

*Département de l'Essonne*

Commune de

**GIF SUR YVETTE**

# P.L.U.

## PLAN LOCAL D'URBANISME

## 1. Rapport de présentation

Révision générale approuvée en Conseil municipal du 13 décembre 2016

Mise en compatibilité par décret du 28 mars 2017

Modification n°1 approuvée en Conseil municipal du 6 juillet 2021

Révision allégée n°1 approuvée en Conseil municipal du 6 juillet 2021

Mairie
9 square de la Mairie - 91190 GIF SUR YVETTE
tél : 01 69 18 69 18 – Fax : 01 69 18 69 10
www.ville-gif.fr

# SOMMAIRE

*AVANT PROPOS* — *Le PLU – Aspects généraux* — *4*
*Document d'urbanisme : élaboration et évolution*
*Le rapport de présentation*

***1ère partie*** — ***DIAGNOSTIC*** — ***9***

***Chapitre 1*** — ***ELEMENTS DE CADRAGE***
*1. Situation générale* — *10*
*2. Les structures intercommunales* — *13*
*3. Accès et dessertes* — *15*
*4. Le territoire communal* — *16*

***Chapitre 2*** — ***DONNEES DEMOGRAPHIQUES***
*1. La population giffoise* — *17*
*2. Evolution de la population* — *17*
*3. Caractéristiques de la population* — *22*

***Chapitre 3*** — ***DONNEES GENERALES SUR L'HABITAT***
*1. Un ralentissement de la croissance du parc de logements* — *26*
*2. L'ancienneté du parc selon les quartiers* — *28*
*3. Un parc de logements équilibré* — *29*
*4. Une majorité de grands logements* — *29*
*5. Des logements occupés essentiellement par leurs propriétaires* — *31*
*6. Le parc de logements sociaux* — *32*
*7. Les besoins et perspectives d'évolution* — *33*
*8. Le potentiel de développement sur la commune* — *38*

***Chapitre 4*** — ***DONNEES SOCIO ECONOMIQUES***
*1. La population active* — *46*
*2. Les activités dans le secteur* — *49*
*3. Les activités giffoises* — *50*

***Chapitre 5*** — ***EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION***
*1. Un bon niveau d'équipements* — *63*
*2. Les équipements de la commune* — *64*
*3. Les perspectives* — *71*

***Chapitre 6*** — ***CIRCULATIONS ET DEPLACEMENTS***
*1. Un réseau de transports varié* — *73*
*2. Les grands flux* — *77*
*3. Les circulations au niveau des quartiers* — *80*
*4. Un important maillage de circulations douces* — *84*
*5. Besoins et perspectives en matière de transports* — *91*

***Chapitre 7*** — ***DIAGNOSTIC AGRICOLE*** — ***93***

***2ème partie*** — ***ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT*** — ***96***

***Chapitre 1*** — ***LES RESSOURCES ET MILIEUX NATURELS***
*1. La topographie* — *97*
*2. La géologie* — *98*
*3. L'hydrologie* — *100*
*4. Les données climatiques* — *101*

***Chapitre 2*** ***LES ESPACES PAYSAGERS ET LE PATRIMOINE NATUREL***
*1. Les massifs boisés* *103*
*2. Les espaces agricoles* *105*
*3. Les espaces paysagers* *106*

***Chapitre 3*** ***LA BIODIVERSITE***
*1. L'occupation du sol* *113*
*2. Le patrimoine naturel* *116*
*3. Les continuités écologiques* *126*
*4. Les espaces protégés* *138*

***Chapitre 4*** ***L'ANALYSE URBAINE***
*1. Evolution et organisation urbaine* *140*
*2. Organisation urbaine : les différents quartiers* *146*

***Chapitre 5*** ***LE PATRIMOINE***
*1. Les monuments historiques* *167*
*2. Le patrimoine bâti d'intérêt local* *168*
*3. Le patrimoine naturel* *168*
*4. Les sites archéologiques* *173*

***Chapitre 6*** ***L'ENVIRONNEMENT URBAIN***
*1. La gestion de l'eau* *175*
*2. La gestion de l'énergie* *179*
*3. La gestion des déchets* *186*
*4. Les nouvelles technologies de l'information et de la communication* *189*

***Chapitre 7*** ***LA SANTE***
*1. Les risques naturels et technologiques* *190*
*2. La pollution des sols* *199*
*3. Qualité des eaux de surface* *206*
*4. Air : contexte et qualité* *208*
*5. Les nuisances sonores* *210*

***3ème partie*** ***JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS*** ***213***

***Chapitre 1*** ***DES BESOINS ET ENJEUX DU TERRITOIRE AU PADD***
*1. Des constats du diagnostic aux enjeux et perspectives* *215*
*2. Les choix pour établir et actualiser le PADD* *219*
*3. Articulation avec les schémas, plans et documents supra-communaux* *227*

***Chapitre 2*** ***LES CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION*** *238*

***Chapitre 3*** ***LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES*** *251*
1. Généralités 251
2. Sur la Vallée 256
3. Sur Chevry 264
4. Sur le Moulon 268
5. Bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers 270

***Chapitre 4*** ***EXPLICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL*** *271*

*1. Généralités* *271*
*2. Dispositions particulières par zones* *285*

***Chapitre 5*** ***AUTRES DISPOSITIONS LIMITANT OU ORIENTANT L'UTIISATION DES SOLS*** *292*

1. Les éléments recensés au titre du L151.19 ou L151.23 du Code de l'Urbanisme *292*
2. Les lisières des massifs boisés structurants *292*
3. Les espaces boisés classés *293*
4. Les emplacements réservés *293*
5. Les périmètres sanitaires *294*
6. Les zones à risques d'inondations *295*
7. Les zones non aedificandi *296*
8. Les secteurs de plans masse *297*
9. Les dispositions en faveur du développement durable *299*

***4ème partie*** ***EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN*** ***302***

***EVALUATION DES IMPACTS …***

*1. Sur le cadre physique*
*2. Sur les ressources naturelles*
*3. Sur les paysages et milieux naturels*
*4. Sur l'occupation des sols et l'urbanisation*
*5. Sur le patrimoine*
*6. Sur les circulations*
*7. Sur les risques et nuisances*
*8. Sur la gestion des déchets*
*9. Sur les économies d'énergie et les énergies renouvelables*

***5ème partie*** ***MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION DU PLU*** ***313***

***Tableau des surfaces*** ***317***

# *AVANT-PROPOS*

## LE P.L.U - ASPECTS GENERAUX

LE **P**LAN **L**OCAL D'**U**RBANISME (P.L.U) est l'un des instruments de l'urbanisme de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, modifiée principalement par la loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003, les lois GRENELLE de 2010 et 2012 et par la loi ALUR du 24 Mars 2014.

**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.

**Par ailleurs, le PLU doit prendre en compte différents documents, schémas et plans supra-communaux qui s'imposent, comme notamment :**

- **Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)**,

Le nouveau schéma directeur de la région Ile-de-France a été approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre, publié le 28 décembre 2013 au Journal officiel.

Le SDRIF a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique, l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région. Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, pour coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région. Les autres documents d'urbanisme (schémas de cohérence territoriale, plan locaux d'urbanisme) doivent être compatibles avec le SDRIF.

- **La charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse**

La partie « Vallée » du territoire de Gif sur Yvette est incluse dans le périmètre du PNR.
Le Parc Naturel fait l'objet d'une Charte et d'un plan de Parc, indiquant les différentes orientations et affectations de l'espace concerné. Ces documents s'imposent aux PLU, qui doivent être compatibles avec leurs orientations.

- **Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile de France (PDUIF)**,

Le PDUIF a définitivement été approuvé en juin 2014 par le Conseil régional d'Ile-de-France. Le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) vise à atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part, le tout sous la contrainte des capacités de financement. Le PDUIF a identifié 9 défis à relever, déclinés en 34 actions opérationnelles, pour atteindre cet équilibre. Le plan d'action porte sur la période 2010-2020.

- **Le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi),**

La commune de Gif sur Yvette était concernée par le programme local de l'habitat de l'ex-CAPS. Un nouveau PLH devrait être élaboré à l'échelle de la nouvelle agglomération Communauté Paris Saclay.

- **Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes,**

La commune de Gif sur Yvette n'est actuellement pas concernée

- **D'autres schémas, plans et programmes tels que :**
  - le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux « Seine-Normandie » (SDAGE),
  - le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge Yvette en cours d'enquête publique
  - le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013
  - le PPRi de la vallée de l'Yvette
  - etc.

## DOCUMENT D'URBANISME : ELABORATION ET EVOLUTION

### 1. ELABORATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

| | |
|---|---|
| **4 mai 1971** | Prescription de l'élaboration par arrêté préfectoral n°71.2040 |
| **6 Juin 1978** | Approbation du POS par arrêté préfectoral n°78.2949 |

### 2. MODIFICATION N°1

| | |
|---|---|
| **11 août 1981** | Approbation du POS, par arrêté préfectoral n°81.4438 |

**Objets principaux :**
- Opération rue Neuve
- extension du périmètre de la ZAC de Courcelle

## 3. REVISION N°1

**30 septembre 1986** Approbation du POS révisé en conseil municipal

**Objets principaux :**

- Inscription de la liaison Vallée/Plateau dite route du « Val de Gif »
- Prise en compte des caractéristiques particulières des hameaux historiques de la commune : centre bourg, gare de Gif, Damiette, La Février, Courcelle, Coupières et la Tuilerie

## 4. MODIFICATION N°2

**28 Juillet 1987** Approbation de la modification par délibération du Conseil Municipal

**Objets principaux :**

- Modification du zonage en centre bourg et Pré Gibeciaux

## 5. REVISION PARTIELLE N°2

**25 juin 1991** Approbation de la révision du POS par délibération du Conseil Municipal

**Objets principaux :**

- Déclassement d'un terrain NDTC en UE
- Mise à jour du règlement, des alignements et des emplacements réservés

## 6. MODIFICATION N°3

**31 mars 1992** Approbation du POS modifié par délibération du Conseil Municipal

**Objets principaux :**

- Modifications diverses

## 7. REVISION N°3

**30 septembre 1997** Approbation de la révision du POS par délibération du Conseil Municipal

**Objets principaux :**

- Opération rue Neuve
- extension du périmètre de la ZAC de Courcelle

## 8. MODIFICATION N°4

**28 Septembre 1999** Approbation de la modification par délibération du Conseil Municipal

**Objets principaux :**

- Modifications réglementaires diverses
- Modifications des dispositions (ex PAZ) sur le quartier de Courcelle

## 9. MODIFICATION N°5bis

**25 Septembre 2001** Approbation de la modification par délibération du Conseil Municipal

**Objets principaux :**

- Modifications ponctuelles du règlement (zone de l'Abbaye et secteur de la gare)

## 10. MODIFICATION N°6

**8 Octobre 2002** Approbation de la modification par délibération du Conseil Municipal

**Objets principaux :**

- Modification ponctuelle du règlement sur le secteur de la Vallée
- Ouverture à l'urbanisation de la zone NAL dans le secteur du Plateau de Moulon

## 11. REVISION SIMPLIFIEE n°4

| | |
|---|---|
| **27 juin 2005** | Approbation de la révision simplifiée du POS |

**Objets principaux :**

- Opération des Prés Mouchards

## 12. REVISION COMPLETE ET TRANSFORMATION EN PLU n°5

| | |
|---|---|
| **1er avril 2003** | Prescription de la révision et transformation en PLU par délibération du Conseil Municipal |
| **29 Juin 2004** | Débat d'Orientations (PADD) en Conseil Municipal |
| **6 Juin 2006** | Arrêt du projet de PLU par délibération du Conseil Municipal |
| **9 mai 2007** | Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal |

## 13. MODIFICATION DU PLU

| | |
|---|---|
| **22 juin 2010** | Adaptations réglementaires diverses |

## 14. MISE EN COMPATIBILITE

| | |
|---|---|
| **1er février 2011** | DUP sur suppression du passage à niveau n°27 |

## 15. MISE EN COMPATIBILITE

| | |
|---|---|
| **3 août 2012** | DUP pour TCSP du Moulon |

## 16. REVISION SIMPLIFIEE

| | |
|---|---|
| **10 sept. 2013** | ZAC de Moulon |

## 17. MISE EN COMPATIBILITE

| | |
|---|---|
| **24 juillet 2014** | ZAC de Moulon |

**Par délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2014, la commune de Gif sur Yvette a prescrit la révision totale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)** sur l'ensemble de son territoire afin de répondre aux objectifs suivants :

- Préservation de la biodiversité et remise en bon état des continuités écologiques,
- Utilisation économe des espaces naturels,
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre et amélioration des performances énergétiques (production énergétique à partir de sources renouvelables…),
- Répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services,
- Diminution des obligations de déplacements motorisés et développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile,
- Développement des communications électroniques.

# LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le présent rapport de présentation doit permettre d'apporter une information générale sur le territoire, de déterminer les enjeux et besoins de la commune, ainsi que de justifier les orientations d'aménagement et les choix retenus dans le PADD, les OAP et les dispositions réglementaires et d'évaluer ses incidences sur l'Environnement. A cet effet, le rapport de présentation doit :

- **Exposer le diagnostic du territoire communal**, au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services,
- **Analyser les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis** identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme,
- **Analyser l'état initial de l'environnement**, présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et exposer 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,
- **Justifier la cohérence des orientations** d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- **Exposer les motifs et justifications** de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables. Il présente la justification des complémentarités de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation et toutes autres dispositions du PLU ,
- **Préciser les indicateurs** nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan **qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan,** lors du débat en Conseil Municipal sur les résultats de l'application de ce plan organisé au plus tard 3 ans après l'approbation du PLU.

# P R E M I E R E  P A R T I E

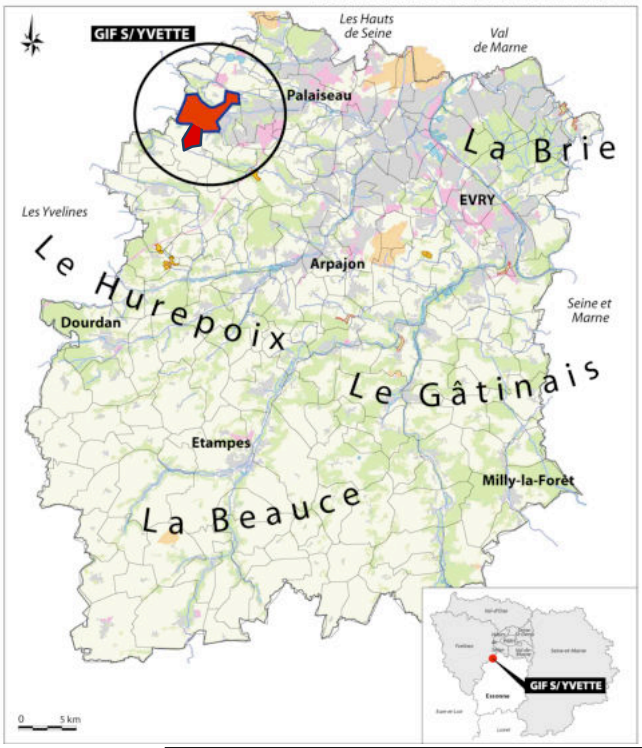
# " DIAGNOSTIC "

# *I – ELEMENTS DE CADRAGE*

## 1.1. – Situation générale

Commune d'Ile-de-France de près **de 20 350 habitants** en 2014, Gif-sur-Yvette se trouve à **une vingtaine de kilomètres de Paris**, au Nord-Ouest du département de l'Essonne, aux portes du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

***Localisation de la commune***

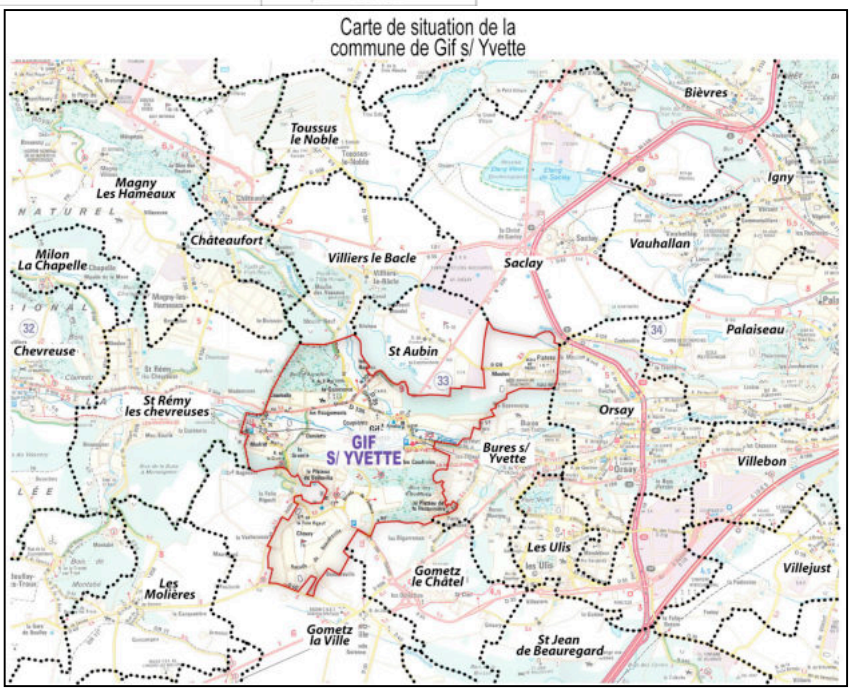



Située dans une vallée résidentielle où la pression urbaine est forte, la commune bénéficie également de la proximité immédiate de pôles structurants :

- la **ville nouvelle** de Saint-Quentin-en-Yvelines, à l'Ouest,
- le **pôle tertiaire et multimodal** de Massy à l'Est,
- le **pôle urbain** de Versailles au Nord-Ouest,
- les grandes **zones d'activités** de Courtaboeuf au Sud et de Vélizy au Nord.

