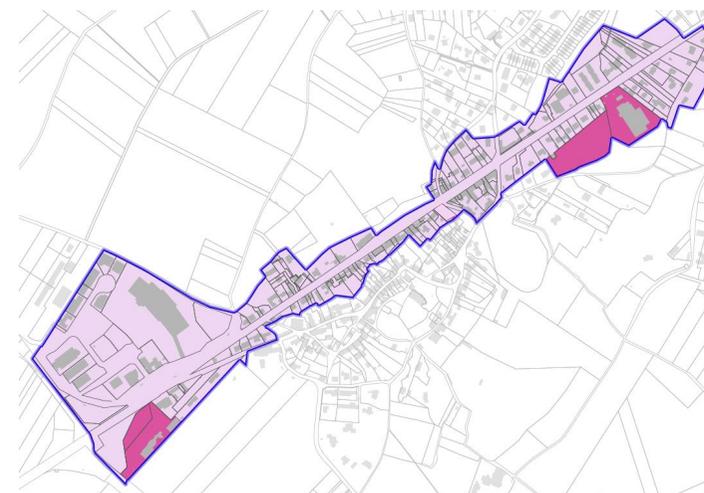
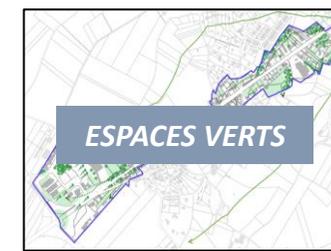
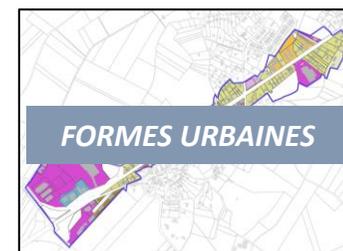
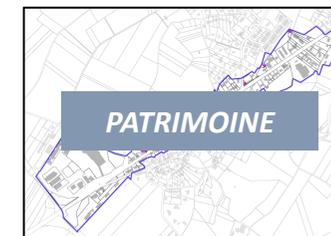
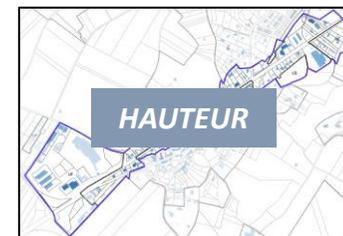
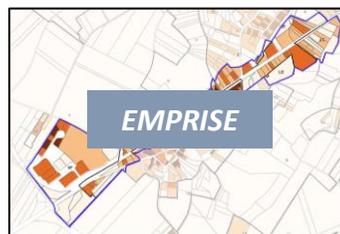
4. Evaluation de la mutabilité du site

L'évaluation de la mutabilité du site s'appuie les critères suivants :

- Grâce à l'analyse urbaine présentée précédemment, c'est-à-dire le croisement entre les formes urbaines existantes et le dispositif réglementaire du PLU, il résulte que certains secteurs doivent être préservés afin de maintenir leur identité.
- La situation géographique des parcelles : les parcelles sont jugées mutables afin d'améliorer le paysage urbain, de requalifier la voirie, et pour être conforme aux ambitions du PADD.
- Les constructions récentes d'habitat collectif et les équipements publics ne sont pas voués à évoluer.

Ainsi, une évaluation factuelle de la mutabilité du site est envisageable de la manière suivante :

- Les parcelles ayant une mutabilité nulle ou quasi nulle (en rose)
- Les parcelles ayant une mutabilité élevée (en rose foncé)