Le territoire communal couvre une superficie de **1 163 hectares** (densité moyenne de 1 750 hab. / km²).

Carte de situation de la commune de Gif s/ Yvette



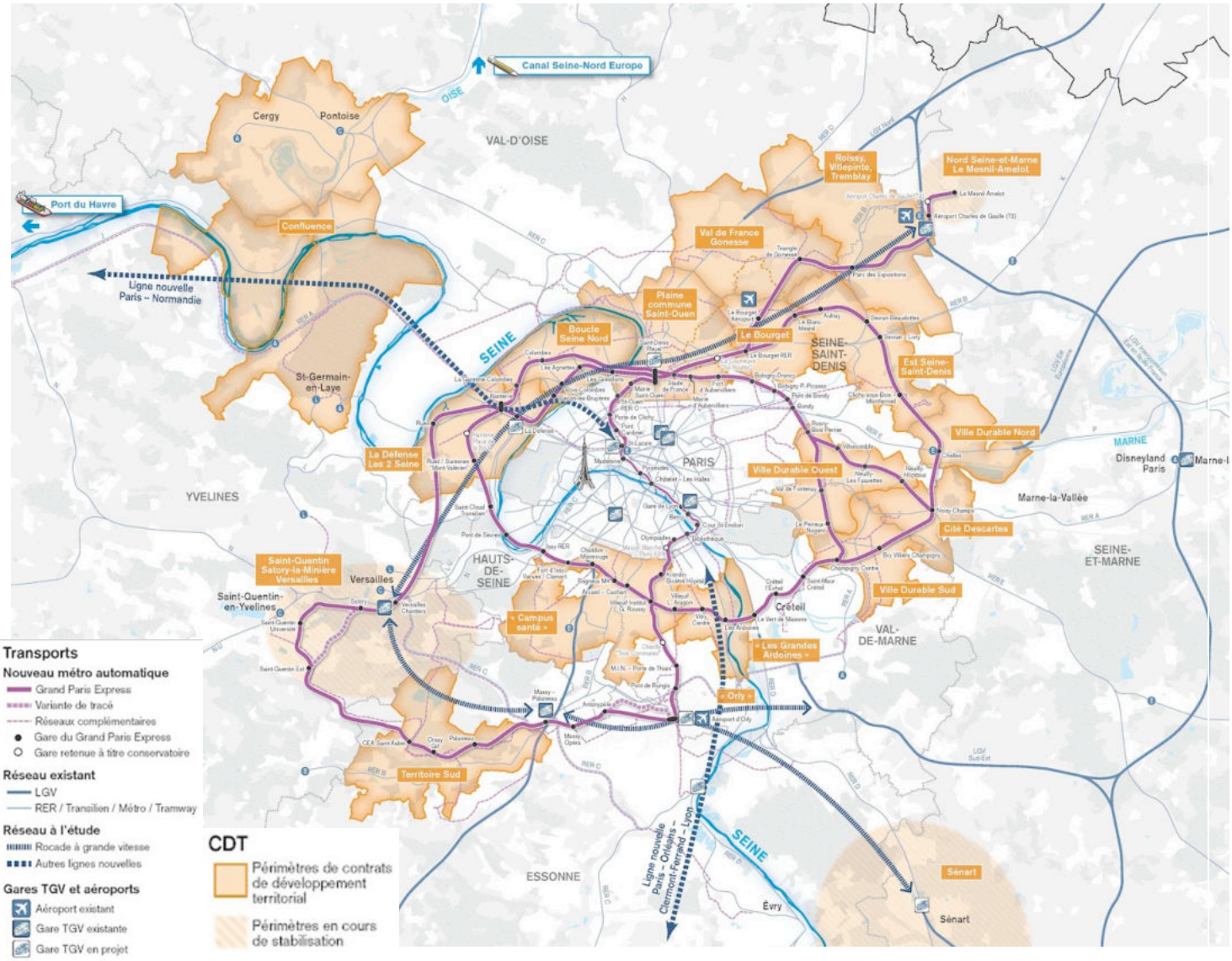
Par ailleurs, la commune appartient au **pôle d'envergure européenne**, « *Massy – Saclay* » et se trouve au cœur des enjeux d'aménagement de **l'OIN Paris Saclay**.

L'O.I.N de Paris Saclay, destinée à développer, à terme, un pôle d'excellence à l'échelle européenne voire mondiale par l'aménagement, sur le plateau allant de Saclay et à Satory, d'un campus de dimension internationale regroupant les meilleurs établissements universitaires, des grandes écoles, et des instituts de recherche nationaux. Cette vaste opération s'inscrit dans une démarche qui se veut exemplaire et innovante sur les plans du renforcement de l'attractivité paysagère et des principes de Développement Durable, avec notamment la préservation d'au moins 2300 ha d'espaces agricoles et la promotion de la biodiversité en lien avec les sites classés de la Haute Vallée de Chevreuse et de la Bièvre.

Elle est conduite par l'Etablissement Public de Paris-Saclay créé par décret en Août 2010 en application de la Loi relative au Grand Paris du 3 Juin 2010, qui a pour mission de créer le Cluster.

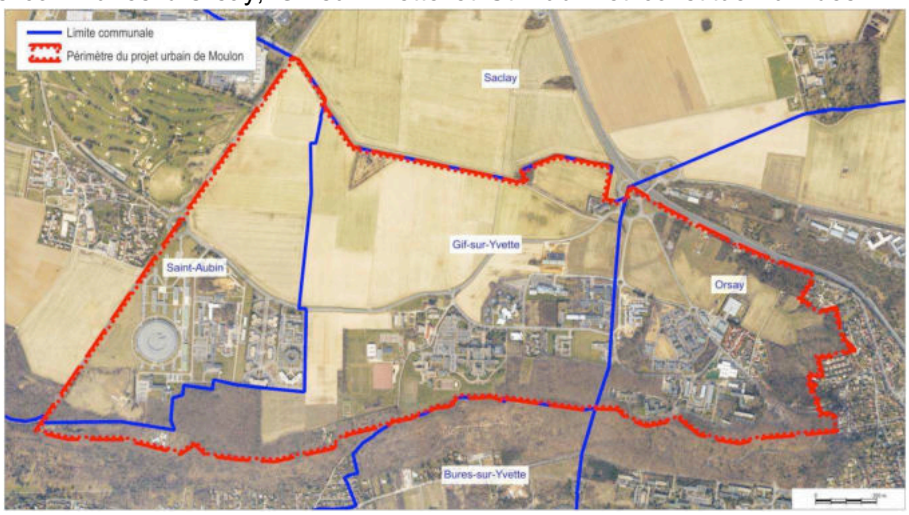
L'OIN Paris-Saclay est la traduction concrète sur le territoire du projet du Grand Paris et vise à en faire un espace d'innovation scientifique et technologique de niveau mondial.

***Carte générale de présentation du projet du Grand Paris***



–Gif occupe une place toute particulière dans cette OIN puisqu'elle doit accueillir une partie du coeur scientifique du projet Paris Saclay, autour de la future Université Paris-Saclay.
Le Sud du plateau de Saclay, qui s'étend sur 7 km et environ 600 hectares, doit à terme devenir un campus urbain innovant d'envergure internationale qui accueillera à l'horizon 2025, 15 000 habitants, plus de 20 000 enseignants-chercheurs, plus de 30 000 étudiants et 21 000 salariés.

La partie ouest du Sud du plateau de Saclay, dite plateau de Moulon, s'étend sur environ 337 hectares sur une partie du territoire des communes d'Orsay, Gif-sur-Yvette et St Aubin et constitue l'un des principaux sites de développement du campus urbain du Sud du plateau de Saclay avec le quartier de l'Ecole Polytechnique sur la commune de Palaiseau.
L'aménagement de Moulon est prévu dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) initiée par le conseil d'administration de l'Etablissement Public Paris-Saclay le 6 juillet 2011 en vue de l'adoption d'un dossier de création/réalisation début 2014.




Une première étape préopérationnelle du projet de Moulon a été mise en oeuvre par la révision simplifiée du PLU de la commune de Gif-sur-Yvette en 2013.
La programmation d'implantation de l'Ecole Centrale n'étant pas compatible avec le PLU de Gif sur Yvette, la révision simplifiée a eu pour objectif de faire évoluer les dispositions du PLU pour permettre l'accueil de l'école Centrale, au sein d'un quartier mixte, en cohérence avec le projet de Moulon. La révision simplifiée du PLU a anticipé, pour le quartier Joliot Curie, l'évolution des PLU dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité liée à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de Moulon.

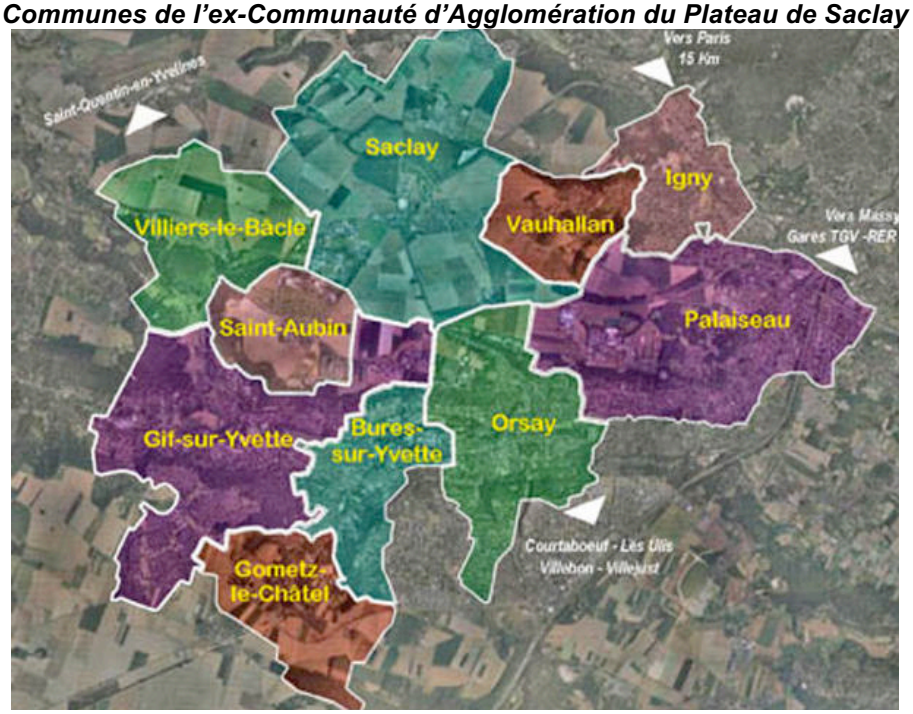


# 1.2. – Les structures intercommunales

## L'ex- COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION « PARIS- SACLAY».

Gif-sur-Yvette appartenait à la Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay (C.A.P.S.) jusqu'au 31 décembre 2015. Cet établissement public de coopération intercommunale (EPCI) créé le 1er janvier 2003, rassemblait 11 communes du Nord-Ouest de l'Essonne (Bures-sur-Yvette, Gometz-le-Châtel, Gif-sur-Yvette, Igny, Orsay, Palaiseau, Saclay, Saint-Aubin, Les Ulis, Vauhallan et Villiers-le-Bâcle) et une population de125 000 habitants sur les 7 000 hectares du territoire.

***Communes de l'ex-Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay***




Dans le cadre de la loi MAPTAM, qui institue une réforme territoriale prévoyant la création en Ile-de-France de territoires regroupant au moins 200 000 habitants au 1er janvier 2016, la CAPS et la CAEE, ainsi que les communes de Wissous et Verrières-le-Buisson, ont décidé de fusionner en un territoire unique pour former **la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay.**




Par la mutualisation des politiques territoriales et des moyens mis en œuvre, cette fusion permet à terme de renforcer la capacité du territoire à :

- concentrer les potentiels de développement économique,
- contractualiser avec ses partenaires (Etat, Région, Département, STIF, etc.),
- offrir des services diversifiés et de qualité.

Par sa vocation à mutualiser projets et investissements et grâce à son vivier de compétences, cette nouvelle agglomération constitue un territoire stratégique au regard des enjeux liés à la recherche scientifique nationale et internationale.

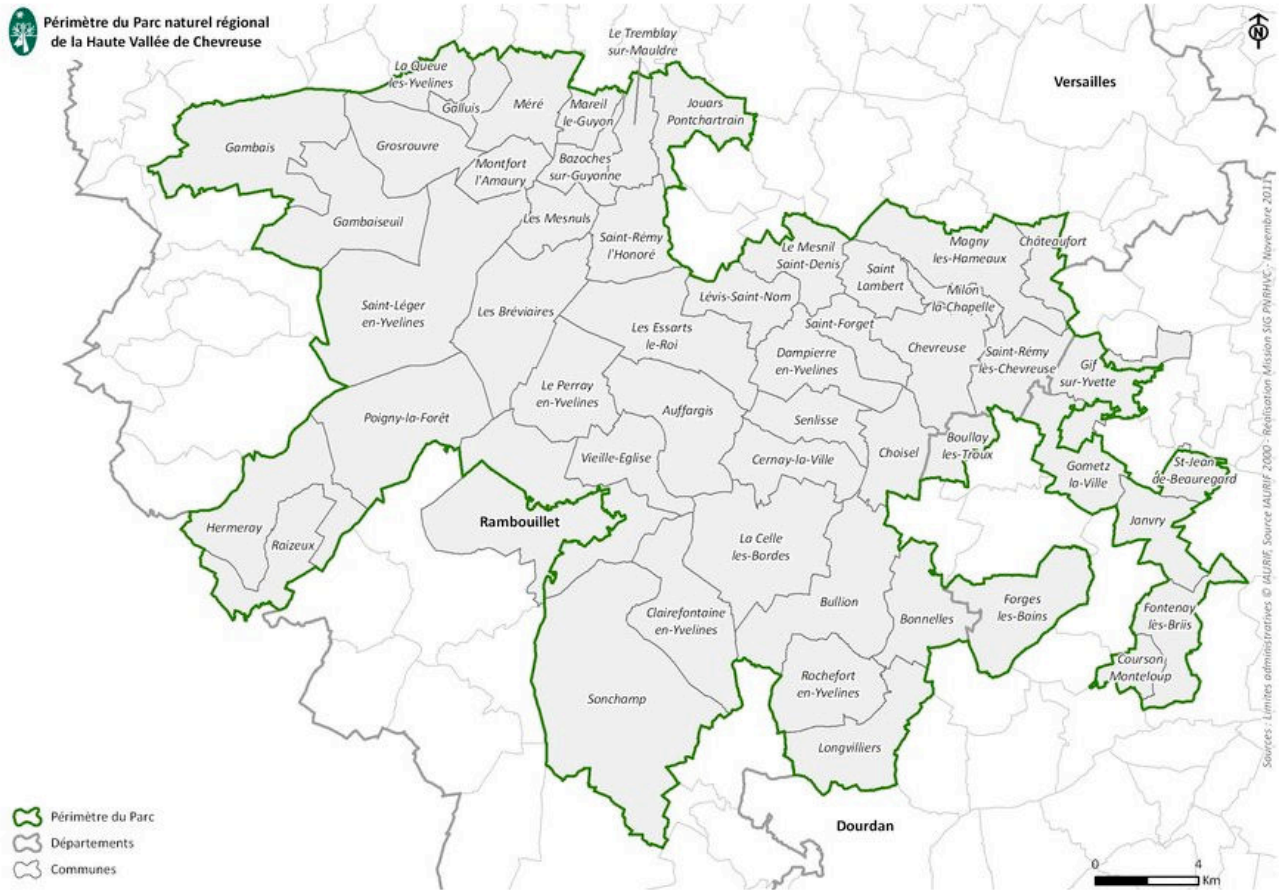
Riche d'un exceptionnel patrimoine naturel, la Communauté d'Agglomération réunit sur un même territoire grandes écoles et université (1 Université, 7 Grandes Ecoles et 2 IUT, regroupant environ 23000 étudiants), acteurs publics et privés de la recherche (12 000 chercheurs publics et privés, 160 laboratoires de recherche), entreprises et laboratoires de pointe (4 000 entreprises, dont 1 millier de haute technologie).

## Le PARC NATUREL REGIONAL DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE.

Créé en 1985, il regroupait alors 21 communes. En novembre 2011, il a été étendu par décret à 51 communes, dont la partie « vallée » de la commune de Gif sur Yvette.

Son objectif : maintenir un territoire vivant, de qualité, à dominante rurale et naturelle.

A travers la Charte et le plan de Parc adoptée en novembre 2012, il définit une stratégie de préservation et de mise en valeur des qualités naturelles, patrimoniales et environnementales du site alliant un développement mesuré de dynamique de proximité.




## AUTRES STRUCTURES

Gif-sur-Yvette appartient à plusieurs autres structures intercommunales, aux compétences complémentaires et aux périmètres variés :

- Syndicat pour l'Aménagement hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY),
- Syndicat intercommunal de l'Yvette et de la Bièvre (SYB) pour la gestion et la restauration des rigoles et étangs sur le plateau de Saclay,
- Syndicat intercommunal des ordures ménagères de la Vallée de Chevreuse (SIOM),
- Syndicat Intercommunal pour l'enfance inadaptée (SIEI).

# 1.3. – Accès et desserte

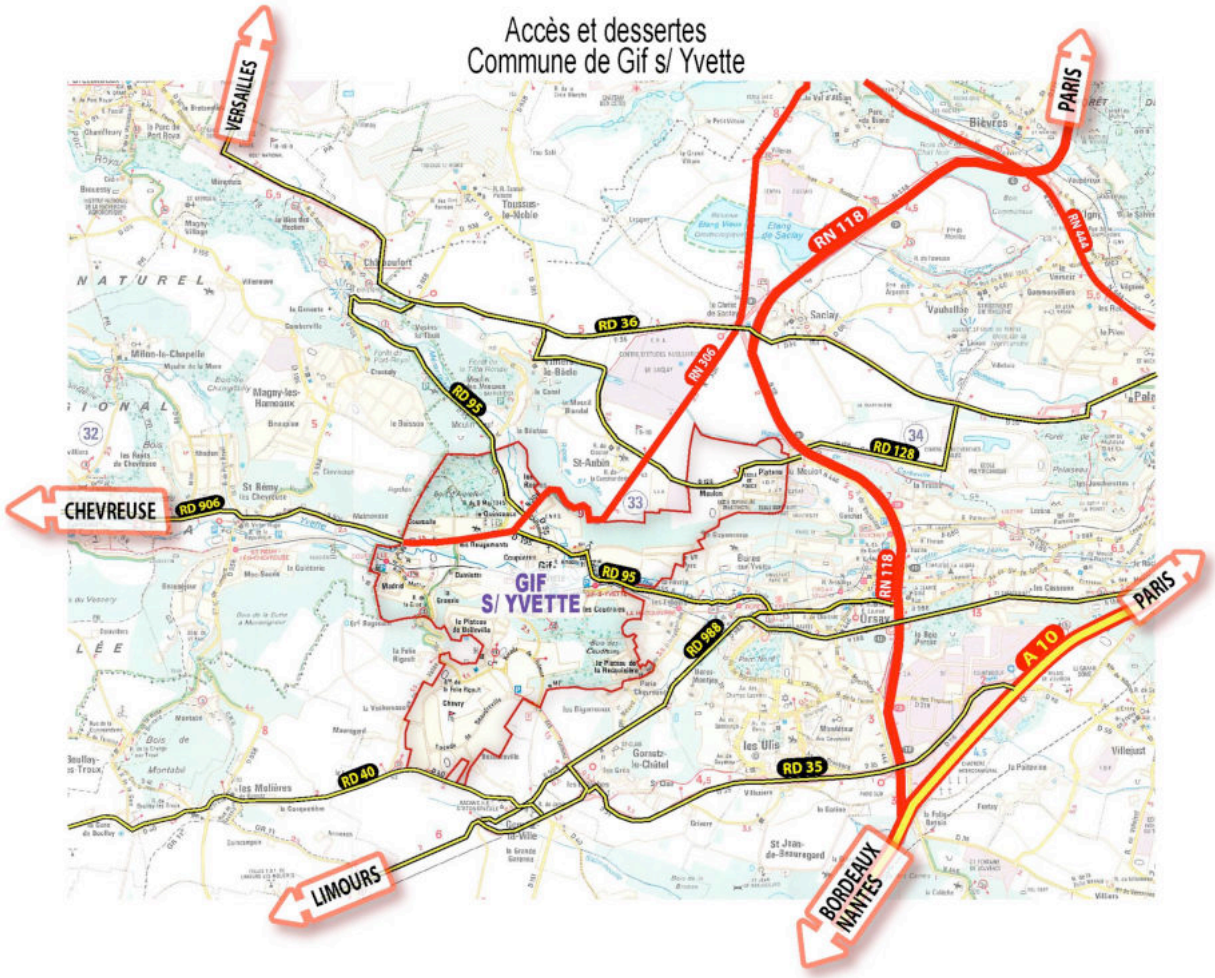
## - (voir également le chapitre 6 – Circulations et déplacements)-

La commune est au cœur de réseaux de transports variés. En effet, elle est facilement accessible :

- **PAR LE RESEAU ROUTIER**,
  - **avec la proximité d'autoroutes et de routes nationales de 1er plan :** la RN 118, l'A10,
    La RN 118, axe très fréquenté, permet de rejoindre Paris (Via la Porte de Saint-Cloud) et de se connecter à La Francilienne (RN 104) ou à l'A10 (Paris – Bordeaux).

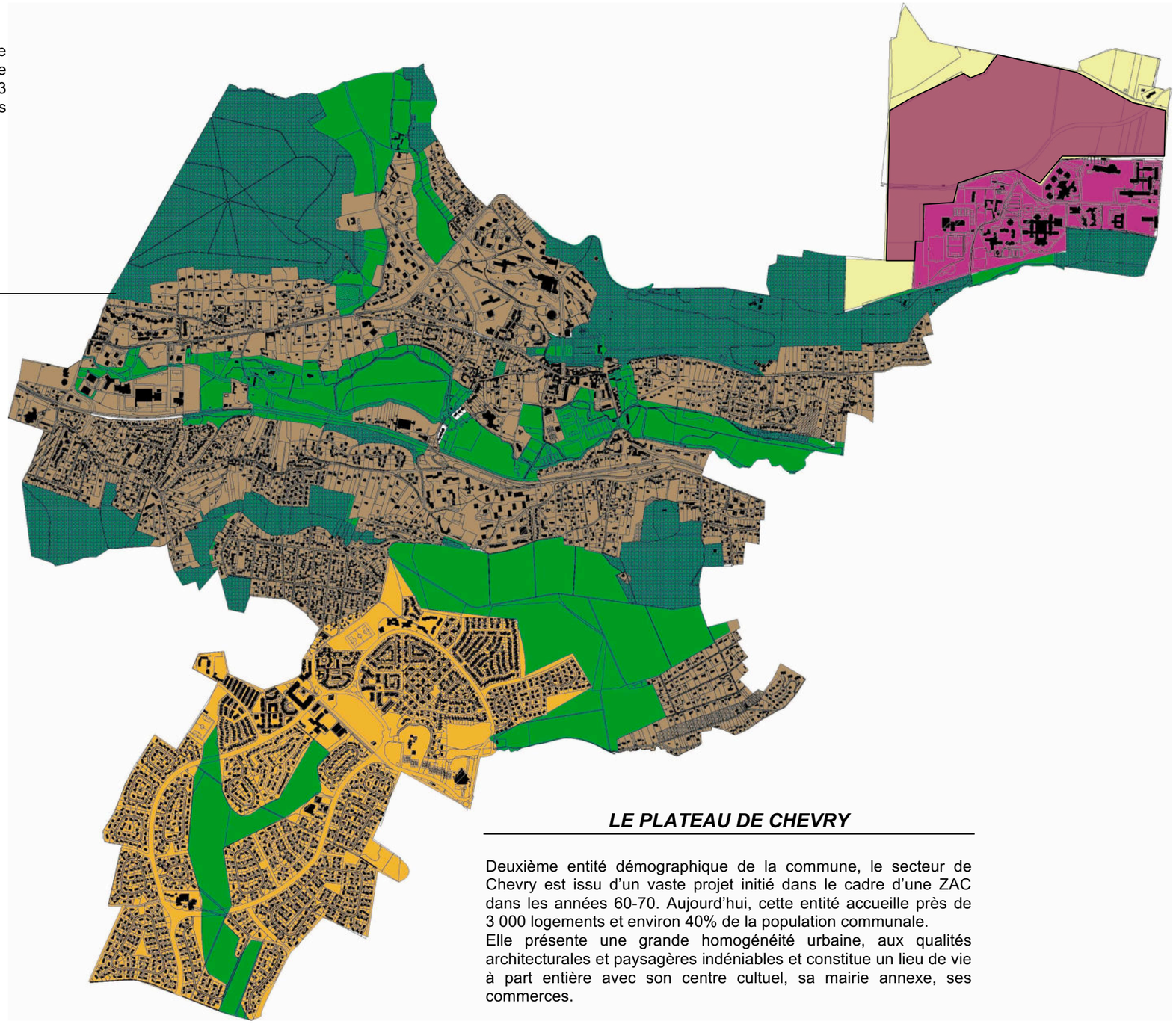
  - **…et la présence d'un réseau structurant:**
    La commune est traversée par deux axes routiers structurants, sur lesquels viennent se greffer l'essentiel des voies secondaires :
    - la RD 306 (ex-RN306), axe Nord-Sud de transit reliant Paris à Rambouillet via le Christ de Saclay (véritable voie d'accès à Gif-sur-Yvette, depuis le Nord et la RN 118)
    - et la RD 95 qui traverse la zone agglomérée (axe Est - Ouest dans le fond de Vallée).
    - La RD 128 au Nord sur le Moulon

- **PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN**, avec la présence de *2 gares RER sur son territoire*, et le passage de *nombreuses lignes de bus* desservant le territoire communal.



# 1.4. – Le territoire communal

D'une superficie étendue de 1 163 hectares, le territoire communal se caractérise par 3 entités géographiques distinctes mais complémentaires.



## *LA VALLEE*

La vallée est structurée par la confluence de l'Yvette et de la Mérantaise. Principale entité démographique de la commune, elle s'étire en suivant le cours d'eau et la voie ferrée.

Elle se caractérise par une présence importante d'espaces naturels qui font le charme et la qualité du lieu : espaces boisés, espaces paysagers et milieux humides…

## *LE PLATEAU DU MOULON*

Au Nord, le plateau du Moulon, séparé de la vallée par un vaste massif boisé, se compose :

- d'un pôle universitaire et scientifique constitué par de nombreux établissements d'enseignement supérieur et de recherche ;
- d'un espace voué à accueillir le développement du cluster scientifique et technologique, ainsi que des logements, dans le cadre de l'O.I.N. Paris-Saclay.
- La partie Nord de la rigole de Corbeville fait partie des espaces agricoles à préserver dans le cadre de la ZPNAF (zone de protection naturelle, agricole et forestière délimitée par décret).

## *LE PLATEAU DE CHEVRY*

Deuxième entité démographique de la commune, le secteur de Chevry est issu d'un vaste projet initié dans le cadre d'une ZAC dans les années 60-70. Aujourd'hui, cette entité accueille près de 3 000 logements et environ 40% de la population communale.
Elle présente une grande homogénéité urbaine, aux qualités architecturales et paysagères indéniables et constitue un lieu de vie à part entière avec son centre cultuel, sa mairie annexe, ses commerces.

# *II – LES DONNEES DEMOGRAPHIQUES*

*L'analyse démographique de Gif-sur-Yvette est essentiellement basée sur les recensements de 1982, de 1990 et 1999 (sources fournies par l'INSEE).*

## 2.1. – La population giffoise

### La population générale

Gif sur Yvette comptait 20 346 habitants en 2012, contre 21 364 habitants en 1999.
Elle accueille 16,7% de la population de l'ex-CAPS et fait partie des communes structurantes regroupées le long de la Vallée de l'Yvette, avec Orsay et Palaiseau.

- Palaiseau *(30 268 habitants)*
- Les Ulis *(24 783 habitants)*
- Orsay *(15 880 habitants)*
- Igny *(10 573 habitants)*
- Bures sur Yvette *(9 726 habitants*)
- Saclay *(3 637 habitants)*
- Gometz le Châtel *(2 618 habitants)*
- Vauhallan *(1 956 habitants)*
- Villiers le Bâcle *(1 245 habitants)*
- Saint Aubin *(699 habitants)*

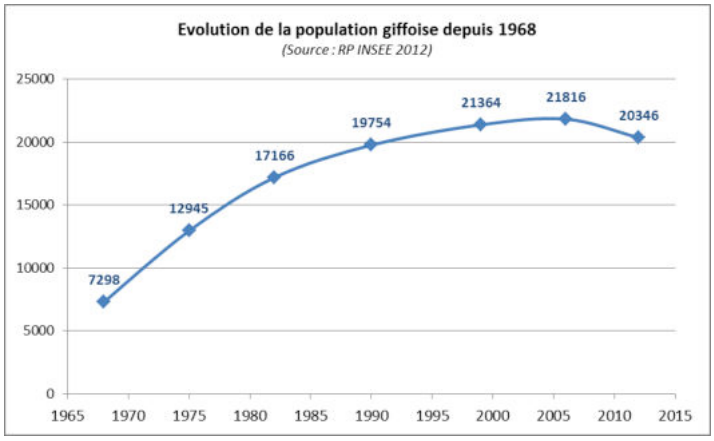
***Sources*** : INSEE, RGP 2012

## 2.2. – Evolution de la population giffoise

### *Un véritable essor à partir de la seconde moitié du XXème siècle*

Du Moyen-Age jusqu'au XIXème siècle, la commune est restée une petite bourgade rurale, faiblement peuplée. A la fin du XIXème siècle, on comptait environ 900 habitants.

C'est au cours de la deuxième moitié du XXème siècle que la démographie de Gif-sur-Yvette s'est profondément transformée. Entre les années 50 et aujourd'hui, la population a été multipliée par 8 et le nombre d'habitants est passé de 2 700 à près de 21 000.

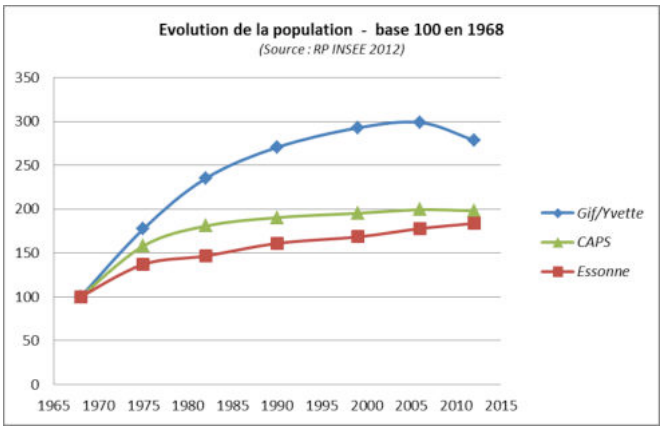



Cette forte croissance démographique est étroitement liée à la réalisation d'un grand nombre de logements au début des années 70, dans le cadre d'importantes opérations d'urbanisme (ZAC de Chevry notamment).

## *Mais un tournant depuis la fin des années 2000*

C'est à partir des années 1985 que la croissance démographique connaît un ralentissement (rupture de pente de croissance sur le graphique).

Depuis 2006, le rythme d'évolution démographique devient négatif, et ce de manière plus marquée que sur l'ex-CAPS (-0,14%). Pour autant, l'Essonne reste un département dynamique, comme le montre la poursuite de sa croissance démographique (+0,45%/an en moyenne).



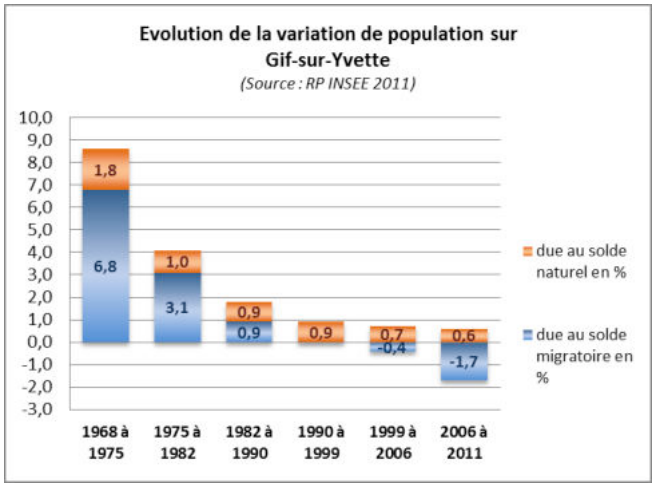

***Rythmes annuels d'évolution démographique depuis la période 1968-1975***

| | 1968-75 | 1975-82 | 1982-90 | 1990-99 | 1999-06 | 2006-12 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Gif/Yvette** | *+ 8,53%* | *+ 4,11%* | *+ 1,77%* | *+ 0,87%* | *+ 0,30%* | *- 1,12%* |
| **Ex-CAPS** | *+ 6,76%* | *+ 1,94%* | *+ 0,65%* | *+ 0,28%* | *+ 0,30%* | *- 0,14%* |
| **Essonne** | *+ 4,61%* | *+ 0,98%* | *+ 1,18%* | *+ 0,50%* | *+ 0,79%* | *+ 0,45%* |

*Source : INSEE – RGP 2012*

Cette évolution se décompose en deux facteurs, le solde migratoire et le solde naturel, dont les évolutions figurent en page suivante.