SITES POTENTIELLEMENT
MUTABLES

Environ 17500 m²

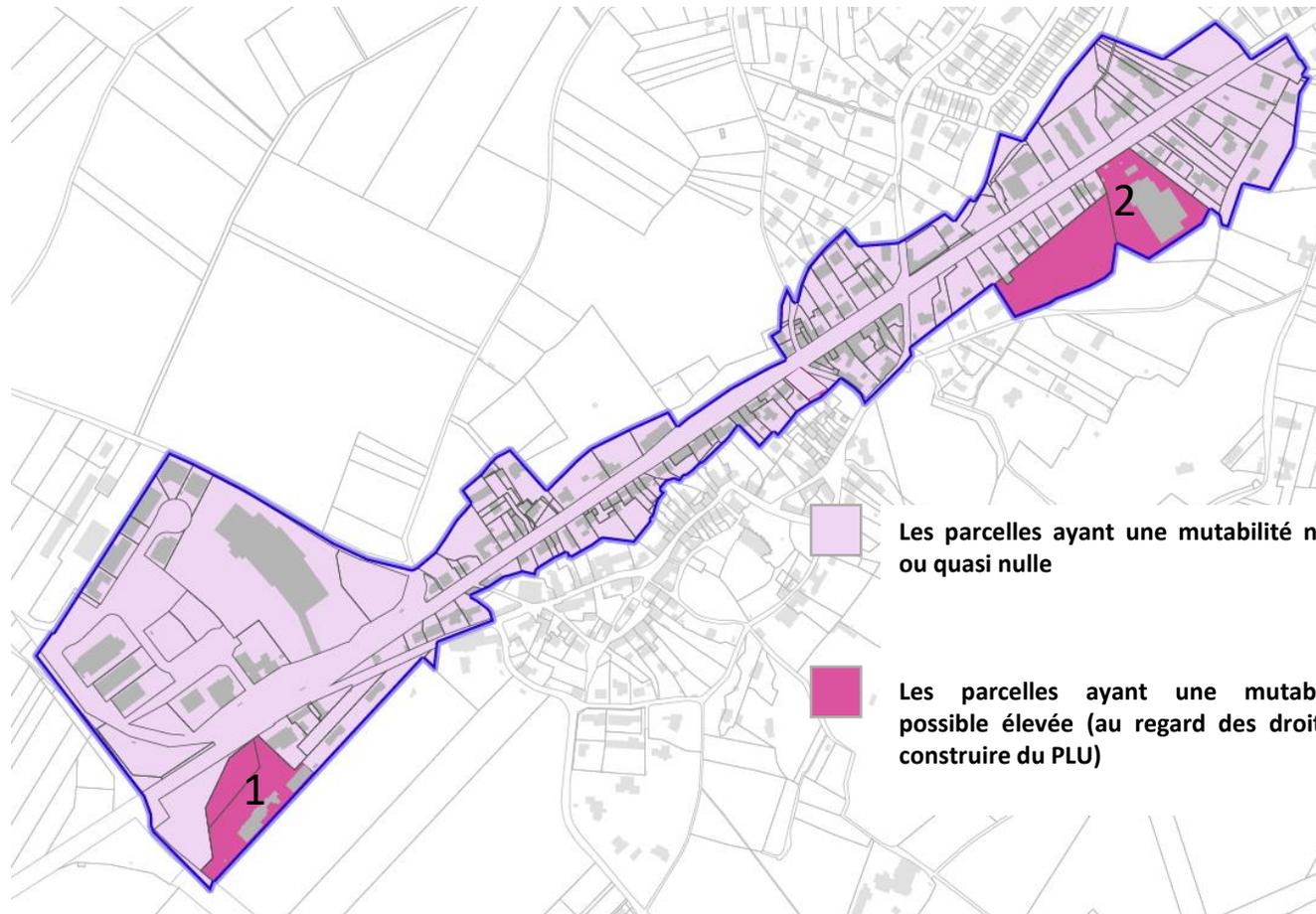


1

Environ 13500 m²



2



Les parcelles ayant une mutabilité nulle ou quasi nulle

Les parcelles ayant une mutabilité possible élevée (au regard des droits à construire du PLU)