## *Les facteurs de l'évolution démographique*




Après une période de forte croissance de la population jusqu'aux années 1990, puis une période de stagnation, la commune a connu depuis 2006 un infléchissement de l'évolution de sa population.

Les évolutions de population résultent de deux phénomènes qui se cumulent :

- d'une part le mouvement naturel qui s'exprime par le solde entre les naissances et les décès ;
- d'autre part le mouvement migratoire qui s'exprime par le solde entre les entrées et les sorties sur un territoire donné.

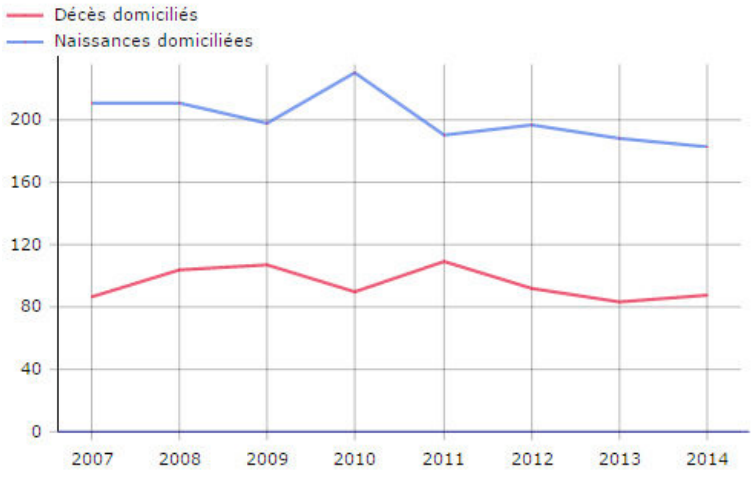
## LE SOLDE MIGRATOIRE

A Gif-sur-Yvette, l'évolution démographique est directement liée à l'évolution du solde migratoire. C'est la variable essentielle faisant fluctuer la population :

- *Dans les années 70*, le solde migratoire est important (3,09%) avec la poursuite de la réalisation du quartier de Chevry et d'autres lotissements sur la commune (Eaux Farouches, …), qui entraînent l'arrivée de populations nouvelles.
- *Dans les années 80*, il se maintient en positif (+0,86%) avec la fin des réalisations sur Chevry
- *Dans les années 90*, le départ de résidents est important en raison des phénomènes de décohabitation (jeunes quittant le domicile familial) et de desserrement des ménages (éclatement des cellules familiales ou départs de familles). Mais l'installation de nouveaux habitants, grâce à la réalisation d'opérations ponctuelles et de lotissements de petite taille, suffit juste à contrecarrer les départs importants de populations. Le solde migratoire est quasi-nul (-0,02%).
- *Depuis 2006*, le solde naturel ne suffit plus pour compenser le déficit constaté entre les départs et les arrivées sur la commune, ce qui explique la diminution de la population giffoise.

**LE SOLDE NATUREL** reste peu déterminant dans les évolutions démographiques depuis les années 70. Toutefois, dans les années 90, le ralentissement de la croissance démographique est atténué par une augmentation des naissances du fait de l'installation de jeunes ménages au cours des années 80 et du maintien du solde naturel à 0,9%.

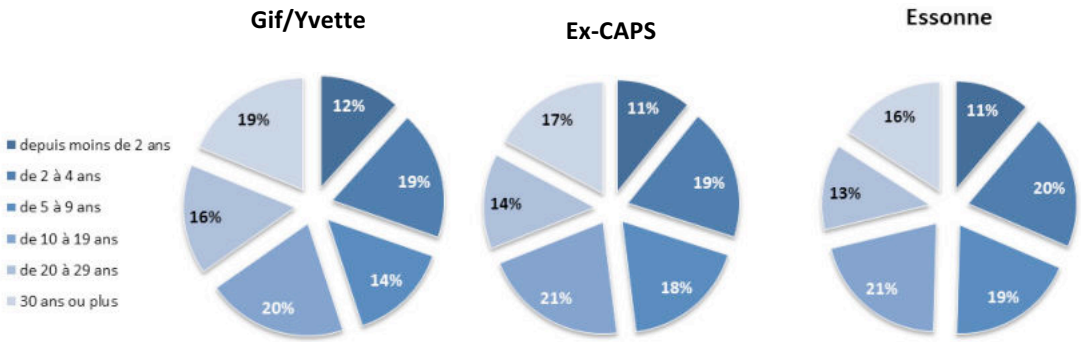
Sur la période 2007-2014, le nombre de naissances reste en général 2 fois supérieur à celui des décès, ce qui permet, non seulement de maintenir un solde naturel excédentaire, mais aussi de témoigner du renouvellement des jeunes couples en âge d'avoir des enfants.




*Source : Insee, statistiques de l'état civil.*

## *En ce qui concerne les nouveaux résidents…*

***Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2012***




*Source : Insee, RP2012 exploitation principale*

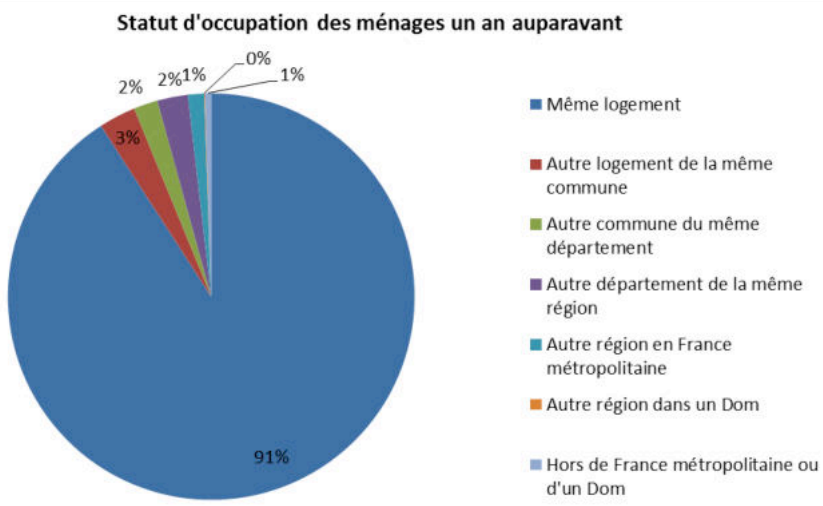
Au recensement de 2012, environ 55% des ménages giffois avaient emménagé il y a plus de 10 ans, et 12% depuis moins de 2 ans, ce qui traduit une vraie stabilité résidentielle des ménages.

Par comparaison les moyennes de l'ex-CAPS et de l'Essonne traduisent une plus grande rotation à long terme : la part des ménages qui ont emménagé il y a plus de 10 ans y est respectivement de 42% et 50%.

***Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2012***

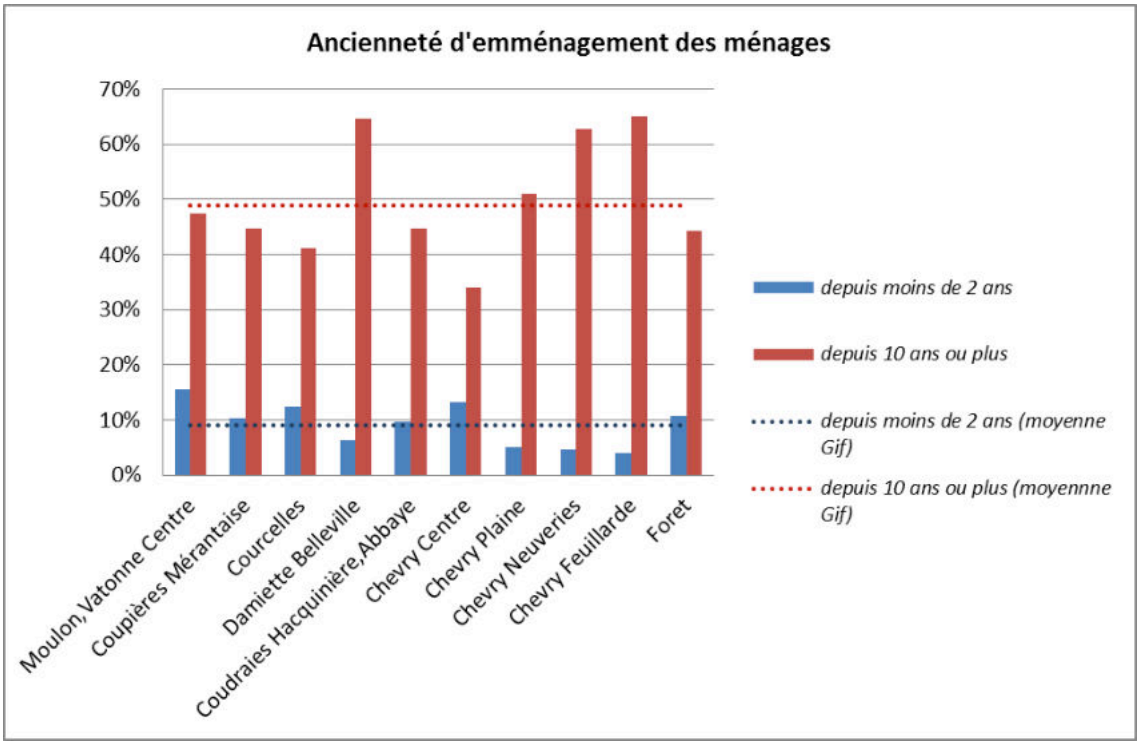
| | Nombre de ménages | Part des ménages en % | Population des ménages |
|---|---|---|---|
| **Ensemble** | **3 624** | **100,0** | **9 124** |
| *Depuis moins de 2 ans* | *425* | *11,7* | *933* |
| *De 2 à 4 ans* | *674* | *18,6* | *1 752* |
| *De 5 à 9 ans* | *529* | *14,6* | *1 579* |
| *10 ans ou plus* | *1 996* | *55,1* | *4 859* |

*Source : Insee, RP2012 exploitation principale*




91% des ménages giffois habitaient le même logement un an auparavant. 3% habitaient un autre logement de la même commune.

*Source : Insee, RP2012 exploitation principale*




*Source : Insee, RP2012 exploitation principale*

A l'échelle des quartiers giffois, trois quartiers de Chevry (Plaine, Neuveries et Feuillarde) et le quartier de Damiette Belleville montrent une stabilité résidentielle plus importante de leurs résidents que les autres quartiers de la commune.

Les secteurs centraux (Gif Vallée et Chevry Centre) sont parmi les quartiers où la rotation de leurs résidents est la plus importante : les parts de ménages y ayant emménagé depuis moins de 2 ans sont les plus fortes (respectivement 16% et 13% des ménages de ces quartiers).

A noter que les données INSEE n'intègrent pas les récents développements sur le quartier de Moulon, et ne permet pas de distinguer précisémment les étudiants, qui représentent une population aux parcours résidentiels évolutifs et rapides, des autres habitants.

# 2.3. – Caractéristiques de la population giffoise

## *Une population vieillissante*

A l'image des tendances générales, on constate un vieillissement progressif de la population de Gif sur Yvette.

**L'INDICE DE JEUNESSE** (rapport des moins de 20 ans sur les + de 60 ans).

L'évolution de l'indice de jeunesse giffois décrit un mouvement de vieillissement généralisé de la population communale depuis 1982. Cette tendance est d'ailleurs beaucoup plus rapide que certaines autres communes du secteur (Bures-sur-Yvette, Palaiseau, Orsay).

Avec 1,17 en 2012, Gif-sur-Yvette affiche désormais un taux inférieur à Palaiseau et Bures sur Yvette…et même au Département de l'Essonne.

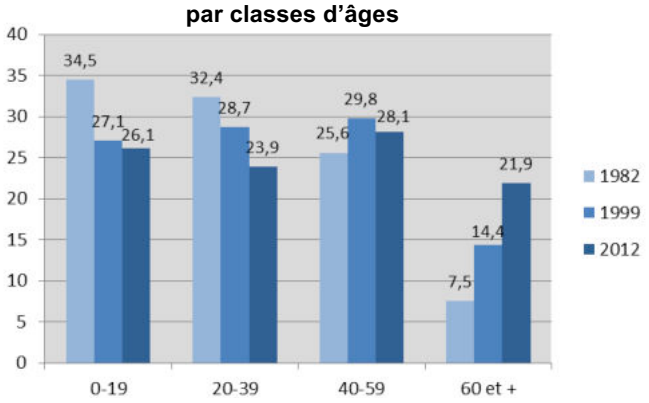
**Indice de jeunesse comparé**

| | 1982 | 1990 | 1999 | 2012 |
|---|---|---|---|---|
| **Gif sur Yvette** | **4,64*** | **3,1** | **1,87** | **1,17** |
| **Essonne** | 2,72 | 2,2 | 1,75 | 1,47 |
| | | | | |
| ***Bures sur Yvette*** | 2,33 | 2,13 | 1,45 | 1,25 |
| ***Palaiseau*** | 2,54 | 1,84 | 1,45 | 1,24 |
| ***Orsay*** | 1,79 | 1,33 | 1,16 | 1,02 |

*Source : RGP INSEE 2012*

**Evolution de la population (%) par classes d'âges**

**Evolution de la population par classes d'âges**




*Source : RGP INSEE 2012*

En effet, au cours des trois dernières décennies, la proportion des moins de 20 ans a fortement diminué, alors que celle des plus de 60 ans a triplé.

Cela peut s'expliquer par un double phénomène :

- **le ralentissement de la croissance démographique et le déménagement de jeunes giffois** (décohabitation, départ du foyer familial…).

- **un « glissement des tranches d'âges »** : les populations giffoises stables vieillissent et se renouvellent peu, entraînant une augmentation des plus de 40 ans et une diminution des moins de 40 ans.

# *Une diminution progressive de la taille des ménages*

**Evolution de la taille moyenne des ménages**

| | 1982 | 1990 | 1999 | 2012 |
|---|---|---|---|---|
| **Gif sur Yvette** | 3,11 | 2,96 | 2,72 | 2,43 |
| **Essonne** | 2,91 | 2,78 | 2,63 | 2,51 |
| | | | | |
| *Bures sur Yvette* | 2,89 | 2,90 | 2,52 | 2,50 |
| *Palaiseau* | 2,76 | 2,60 | 2,47 | 2,38 |
| *Orsay* | 2,74 | 2,59 | 2,39 | 2,25 |

*Source : INSEE – RGP 2012*

La taille moyenne des ménages diminue sensiblement depuis le début des années 1990. Avec 2,43 pers/ménage en 2012, la taille moyenne est désormais inférieure à celle du Département (2,51 pers/ménage) et rejoint celle de communes comparables comme Bures sur Yvette ou Palaiseau, cela en raison d'une évolution rapide à la baisse. Cette situation semble être liée au départ globalement simultané d'enfants (ayant grandi) de familles s'étant installées dans les années 80.




*Source : RGP INSEE 2012*

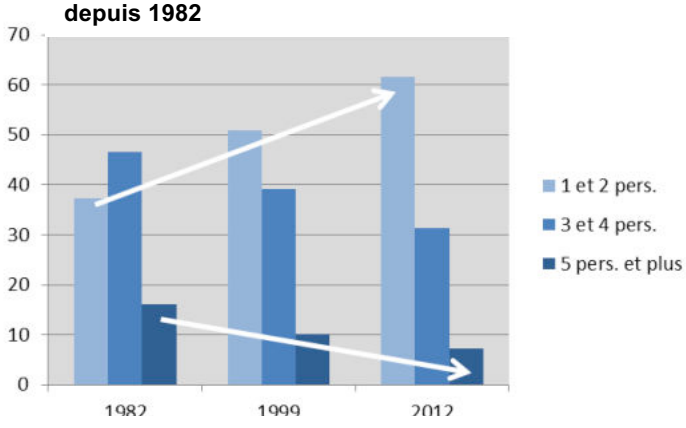
Toutefois, les tendances démontrent une baisse régulière de la taille des ménages qui se traduit par :

- l'augmentation des ménages de 1 à 2 personnes
- des familles ayant moins d'enfants.

L'évolution de la taille des ménages trouve plusieurs explications, en particulier :

- **une augmentation du nombre de familles monoparentales** (personne seule ou personne seule avec enfant) ;
- un **vieillissement** de la population ;
- des **familles moins nombreuses (avec moins d'enfants)** ;
- des **difficultés pour les familles à se loger** compte tenu des coûts de l'immobilier dans des zones bien desservies et attractives à proximité de Paris

**Evolution des tailles de ménage (en%) depuis 1982**




*Source : RGP INSEE 2012*

## … Et leurs catégories sociales

| | Agriculteurs exploitants | Artisans, commerçants, chefs d'entreprise | Cadres et professions intellectuelles supérieures | Professions intermédiaires | Employés | Ouvriers | Retraités | Autres personnes sans activité professionnelle | Ensemble |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Gif sur Yvette** | 0,1% | 2,4% | 28,9% | 13,5% | 9,2% | 3,4% | 22,8% | 19,9% | 100% |
| **Essonne** | 0,1% | 2,6% | 13,3% | 18,0% | 17,9% | 10,6% | 21,1% | 16,3% | 100% |

*Source : INSEE – RGP 2012*

L'analyse des catégories socio-professionnelles des Giffois fait ressortir :

**Des classes supérieures dominantes :**
- une majorité de cadres et professions intellectuelles supérieures (29% de la population active), proportion nettement supérieure à celle de l'ensemble du département (13,3%).

**… avec comme corollaire, des classes dites « moyennes » moins importantes :**
- une sous représentation des ouvriers et des employés dont la part est globalement deux fois moins importante que dans l'ensemble du département.

**…et une représentation des artisans, commerçants, chefs d'entreprises légèrement plus importante que celle du département** en raison de la présence de centres commerçants et lieux d'activités de bureaux notamment en centre ville, à Chevry-centre et de manière générale dans l'ensemble des pôles de proximité.

## … Les revenus des ménages

Sans surprise à l'égard de ce qui précède, les ménages giffois ont des revenus parmi les plus élevés de ceux du territoire de l'ex-CAPS, elle-même bien au-dessus des moyennes départementale et nationale.

| | Gif sur Yvette | Essonne |
|---|---|---|
| Nombre de ménages fiscaux | 7 913 | 477 892 |
| Nombre de personnes dans les ménages fiscaux | 20 502 | 1 244 919 |
| Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros) | 33 109 € | 22 615 € |
| Rapport interdécile | 3,51 | 3,66 |

*(source : INSEE RP 2012)*

Le rapport interdécile (qui mesure l'écart de richesse entre les revenus les plus faibles (1er décile) et les plus élevés) suggère un profil de commune socialement plus homogène (rapport interdécile plus resserré) que les territoires de référence.

A l'échelle du département, le rapport interdécile est très légèrement plus élevé, signe d'une relative hétérogénéité dans les ménages qui composent ces entités.

Il faut noter tout de même que plus le périmètre est grand (en nombre d'habitants/ménages) plus le rapport interdécile aura de chance d'être grand sous l'influence de la masse. A l'inverse une commune très petite aura un rapport interdécile sans doute plus resserré.

# *En résumé*

**AUJOURD'HUI, LE CONSTAT . . .**

- **La population de Gif-sur-Yvette est passée de 7 300 habitants en 1968 à 20 346 en 2012.**

- **La croissance fut importante jusqu'aux années 1980-1985 mais celle-ci s'atténue ces dernières années, voire s'inverse depuis quelques années… En raison d'une forte baisse du solde migratoire. Le solde naturel reste stable mais ne permet plus de compenser le solde migratoire désormais négatif.**

- **L'indice de jeunesse a fortement diminué depuis le début des années 2000, traduisant un certain vieillissement de la population.**

- **La taille moyenne des ménages a continué de diminuer depuis le milieu du 20ème siècle : aujourd'hui plus de la moitié des ménages est composée de deux personnes au plus.**

- **Des catégories socio-professionnelles « supérieures » majoritaires**

**. . . LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION**

- **Maintenir le niveau de population en favorisant des projets de développement et de renouvellement d'habitat.**

- **Maîtriser le vieillissement de la population en attirant une population diversifiée et en particulier des jeunes et des ménages avec enfants.**

# *III – DONNEES GENERALES SUR L'HABITAT*

## 3.1. – Un ralentissement de la croissance du parc de logements

En 2012, Gif sur Yvette compte 8 581 logements dont 93,6% de résidences principales.

Les résidences secondaires restent marginales avec 157 logements, soit 1,8% du parc. Elles représentaient pourtant 8% du parc en 1975 (370 logements). La forte pression urbaine et le cadre de vie giffois ont conduit à de nombreuses mutations du fait de leur revente ou de l'installation définitive de leurs propriétaires.

Et la part de logements vacants reste stable à une valeur légèrement moins importante qu'au niveau départemental.

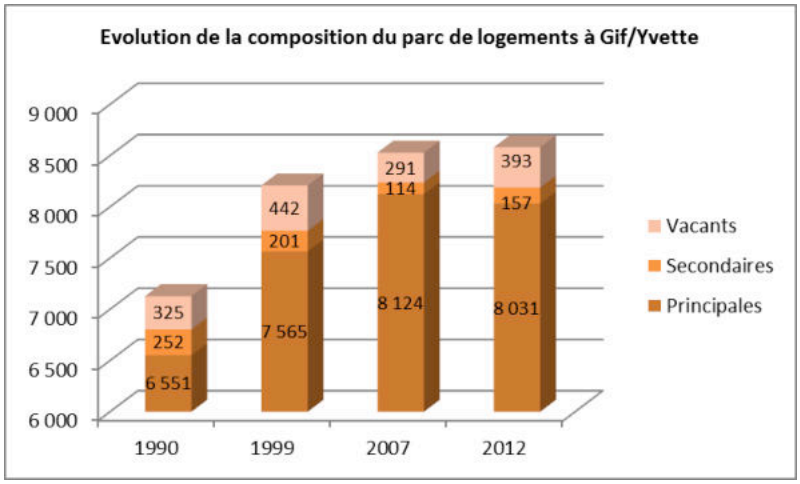
***Evolution du parc de logements***

| | Principales | Secondaires | Vacants |
|---|---|---|---|
| 1990 | 6 551 | 252 | 325 |
| 1999 | 7 565 | 201 | 442 |
| 2007 | 8124 | 114 | 291 |
| 2012 | 8031 | 157 | 393 |

***Comparaison de la composition du parc en 2012***

| | Principales | Secondaires | Vacants |
|---|---|---|---|
| Commune | 93,6% | 1,8% | 4,6% |
| Département | 93,1% | 1,3% | 5,6% |

*Source : INSEE – RGP 2012*




*Sources : INSEE 2012*

## Une forte croissance du parc dans les années 60-70

Le parc de logements a connu un véritable « boom » à partir des années 1960 avec la réalisation de nouveaux quartiers et de grandes opérations d'urbanisme dont :

- le quartier de l'Abbaye (600 logements)
- la ZAC de Chevry (3 100 logements)
- la ZAC de Courcelle (115 logements)

Cette évolution s'inscrit dans les tendances générales liées au développement de la construction dans ces années. Mais, à Gif sur Yvette, elle est étroitement liée à l'installation d'établissements publics de recherche scientifique et d'enseignement supérieur (CNRS, CEA, Université Paris XI) dans les années 50. Ce développement attire une population jeune et qualifiée et ouvre l'ère de la véritable construction de la ville.

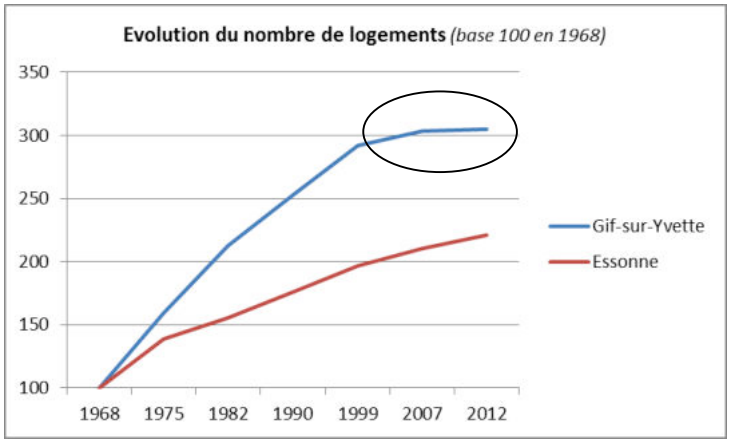
On observe des rythmes de construction alors voisins de 250 logements/an dans les années 70.

***Evolution du parc total de logements à Gif sur Yvette***

| | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2007 | 2012 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nombre total de logements | 2814 | 4478 | 5987 | 7128 | 8208 | 8529 | 8581 |
| Delta nombre de logements/an | | *+238/an* | *+216/an* | *+143/an* | *+120/an* | *+40/an* | *+10/an* |

*Sources : INSEE 2012*

## Et un ralentissement au cours des 30 dernières années

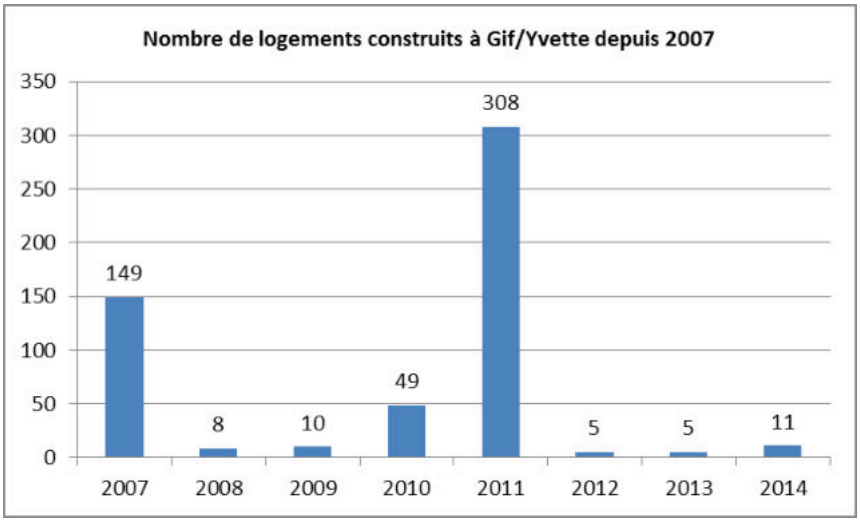



Depuis la moitié des années 1980, la croissance se poursuit mais à un rythme de plus en plus ralenti, jusqu'à stagner depuis le milieu des années 2000. Cette évolution est à mettre en relation avec :

- la raréfaction des sites urbanisables en vallée et sur Chevry,
- l'achèvement des grandes opérations d'urbanisme (hors OIN Moulon),

*Source : INSEE 2012*

Entre 2007 et 2012, ce sont **545 logements** qui ont été construits sur Gif-sur-Yvette. Ainsi, d'un rythme annuel de construction d'environ 120 logt/an entre 1990 et 1999 (1 080 log. construits), le rythme atteint désormais en moyenne 68 logements/an depuis 2007.

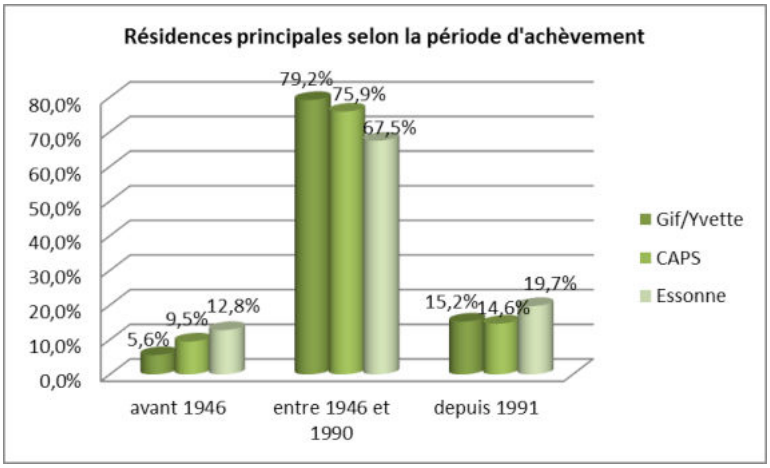



L'année 2011 se démarque du fait de la réalisation de 2 programmes comportant de nombreux logements :

- Val Fleury (53 logements),
- Moulon (202 logements).
- Autres programmes (53 logements)

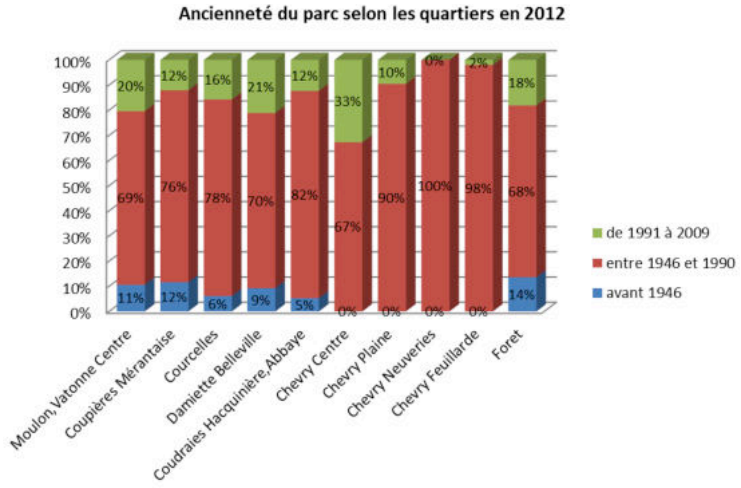
*Source : données communales*

# 3.2. – L'ancienneté du parc de logements selon les quartiers




Le boom constructif des années 60-70 se retrouve dans l'ancienneté du parc de résidences principales : près de 80% du parc a été construit entre 1946 et 1990, ce qui est supérieur aux moyennes de l'ex-CAPS et du Département de l'Essonne.

La part des résidences principales construites avant 1946 est donc beaucoup plus faible (5,6%) que sur l'ex-CAPS (9,5%) et le Département de l'Essonne (12,8%).



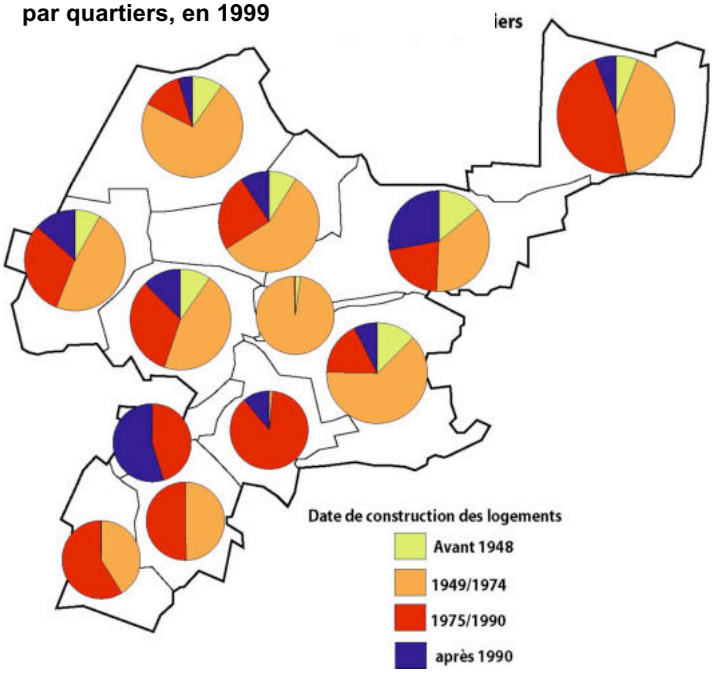

*Source : RGP INSEE 2012*

C'est principalement dans la vallée, dans les hameaux et à leurs abords que se trouvent la presque totalité des logements anciens.

Sur le plateau de Chevry, aucune construction ne date d'avant 1946 et les logements ont été construits pour la majorité d'entre eux entre 1975 et 1990, comme le montre la carte datant de 1999.

Il est à noter le cas particulier du quartier des Neuveries qui constitue un ensemble très homogène et dont la totalité des logements ont été construits à la même époque, entre 1975 et 2009.

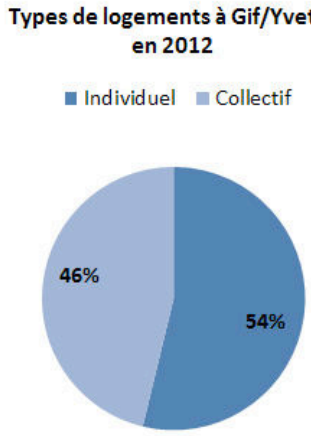
**Date de construction des logements par quartiers, en 1999**

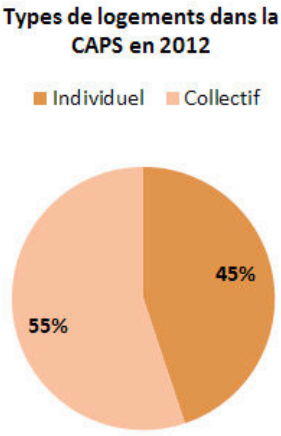


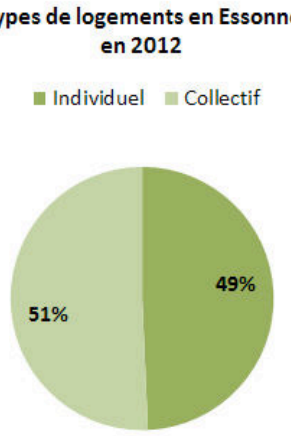
## 3.3. – Un parc de logements équilibré

### *…entre résidences collectives et individuelles*

Près de 54% des logements sont des habitations individuelles en 2012. Cette proportion est sensiblement supérieure à celle du niveau départemental (49%) et de l'ex-CAPS (45%).