Environ 17 500 m²



1

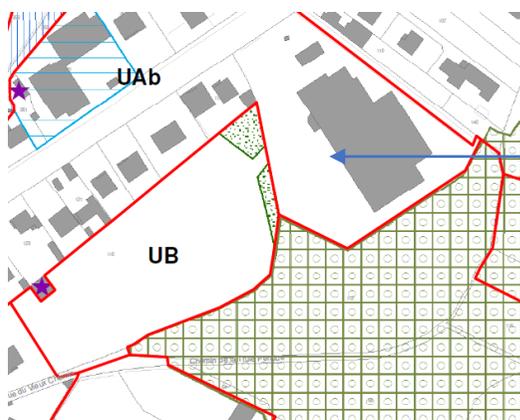


Classement en zone UF : zone d'activités économiques

Environ 13 500 m²



2



Classement en zone UAb – site Intermarché

Zone UB – site de l'OAP



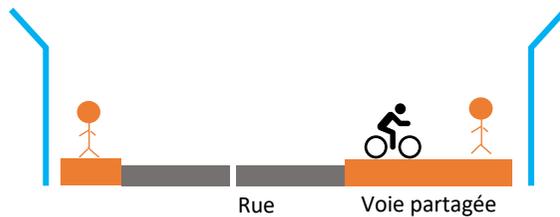
Proposition de plan guide

Requalification de l'axe principal

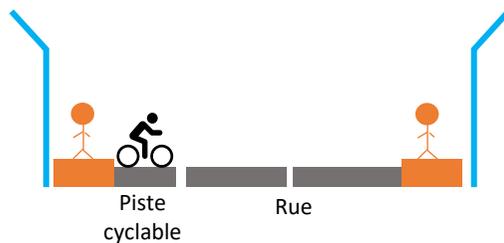
→ Plan vélo approuvé par le Conseil municipal
du 5 février 2024

Du rond-point Saint-Nicolas au feu tricolore,
Descente cyclable sur la chaussée (bande cyclable)
côté droit
Montée cyclable : côté droit sur le trottoir élargi

Dans le sens de la montée :



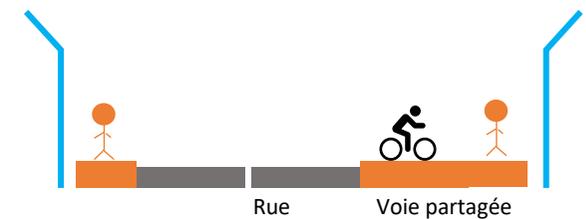
Dans le sens de la descente :



Du feu tricolore à la limite de Bures

Double piste cyclable à droite sur le trottoir élargi (la route sera refaite en supprimant le terre-plein central)