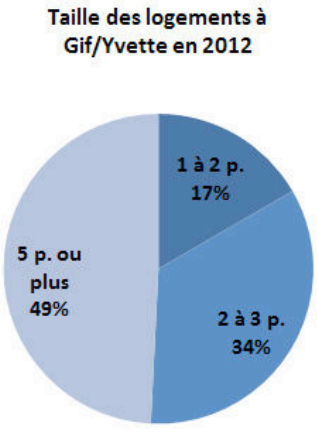


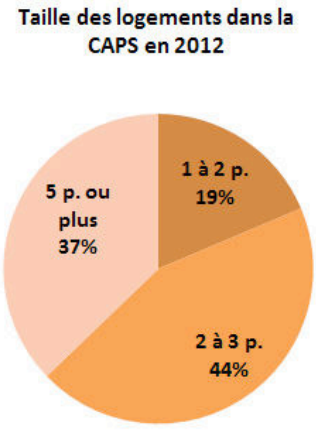



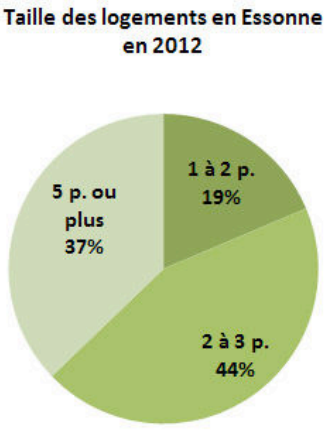




Mais cet écart s'atténue depuis 1990 avec la réalisation de résidences collectives durant ces 30 dernières années, comme le montre l'évolution récente du nombre de logements en collectifs (+ 73 logements entre 2007 et 2012).
La part de logements collectifs est importante : ils représentent 46% des résidences principales et sont répartis dans la plupart des quartiers. Les secteurs où ils se retrouvent particulièrement sont :
- l'Abbaye (environ 600 logements),
- les résidences du CNRS,
- Courcelle.

## 3.4. – Une majorité de grands logements



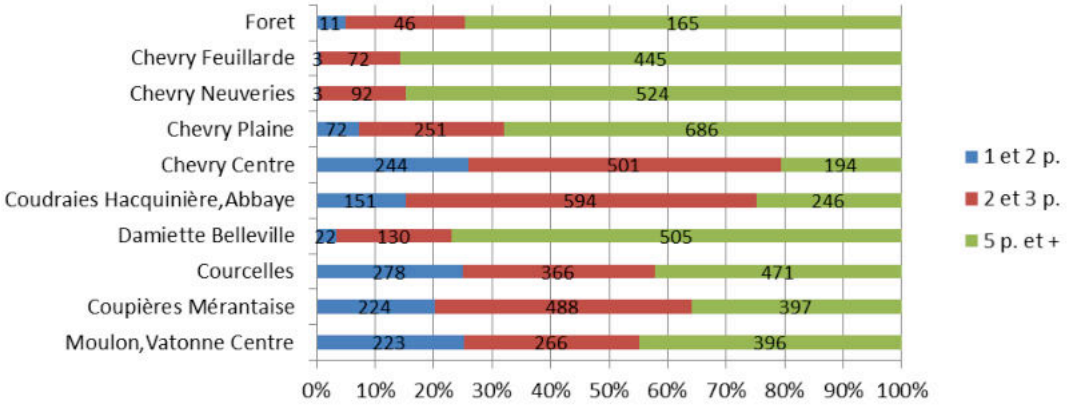




La majorité des résidences principales sont des logements de plus de 5 pièces : près d'1 logement sur 2. A contrario, les petits logements de 1 à 2 pièces sont minoritaires et ne représentent que 17% des logements.

Les dernières opérations en logements collectifs *(« Les Goussons »*, *« Patience d'eau »* et *« Val Fleury »*) visent à infléchir ce profil. Sur un total de 124 nouveaux logements :
- 9,6% des nouveaux logements comptent 5 pièces ou plus,
- 53% des nouveaux logements comptent 3 ou 4 pièces,
- 45% des nouveaux logements comptent 2 pièces au plus.

Cette situation traduit une volonté de rééquilibrer l'offre en logements de sorte à répondre :
- à la tendance de diminution de la taille des ménages (la majorité des ménages sont de petite taille, de 1 à 2 personnes).
- l'offre faible en logements de moins de 3 pièces (17% des logements en 2012).

**Taille moyenne des résidences principales par quartiers**




*Source : INSEE RGP 2012*

Le parc de logements est particulièrement monotypé sur le secteur de Chevry, où la plupart des logements sont de 5 pièces ou plus. Plusieurs secteurs, localisés soit en vallée soit au niveau des centralités observent une répartition relativement équilibrée de leur parc de logements : *Chevry Centre, Coudraies – Hacquinière – Abbaye, Coupières-Mérantaise et Moulon-Vatonne-Centre*.

# 3.5. – Des logements essentiellement occupés par leurs propriétaires










A Gif-sur-Yvette, près de 2 occupants sur 3 sont propriétaires de leur habitation. La proportion de propriétaires n'a cessé de croître au cours des dernières décennies.

Comparée aux communes proches, la situation de Gif sur Yvette montre une part de propriétaires inférieure, celle-ci **s'explique par la proportion de logements collectifs.** Ce n'est, de manière générale, que dans les villes plus denses, avec une forte proportion de logements collectifs, que la part des locataires est plus importante, comme le montrent les chiffres d'Orsay et de Massy.

***Comparaison des statuts d'occupation des résidences principales***

| | propriétaires | Locataires | Autres |
|---|---|---|---|
| **Gif sur Yvette** | 67,3% | 30,5% | 2,2% |
| **Essonne** | 60,4% | 37,7% | 1,9% |
| | | | |
| **Bures sur Y.** | 72,2% | 23,6% | 4,3% |
| **Saint-Rémy-les-C.** | 77,6% | 20,2% | 2,2% |
| **Orsay** | 62% | 35,7% | 2,4% |
| **Massy** | 45,7% | 52,3% | 2% |

*Sources : INSEE – RGP 2012*

L'observation du statut d'occupation des logements par quartier confirme leur adéquation avec le type des logements concernés : il y a plus de propriétaires en logement individuel et plus de locataires de logements collectifs :

**Le statut d'occupation des logements par quartiers**

- **dans le quartier des Coudraies-Abbaye**, plus de la moitié des personnes sont locataires de leur logement ;

- **dans les quartiers de Coupières Mérantaise et de Chevry-centre**, locataires et propriétaires occupants se répartissent environ pour moitié entre les deux statuts ;

- **dans les secteurs exclusivement pavillonnaires** de Chevry, il y a très peu de locataires ;

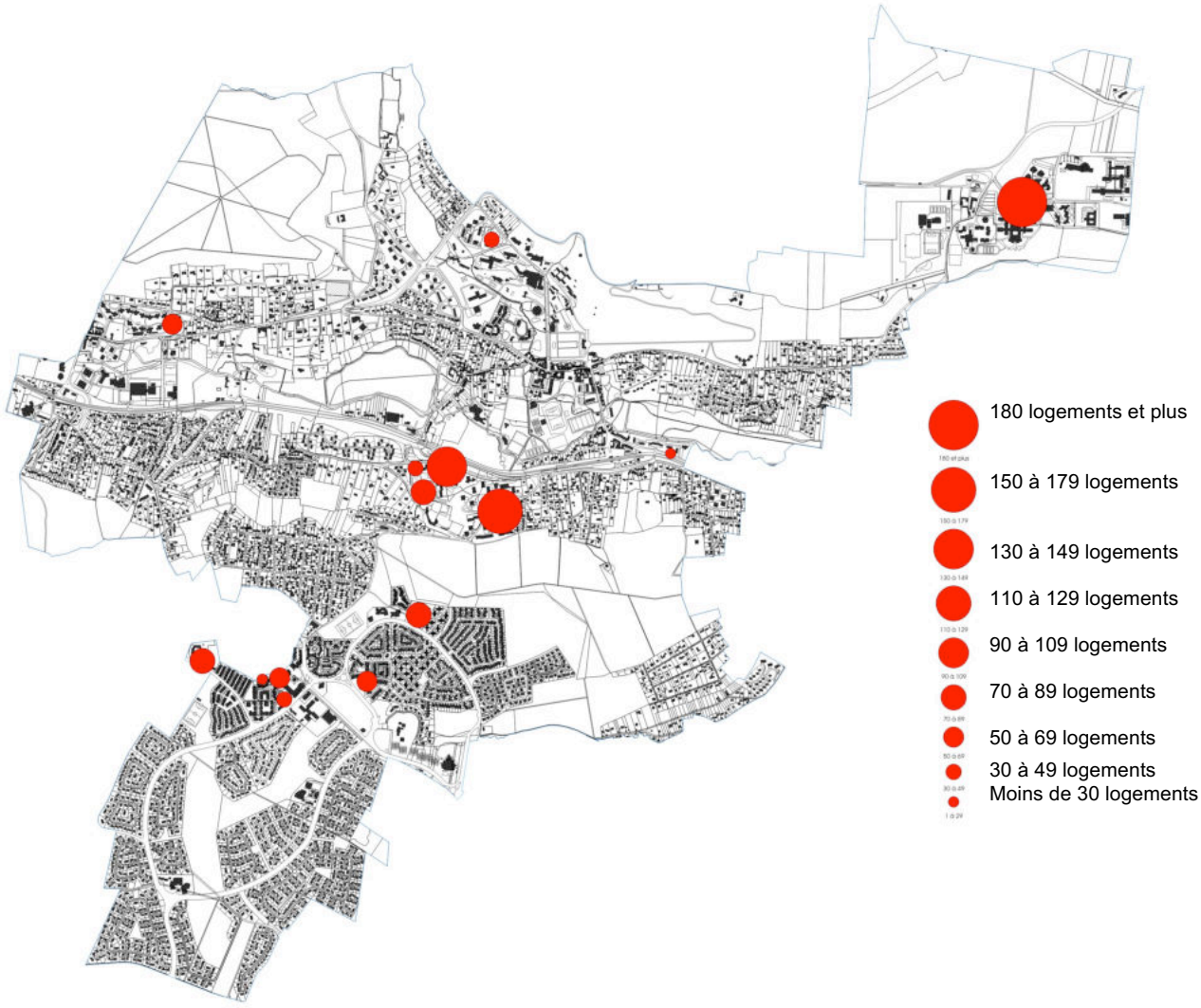
## 3.6. – Le parc de logements sociaux

Au 1er janvier 2016, la commune dispose d'un total de **1 740 logements** répartis sur son territoire. Depuis 2007, ce sont plus de 300 nouveaux logements sociaux qui ont été créés, avec en particulier une opération de 200 logements étudiants sur le Moulon.
Il sont gérés par différents bailleurs (SA HLM, France Habitation, Efidis, Valophis, Domnis, I 3F, etc.) et par la commune de Gif sur Yvette (logements de fonction ou logements communaux).

Les autres réalisations récentes sont des opérations intégrées dans l'environnement urbain. Elles sont conçues à partir d'opportunités foncières (rareté de grands terrains) et visent surtout à bien s'insérer dans un tissu urbain diversifié.

Ces récentes constructions permettent à la commune d'observer une proportion de **21,1% de logements sociaux** au sein de son parc de logements.

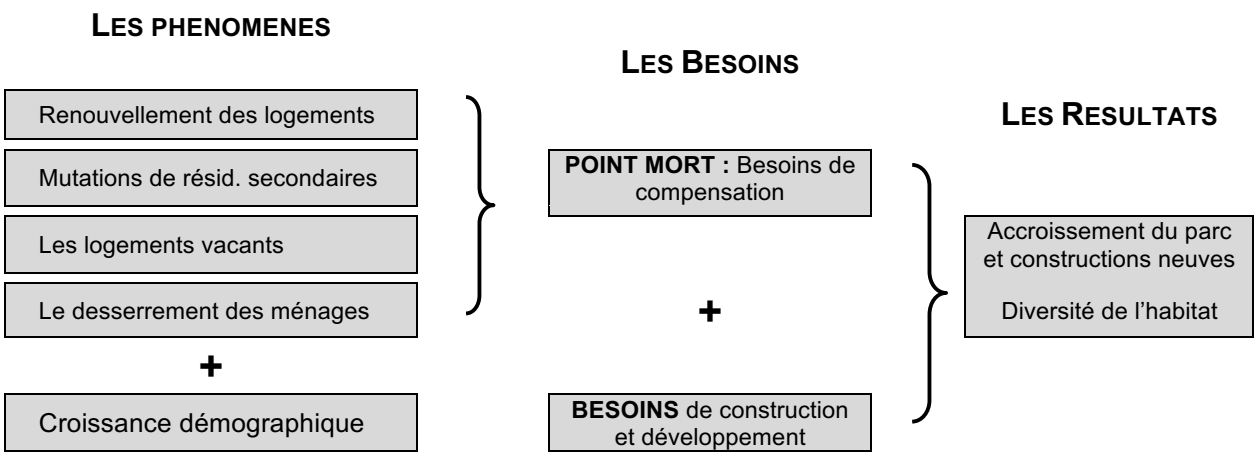
Dans le cadre du développement urbain du plateau de Moulon, le parc de logements continuera sa diversification avec, entre autres, une programmation importante de logements familiaux et de logements étudiants.



# 3.7 – Les mécanismes de consommation et besoins en logements

Trois types de besoins sont à considérer pour évaluer les besoins et les perspectives d'évolution pour les prochaines années :

1. **Le point mort** qui traduit les besoins inhérents à une production de logements qui permet de maintenir le niveau démographique : il découle essentiellement du desserrement des ménages liés aux évolutions sociales et de la cellule familiale et en moindre proportion de la structure du parc de logements existants.
2. **Les besoins liés à la croissance démographique** pour répondre à la demande quantitative en rapport avec les objectifs de croissance démographique.
3. **La diversité de l'habitat** ou les besoins répondant à une demande qualitative tenant à la diversité des produits tant dans leur typologie (collectif, individuel) que dans leurs financements (social, locatif ou accession).




## *1. Le calcul du point mort*

Ce calcul théorique permet de définir les besoins en logements pour maintenir le nombre d'habitants de la commune. Il prend en compte 4 phénomènes liés aux évolutions sociales des ménages, et physiques du parc de logements :

- ***Le renouvellement des logements***

  La construction de nouveaux logements n'entraîne pas nécessairement l'augmentation du parc de logements : certains logements sont vétustes ou inadaptés. Ils sont démolis et reconstruits.
  Il se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire (entre deux recensements) et la variation du parc total de logements durant la même période :

  **Logements construits entre 1999 et 2012**
  **– (Nombre de logements en 2012 – Nombre de logements en 1999)**

- ***Les mutations de résidences secondaires***

  Les habitations secondaires relèvent d'un statut particulier puisque leurs occupants sont occasionnels et par conséquent engendrent moins de besoins sur les équipements et services présents sur la commune. Toutefois, l'évolution du statut des logements du fait de la transformation de résidences principales en résidences secondaires ou à l'inverse de résidences secondaires en résidences principales du fait de l'installation définitive des occupants est un phénomène à prendre en compte.

  Il se calcule par : **Nombre de rés. second. en 2012 – Nombre de rés. second. en 1999**

- ***L'évolution des logements vacants***

  L'augmentation du nombre de logements vacants est souvent liée au vieillissement et au manque de confort des logements anciens qui poussent leurs occupants à rechercher un logement plus adapté aux normes actuelles de vie. Ainsi ce phénomène génère des besoins de logements supplémentaires.

  Il se calcule par : **Nombre de log. vacants en 2012 – Nombre de log. vacants en 1999**

## *Le desserrement des ménages*

D'une manière générale, le nombre moyen d'occupants par logement diminue. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par les nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation des personnes célibataires ou familles monoparentales, vieillissement général de la population, la décohabitation des jeunes…Elle implique donc une augmentation du nombre de logements pour loger une population égale.
Le desserrement se calcule selon la formule suivante :

**(Pop. résidente* en 1999 / taille des ménages en 2012)**
**— Nombre de rés. principales en 1999**

* Le choix de la « population résidente » plutôt que de la « population des ménages » dans le calcul permet de tenir compte du desserrement dans l'ensemble des résidences principales (y compris foyers, maison de retraite, logements gratuits ou en logements de fonction).

## LE POINT MORT ENTRE 1999 ET 2012

Dans un premier temps, cette estimation est établie sur les années passées entre 2007 et 2012, afin de cerner les évolutions et mécanismes de consommation de logements et de servir de base aux projections sur les 15 prochaines années.

| *CALCUL 1999– 2012* | | | *COMMENTAIRES* |
|---|---|---|---|
| ***RENOUVELLEMENT DES LOGEMENTS*** | | | 27% des besoins en logements à population constante sont assurés par le renouvellement du bâti et la transformation du bâti existant en logements (locaux d'activités transformés en logements, divisions au sein des immeubles existants…) |
| Logements construits entre 1999 et 2012 | 800 | | |
| Parc total de logements en 2012 | 8 581 | | |
| Parc total de logements en 1999 | 8 208 | | |
| ***Renouvellement*** | **427** | **logements** | |
| ***EVOLUTION DES RESIDENCES SECONDAIRES*** | | | Près de 50 résidences secondaires se sont transformées en résidences principales du fait de l'installation définitive de leurs propriétaires ou de leur revente à de nouveaux résidents. |
| Résidences secondaires (RS + LO) en 2012 | 157 | | |
| Résidences secondaires (RS + LO) en 1999 | 201 | | |
| ***Résidences secondaires*** | **-44** | **logements** | |
| ***EVOLUTION DES LOGEMENTS VACANTS*** | | | Les logements vacants sont indispensables à la fluidité du marché. Un taux d'environ 5% permet d'assurer une bonne rotation dans le parc. |
| Logements vacants 2012 | 393 | | |
| Logements vacants 1999 | 442 | | |
| ***Logements vacants*** | **-49** | **logements** | |
| ***DESSERREMENT DES MENAGES*** | | | Compte tenu du vieillissement de la population et du départ de jeunes décohabitants du foyer familial, ce phénomène est important sur la commune et engendre plus des ¾ des besoins en logements à population constante. |
| Population résidente en 1999 | 21 364 | | |
| Nombre de personnes par logement en 2012 | 2,43 | | |
| Nombre de résidences principales en 1999 | 7 565 | | |
| ***Desserrement*** | **1 227** | **logements** | |
| ***TOTAL*** | **1 561 logements** | | |

*SOURCE : données chiffrées de l'INSEE – RGP 2012*

Du fait des différents phénomènes qui composent le point mort, entre 1999 et 2012, 1 561 logements supplémentaires auraient été nécessaires pour maintenir une population de 21 364 habitants (population légale observée en 1999). Cela représente un besoin de 120 logements/ an en moyenne.

# LE POINT MORT ENTRE 2012 ET 2030 :

## Les besoins de logements d'ici à l'an 2030 pour assurer le maintien de la population

Plusieurs scénarios ont été établis pour définir les besoins liés au POINT MORT sur la prochaine décennie à partir des données officielles de l'INSEE (recensement de 2012).
S'agissant de projections et d'estimations prévisionnelles, ces chiffres sont à considérer comme des indicateurs plutôt que comme des chiffres précis. Les marges d'appréciation de ces scénarios sont de l'ordre de 5%.

Trois de ces scénarios sont restitués :

- **1er scénario « Hypothèse haute » avec des perspectives intégrant :**
  - une accélération du phénomène de renouvellement des logements,
  - un ralentissement des transformations de résidences secondaires en résidences principales,
  - une stabilisation des logements vacants (aux alentours de 390),
  - la poursuite modérée de la diminution de la taille moyenne des ménages, à 2.4 en 2030.

- **2ème scénario « Hypothèse basse » reposant sur :**
  - un ralentissement du phénomène de renouvellement des logements,
  - une accélération de la transformation de résidences secondaires en résidences principales,
  - une forte diminution des logements vacants,
  - la hausse théorique de la taille moyenne des ménages à 2,55 en 2030.

- **3ème scénario « Hypothèse moyenne »** qui s'appuie sur des tendances intermédiaires entre les deux précédents scénarios extrêmes.

| ***CALCUL 2012 - 2030*** | ***1er scénario HAUT*** | ***2nd scénario BAS*** | ***3eme scénario MOYEN*** |
|---|---|---|---|
| ***RENOUVELLEMENT DES LOGEMENTS*** | | | |
| | **Accélération** du renouvellement de logements | **Ralentissement** du renouvellement de logements | **Stabilisation** du renouvellement de logements |
| Logements construits entre 2012 et 2030 | | | |
| Parc total de logements en 2030 | | | |
| ***Renouvellement*** | **900** | **630** | **720** |
| ***EVOLUTION DES RESIDENCES SECONDAIRES*** | | | |
| | **Réduction** des transformations de résidences secondaires | **Accélération** des transformations de résidences secondaires | **Poursuite** des transformations de résidences secondaires |
| Résid secondaires (RS + LO) en 2030 | 150 | 100 | 125 |
| Résid secondaires (RS + LO) en 2012 | 157 | 157 | 157 |
| ***Résidences secondaires*** | **-7** | **-57** | **- 32** |
| ***EVOLUTION DES LOGEMENTS VACANTS*** | | | |
| | **Stabilisation** du nombre de logements vacants | **Forte diminution** des logements vacants | **Diminution** des logements vacants |
| Logements vacants 2030 | 390 | 300 | 350 |
| Logements vacants 2012 | 393 | 393 | 393 |
| ***Logements vacants*** | **-3** | **-93** | **-43** |
| ***DESSERREMENT DES MENAGES*** | | | |
| | Poursuite du phénomène de desserrement : taille des ménages passe de 2,43 à 2.4 | Hausse de la taille à 2,55 pour les prochaines années | Scénario intermédiaire où la taille des ménages passe de 2.43 à 2.47 |
| Nbre de personnes par logement en 2030 | 2,4 | 2,55 | 2,47 |
| Population résidente en 2012 | 21 436 | 21 436 | 21 436 |
| Nbre de résidences principales en 2012 | 8 031 | 8 031 | 8 031 |
| ***Desserrement*** | **863** | **340** | **611** |
| ***TOTAL**** | **1 753** | **820** | **1 256** |
| | **97 / an** | **46 / an** | **70 / an** |

## *2. Les besoins liés à la croissance démographique*

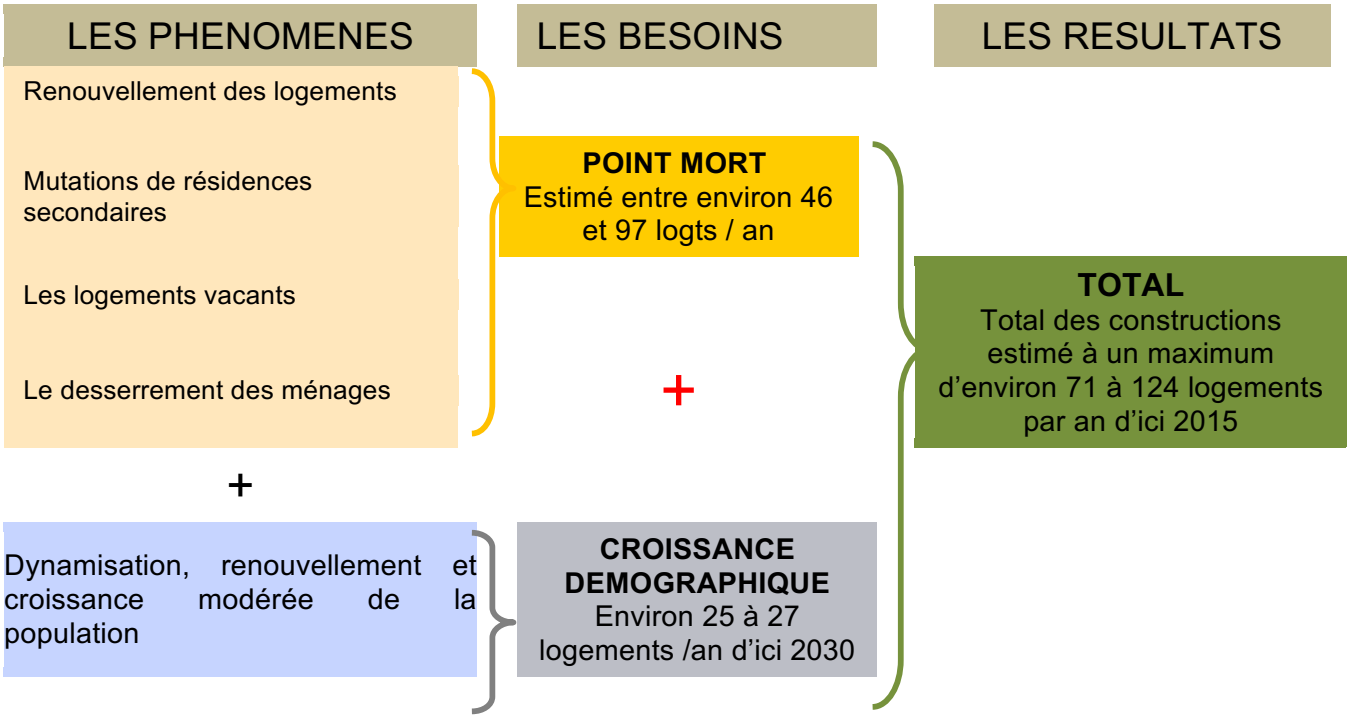
En dehors des évolutions démographiques et constructives sur le Moulon, l'objectif démographique de la commune est le retour d'un niveau de population aux environs de ***21 500 habitants,*** ce qui suppose que la commune accueille **1150 habitants supplémentaires** par rapport au niveau de 2012 (20346 habitants).
Cet objectif, déjà atteint au cours des années 2000, permet notamment de contribuer au renouvellement de la population et d'attirer de jeunes ménages, pour limiter les effets du vieillissement de la population (notamment sur la fréquentation des écoles et le fonctionnement des équipements publics).

**Les besoins liés à la croissance démographique envisagée :**

L'incertitude de la taille moyenne des ménages à l'horizon 2030 nécessite de détailler le nombre de logements nécessaires à l'accueil des 1150 habitants en fonction des ratios présentés dans les 3 hypothèses du point mort pour 2030 :

- 2,4 pers./ménage en 2030 : un besoin final de 479 logements, soit 27 logements/an.
- 2,55 pers./ménage en 2030 : un besoin final de 451 logements, soit 25 logements/an
- 2,47 pers./ménage en 2030 : un besoin final de 466 logements, soit 26 logements/an.

■ **Synthèse des besoins quantitatifs de logements entre 2012 et 2030**




Afin d'atteindre 21500 habitants, l**a commune devra assurer une perspective de développement d'au moins 71 logements par an sur les dix prochaines années :**
- hypothèse haute : 124 logements par an, soit au total 2 232 logements à produire d'ici 2030.
- hypothèse basse : 71 logements par an, soit au total 1 271 logements à produire d'ici 2030.
- hypothèse moyenne : 96 logements par an, soit au total 1 722 logements à produire d'ici 2030.

**Sachant que le projet de Moulon assurera à minima 2250 logements, l'intégralité des besoins exprimés seront couverts d'ici 2030, quel que soit le scenario démographique.**

## *3. La diversité de l'Habitat*

A travers différents projets de construction, la ville cherche à cibler les programmes et orienter les pétitionnaires privés ou publics de façon à proposer une offre diversifiée en faveur :

- **des logements sociaux** pour répondre à la demande enregistrée dans la commune ou dans le secteur.

- **des logements pour les jeunes ménages**

- **des logements pour les étudiants ou chercheurs**
  Les logements prévus sur le plateau de Moulon seront directement liés aux activités présentes dans le secteur (Recherche, Université, Haute Technologie…). Les programmes envisagés s'accompagnent d'équipements et de services de proximité nécessaires à la création de pôle de vie sur le plateau.

- **des résidences hôtelières ou logements temporaires** pour les actifs de passage liés aux activités de Haute technologie présentes dans le secteur.

- **des logements divers** pour répondre aux demandes dans différents secteurs à projets.

# 3.8 – Le potentiel de développement sur la commune

**L'évaluation des possibilités de densification repose sur la prise en compte du potentiel résiduel au sein de l'agglomération.**

Pour considérer et estimer ce potentiel, il convient de prendre en compte les protections, les risques, les nuisances et les incidences des projets de développement intégrés à l'OIN Paris-Saclay sur le Moulon.
Ces différents éléments limitent les possibilités d'un développement urbain et d'une densification conséquente en dehors de Moulon et définissent les potentiels réels et souhaitables.
Ils sont décrits ci-dessous en 5 points et schématisés sur la carte ci-après :

## 1 – Un territoire à l'environnement exceptionnel qui lui vaut d'être reconnu et protégé

Le territoire communal est concerné par différents périmètres et mesures de protection :
- sites classés, site inscrit…
- inscription de la partie « Vallée » dans le périmètre du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse
- massifs forestiers recensés à l'échelle régionale (SDRIF) et leurs lisières
- espaces paysagers, humides et de biodiversité dans la vallée de l'Yvette et de la Mérantaise
- espaces agricoles au Sud et au Nord (notamment inscrits dans la ZPNAFpour ces derniers)
- etc.

Ces mesures couvrent la globalité du territoire communal avec des incidences plus ou moins fortes et contraignantes en termes d'urbanisation. Le principe général étant de préserver et de favoriser le maintien des qualités qui fondent leur classement, incription ou recensement.

## 2 - Des contraintes, des risques, des nuisances

Le territoire est concerné par des éléments divers qui ne favorisent pas un développement urbain conséquent, en raison de l'exposition de populations supplémentaires à éviter et limiter.

On citera d'abord les contraintes liées au contexte physique et naturel :
- les éléments de relief, avec des coteaux à fortes pentes, et les problématiques de ruissellement et de stabilité sont à fortement considérer pour les nouvelles constructions
- les secteurs à risques naturels (risque inondation dans les vallées de l'Yvette et de la Mérantaise, aléas présence d'argiles, faisceaux d'écoulement des eaux sur les coteaux…),
- les coupures et emprises physiques (Yvette, voie ferrée, coupures vertes et coteaux boisés…).

Puis, différentes contraintes liées aux activités humaines entraînent des nuisances et pollutions :
- les zones de sensibilité au bruit des infrastructures, notamment le long de la RD306, de la voie ferrée
- les infrastructures de transports de matières dangereuses (RD306, canalisation de gaz haute pression , lignes HT)
- la prise en compte d'une pollution au radium sur les quartiers des Coudraies et du Clos Rose.

## 3 - La qualité d'un cadre de vie de qualité et des éléments d'identité et de patrimoine à préserver

Dans cette optique, certains îlots et quartiers reconnus et renommés doivent préserver leur aspect urbain et les ambiances caractéristiques à l'instar :
- du centre ville, le long des rue Neuve, Amodru et Pécard, et où une opération importante et récente (Val Fleury) a permis d'aménager un des potentiels résiduels.
- des secteurs à plan masse identifiés sur les hameaux originels en vallée (Février, Coupières, Damiette), qui présentent une identité propre, bien préservée et reconnue pour ses formes urbaines traditionnelles.
- des îlots ou quartiers homogènes recensés pour des motifs d'ordre paysager, historique ou architectural ou écologique qui sont à préserver ou à faire évoluer modérément pour préserver leur qualités : la Hacquinière (caractère très boisé de forêt habitée), Damiette/ Gambauderie, les Rougemonts ainsi que le Moulin de la Tuilerie et la Montée des Chèvres (lisières de forêt et paysages sensibles des coteaux et de vallées).

***L'ensemble de ces 3 situations caractéristiques touchent près de3/4 du territoire giffois.***

## 4 – Le développement conséquent de Moulon

Le plateau Nord de la commune fait partie de la ZAC de Moulon, actuellement en cours de réalisation. Cette ZAC, intégrée dans le périmètre de l'OIN Paris Saclay contribue au développement du cluster scientifique et économique international.

Sur la partie giffoise de la ZAC, le développement est dédié à l'accueil de la plupart des logements et à quelques établissements universitaires et grandes écoles. Les autres parties de la ZAC à Orsay ou Saint Aubin sont orientées vers les établissements économiques, scientifiques, de formation et de recherche.

Ainsi, la commune de Gif porte la réalisation de plus de 4 250 logements (2250 logements familiaux et 2000 logements étudiants) sur ce secteur à l'horizon 2030.

Cette constructibilité va au-delà des objectifs de production de logements pour la commune de Gif sur Yvette, considérée dans son ensemble et répond donc d'une manière globalisée aux orientations supra-communales.

L'incidence de l'apport de populations nouvelles engendré sur le seul territoire de Gif sur Yvette est très important sur les circulations, les équipements et services et doit être « absorbé » à l'échelle du territoire giffois.

***Le projet de Moulon permet un développement conséquent de la commune. Ce développement participe à la production de logements sur le territoire avec plus de 4 900 logements sur le Moulon, portés en majorité sur le territoire de Gif (4 250).***

## 5 - Enfin, en considérant les parties résiduelles (hors Moulon et hors des secteurs décrits plus hauts en 1,2 et 3)

L'analyse urbaine des potentiels résiduels révèle un faible potentiel au sein des parties urbanisées (Chevry et Vallée) de la commune. En effet, elles sont largement urbanisées et optimisées par le bâti existant.