Dans le sens feu tricolore → Bures



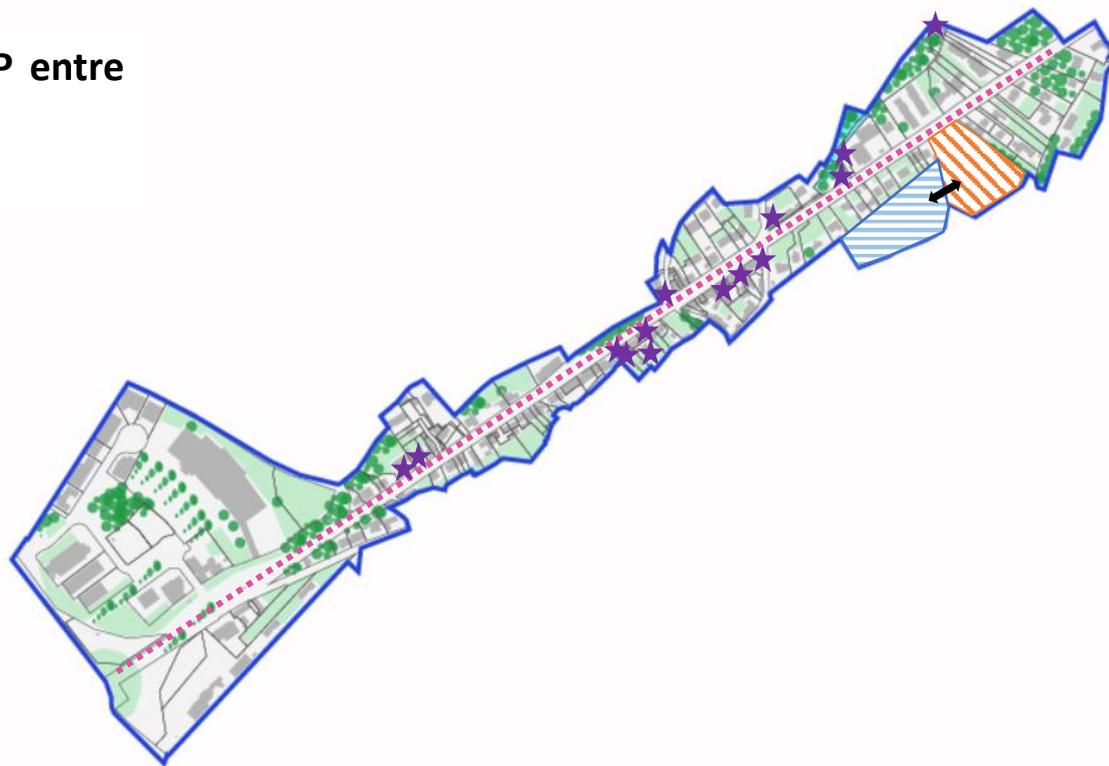


Maintenir le commerce de proximité





Maîtriser l'aménagement du site de l'OAP entre route de Chartres et rue du Vieux Chemin



Proposition de plan guide



Aménager le site de l'OAP entre route de Chartres et rue du Vieux Chemin



Maintenir le commerce de proximité



Requalification de l'axe principal



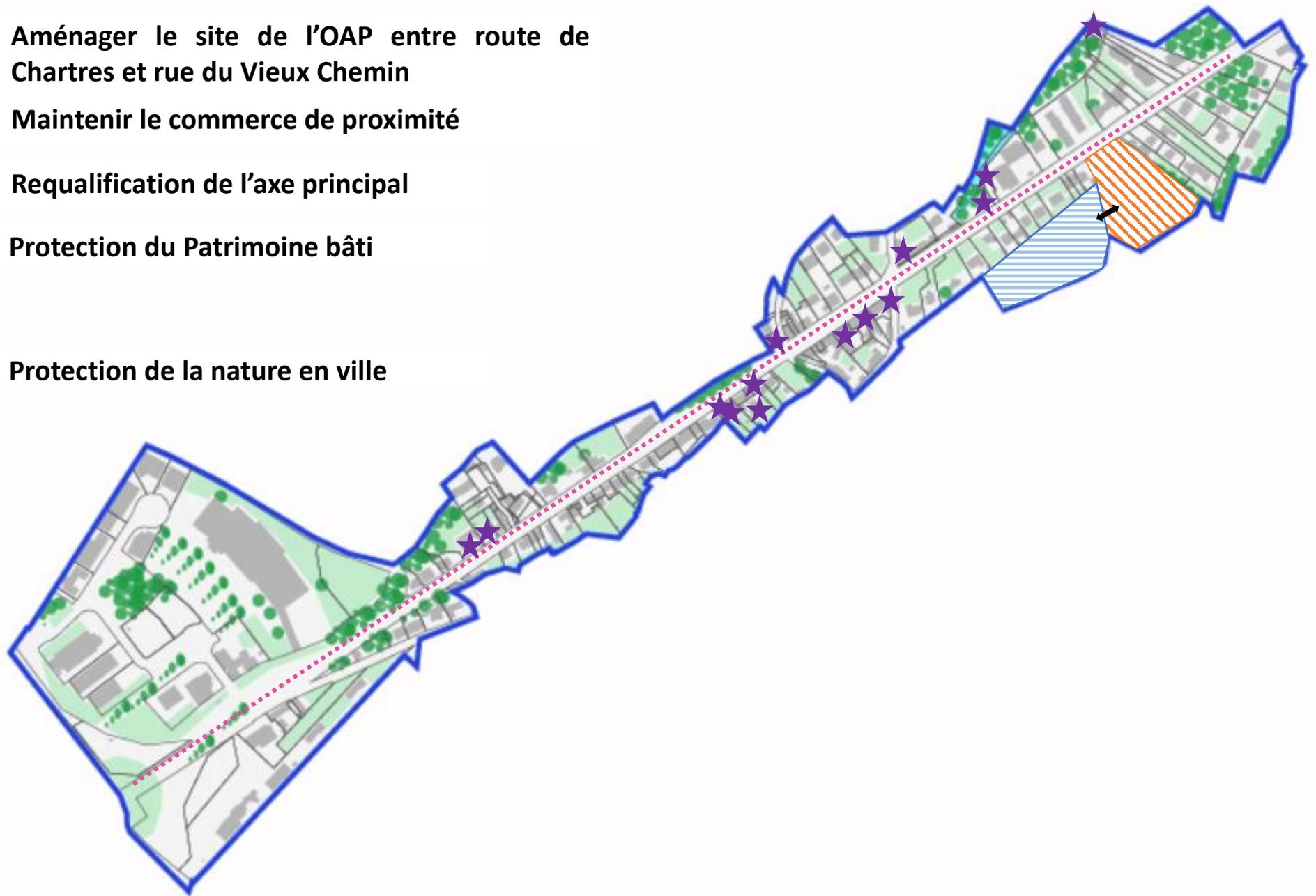
Protection du Patrimoine bâti



Protection de la nature en ville



Protection de la nature en ville



5. Proposition d'ajustement réglementaire

Objectifs :

Maintenir le commerce de proximité le long de la route de Chartres (site Intermarché)

Eviter un programme immobilier résidentiel d'ampleur : (règles actuelles du PLU permissives)

Procédure d'urbanisme :

Nécessité d'ajuster les règles par une procédure de modification simplifiée du PLU :

1. Autoriser la destination « commerces » (interdire le logement sur le secteur Intermarché)
2. Ajuster légèrement la règle de hauteur des constructions à destination de commerce, pour faciliter leur implantation sur le site
3. Ajuster les règles d'aspect extérieur pour qu'elles soient favorables à l'implantation de commerces. Elles sont rédigées aujourd'hui pour des immeubles résidentiels.
4. Renforcer la règle de perméabilité des sols (stationnement perméable)

← Ne pas changer les orientations du PADD
Ne pas réduire ni augmenter sensiblement les droits à construire

Questions/Echanges du CVL

- Question sur les recours éventuels qui retarderaient la procédure : il semble important pour tout le monde qu'au regard de la fragilité de la situation économique pour Intermarché, il ne faut pas exposer cette procédure à d'éventuels recours qui feraient perdre un temps conséquent.
- Comment la parcelle sera réglementé à terme ? Il est proposé la création d'un sous-secteur UAb* où seule l'activité économique sera autorisée.
- Questions sur les nouveaux bâtis remarquables identifiés et sur les zones de protection de la nature en ville proposés en ajout dans cette procédure : ces points qui n'ont pas fait l'objet d'une étude plus globale sur la commune, pourraient ne pas être compris par les propriétaires concernés et nous exposer à des recours, d'autant qu'ils ne faisaient pas partis des objectifs de départ de l'étude. Il est donc convenu de s'en tenir aux premiers objectifs et donc de les retirer de la modification.
- Question sur l'aspect peu qualitatif de la route de Chartres et sur sa végétalisation : ces points ne font pas partis des réglementations des PLU mais relèvent des aménagements urbains. Le réaménagement de la route de Chartres dans le cadre de notre plan vélo devra en tenir compte en ayant bien conscience que nous devons travailler sur un espace contraint pour y permettre la circulation des bus, des voitures, des convois exceptionnels d'une route départementale, des stationnements, des vélos et des piétons ...