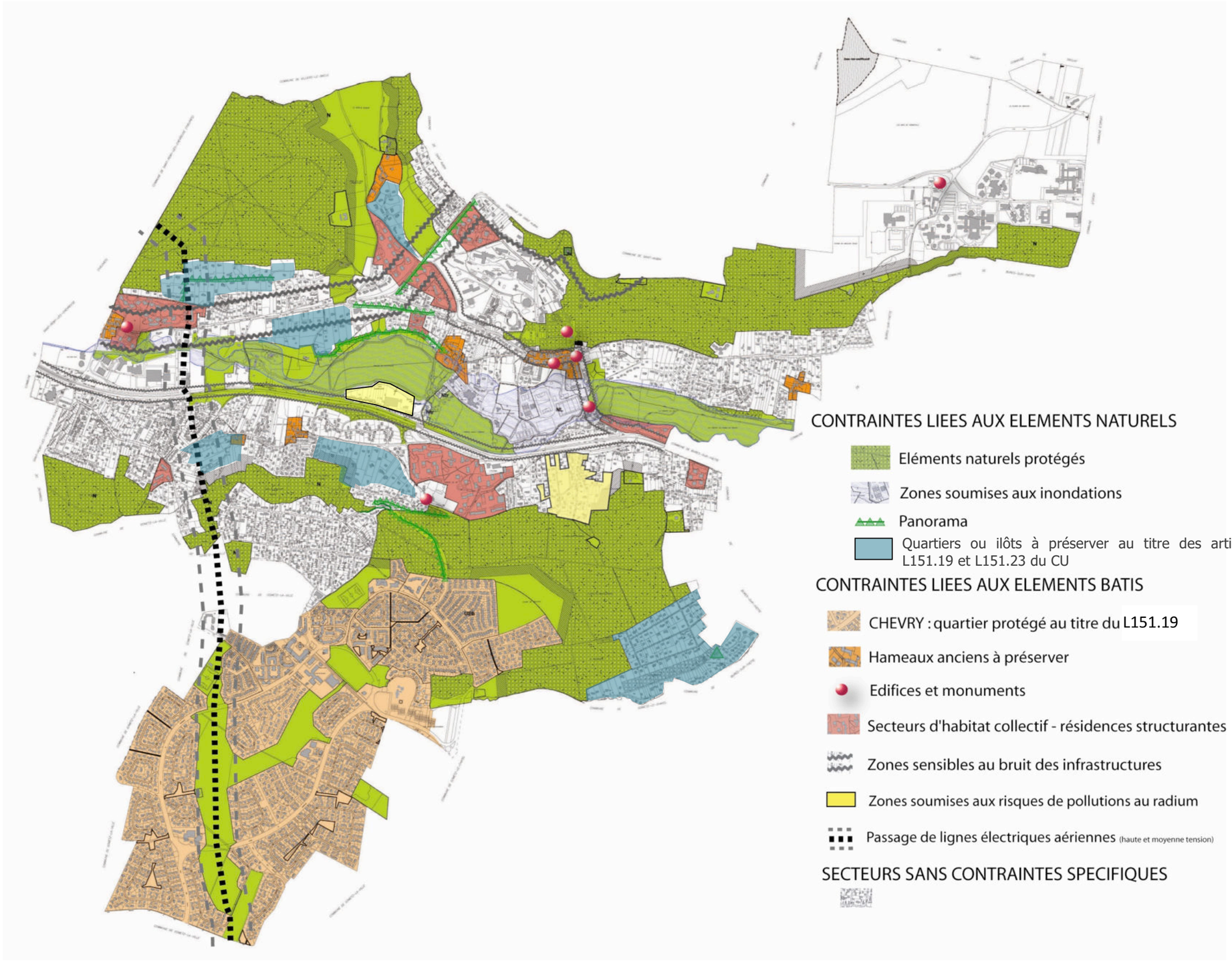
C'est le cas d'un grand nombre de quartiers tels que Chevry sur le plateau Sud, du lotissement de Belleville, des zones résidentielles de Courcelle, des lotissements développés sur la quartier Vatonne en direction de Bures, ensembles collectifs du Val Courcelle, de l'Abbaye, etc.

Dans ces zones, la densité urbaine est importante (environ 30 à 50 logts/ha). Les terrains libres sont limités en nombre et, pour certains, identifiés comme des espaces verts ou naturels qu'il convient de protéger pour leur qualité paysagère et leur rôle de trame verte au sein de l'agglomération assez dense. C'est le cas par exemple des emprises du golf et des espaces verts de Chevry, des franges des bassins de Bures et de Coupières, de l'environnement paysager du parc du CNRS, etc.

Les potentiels résiduels à exploiter sont décrits ci-après.

***Ainsi, une fois pris en compte l'ensemble de ces variables, il apparaît que seule une évolution naturelle et maîtrisée est possible et envisageable au sein des tissus urbains actuels.***

## ■ *Les contraintes du territoire giffois*



## ■ Synthèse des potentiels issus de l'analyse du zonage du PLU

L'étude du zonage réglementaire permet de repérer, une fois prises en compte les contraintes du territoire giffois (vues précédemment), les zones présentant un potentiel foncier permettant d'envisager une relative densification des tissus urbains dans le cadre d'une évolution naturelle.

- Les zones UM du plateau de Moulon offrent un potentiel très important avec les projets envisagés et ceux en cours dans le cadre de l'OIN et de la ZAC de Moulon
- Les zones UA, UG, et UH proposent un potentiel modéré,
- Les zones UB, UC, UL et UR proposent un potentiel limité, du fait de leur urbanisation existante et des caractéristiques des quartiers (présentées ci-avant)
- Les zones UD, UN et UX proposent un potentiel très limité, car ce sont des zones qui n'ont pas vocation à développer de l'habitation (UN, UX) ou qui sont déjà totalement occupées (UD)

| Zones | Description | Potentiel et évolutions possibles | Secteur de projet | Potentiel |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| **Potentiel foncier important (environ 4 250 logements)** | | | | |
| **UM** | ***Les zones UM*** correspondent aux espaces urbanisés ou à urbaniser du projet urbain de Moulon, (à l'exception du quartier de Joliot-Curie qui est régie par une zone spécifique). | Les zones UM et UMe sont en cours d'urbanisation selon les programmations de logements et d'équipements. Elles ne présentent pas pour l'instant d'enjeu de densification mais leur potentiel est à considérer.<br><br>En zone UMG, les caractéristiques architecturales et urbaines des équipements existants permettent d'envisager une densification de leurs tissus urbanisés. | | **+++**<br>Environ 2250 logements<br>Et 2000 logements étudiants |
| | | | | |
| **Potentiel foncier résiduel modéré (environ 215 logements)** | | | | |
| **UA** | ***Les zones UA*** correspondent aux centres agglomérés traditionnels : centre-ville de Gif, secteur de la gare de Gif, centre de Chevry et un petit secteur à l'entrée de Courcelle. | Les secteurs de centralité présentent un potentiel à exploiter, en particulier dans le secteur de la gare RER de Gif.<br>En revanche, à Chevry, ce potentiel résiduel reste modeste en raison de la forte occupation du site | Secteur de la gare RER de Gif | **+**<br>Environ 50 logements |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **UG** | ***Les zones UG***, à caractère résidentiel, sont destinées à recevoir de l'habitat groupé.<br><br>Outre l'habitat, elles peuvent accueillir les équipements collectifs et les activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone. | Quelques aménagements y sont possibles en fonction des espaces résiduels disponibles.<br><br>En revanche, le secteur du parking du restaurant Les toiles du Golf présente un potentiel de densification étant donné le surdimensionnement de ce parking. | Secteur UG Chevry des abords du parking du golf | **+**<br>Environ 50 logements |
| **UH et UE (chevry)** | **Les zones UH,** à caractère résidentiel, correspondent aux tissus pavillonnaires traditionnels situés en vallée et à Chevry. | **En UH,** la densification de l'urbanisation et des aménagements y sont possibles, puisque quelques opportunités ponctuelles sont recensées au sein des tissus pavillonnaires. Toutefois, certaines dispositions (protections environnementales, paysagères et sanitaires) modèrent ce potentiel.<br><br>En **UE, UHa** et **UHb** à Chevry, les potentielles évolutions urbaines doivent s'intégrer dans un ensemble de dispositions visant à préserver les spécificités paysagères et architecturales qui contribuent pleinement à leur identité, ce que le projet souhaite valoriser.<br><br>Le secteur **UHc** couvre des petits terrains où les opportunités y sont très faibles en raison de la rareté des surfaces mobilisables suffisantes à la réalisation de logements supplémentaires.<br><br>En **UHd**, la densification de l'urbanisation et des aménagements y sont possibles mais le potentiel est assez faible étant donné la superficie totale de la zone.<br><br>Enfin, au sein de la zone **UHe** - localisée sur les quartiers des Coudraies et Clos Rose - les dispositions réglementaires associées à la prise en compte d'une pollution au radium ne permettent d'autoriser que les habitations ou extensions de bâtiments existants dans certaines conditions. | | **+**<br>Environ 100 logements |
| **AURc** | Cette zone est située à Damiette est destinée à accueillir des logements | Le site doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble intégrant la réalisation d'une voie et de son raccordement sécurisé à la rue de Damiette.<br>Elle doit accueillir une quinzaine de logements. | | **+**<br>Environ 15 logements |
| **Potentiel foncier résiduel limité (environ 50 logements )** | | | | |
| **UB** | ***Les zones UB*** sont destinées à recevoir des habitations groupées de type villages traditionnels. | La densification de l'urbanisation et quelques aménagements y sont possibles mais de façon limitée.<br><br>… Mais le développement de ces secteurs reste cadré par des **dispositions de secteurs à plan masse**, qui visent à préserver les caractéristiques paysagères et patrimoniales bâties propres aux hameaux traditionnels. | | 5 à 10 logements |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **UC** | ***Les zones UC*** correspondent aux ensembles d'habitat collectif. | Le potentiel d'évolution de ces secteurs est **très restreint** étant donné la faible probabilité de réalisation d'opérations de densification de l'urbanisation (en raison du besoin d'accord des copropriétaires). | | 20 logements |
| **UL** | ***La zone UL*** est destinée à accueillir des équipements d'intérêt collectif et les constructions nécessaires à leur fonctionnement. | Ces zones présentent des enjeux de densification limités car leur préservation participe à l'objectif de maintien de la qualité du cadre de vie. | | 5 logements |
| **UR** | ***Les zones UR***, à caractère résidentiel, correspondent aux tissus pavillonnaires implantés sur de grands terrains, dont l'intérêt paysager est à préserver. | Ces zones sont caractérisées par leurs qualités paysagères et environnementales et font notamment l'objet de protections (secteurs concernés par les articles L151.19 et L151.23, cônes de vue et autres dispositions) car elles participent pleinement au réseau des continuités écologiques.<br>En outre, disposées pour la plupart en bordure de coteaux, elles sont sujettes à des contraintes physiques à prendre en compte (pente, risques). | | 15 à 20 logements |

| **Potentiel très limité** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **UD** | ***La zone UD*** correspond au pôle de quartier de l'Abbaye.<br><br>Il s'étire en longueur le long de la voie du RER B et de la route de l'Abbaye. | L'achèvement du pôle d'équipement de l'Abbaye **ne permet pas la réalisation d'opérations de densification**, étant donné l'absence de foncier mobilisable dans cette zone. | | **0** |
| **UN** | ***La zone UN*** couvre les parties bâties du site du CNRS non soumises aux mesures de protection majeures des espaces naturels et boisés. | Cette zone présente de très faibles enjeux de densification. | | Quelques logements spécifiques |
| **UX** | ***Les zones UX*** sont destinées à accueillir des activités économiques. | Ces zones présentent de très faibles enjeux de densification, car leur vocation est avant tout d'accueillir des activités économiques. | | **0** |

*Secteurs de projet publics/communaux*

**1** ***Secteur du Plateau de Moulon (zones UM)***
*Un fort potentiel à valoriser*

**2** ***Secteur parking du golf (zone UL)***
*Une possibilité de mutation à envisager*

**3** ***Secteur gare de Gif (zone UA)***
*Valoriser le potentiel foncier*

*Projet CNRS*

**4** ***Secteur CNRS (zones UN)***
*Un potentiel en logements liés aux activités de recherche*

*Densification naturelle privée*

**5** ***Secteurs d'habitat groupé/collectif (UC-UG)***
*Des possibilités d'évolution limitées*

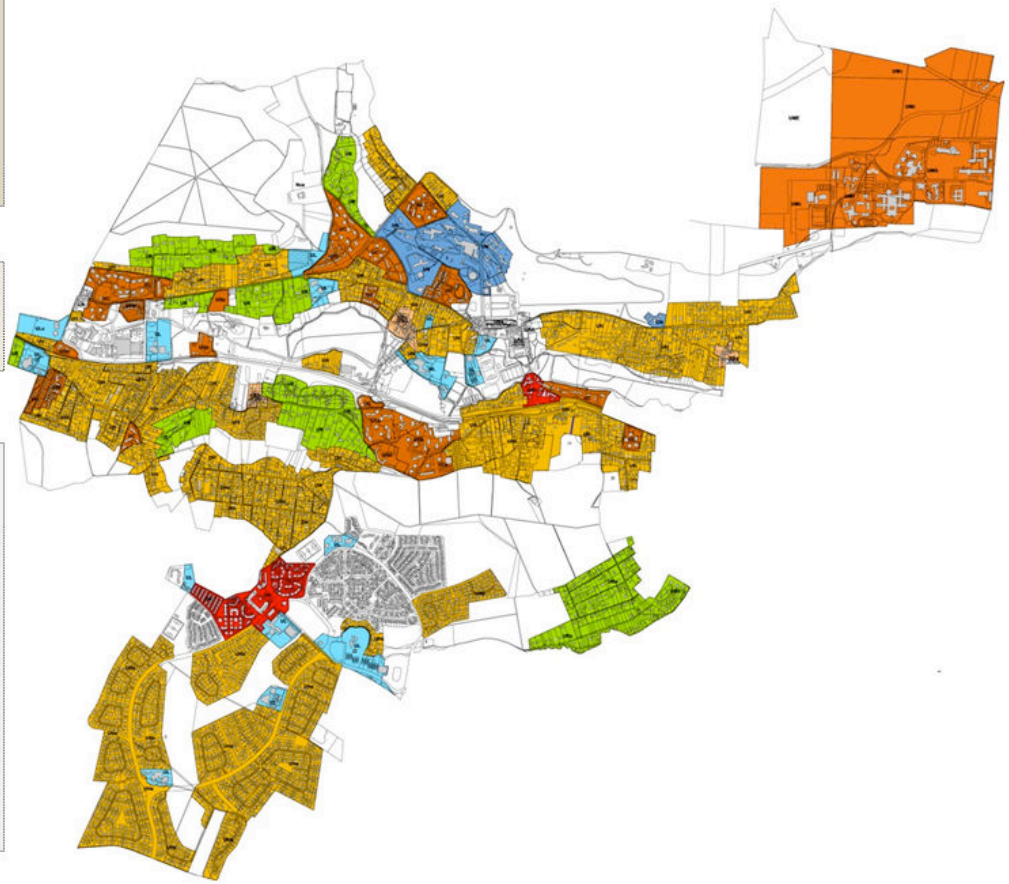
**6** ***Zones pavillonnaires / lotissements (UH)***
*Des possibilités de densification modérées*

**7** ***Secteurs centraux (zones UA)***
*Conforter les tissus existants (hors secteur gare)*

**8** ***Secteurs de hameaux (UB)***
*Permettre une évolution compatible avec l'identité des hameaux*

*Secteurs à préserver*

**9** ***Secteurs construits présentant des intérêts naturels et paysagers (UR)***
*Des protections à maintenir et à conforter*



# *En résumé*

**AUJOURD'HUI, LE CONSTAT . . .**

- **En 40 ans, le nombre de logements sur la commune a été multiplié par 3. En 2012, le parc de logements de la commune se composait de 8 581 logements.**
- **Plus de 9 logements sur 10 sont des résidences principales.**
- **Une prédominance de grandes habitations individuelles, occupées par des ménages propriétaires de leurs logements.**
- **Le parc de logements de Gif-sur-Yvette est récent : plus de la moitié des logements a été réalisée depuis 1975 et seulement 6% environ datent d'avant 1946.**
- **La commune dispose d'un taux de 20,7% de logements sociaux par rapport au nombre de résidences principales.**

**. . . LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION**

- **Poursuivre la construction de logements en adéquation avec les phénomènes démographiques et sociaux.**
- **Privilégier les formes mixtes de logements pour accueillir une population diversifiée, notamment les jeunes ménages.**
- **Privilégier le logement des étudiants et chercheurs ou actifs travaillant dans les pôles scientifiques et économiques du secteur.**
- **Assurer un développement urbain et de l'habitat en harmonie avec la préservation du cadre de vie et des paysages.**

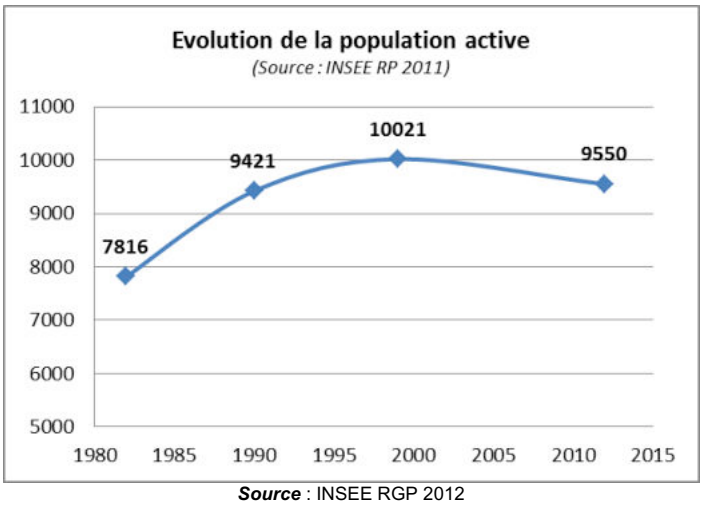
# *IV – DONNEES ECONOMIQUES*

L'analyse socio-économique de Gif sur Yvette repose sur les données INSEE de 1982 à 2012 et sur les données fournies par les institutions locales (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, etc.) et par la commune (annuaire des entrepreneurs)

## 4.1 – LA POPULATION ACTIVE

### *Caractéristiques et évolution*

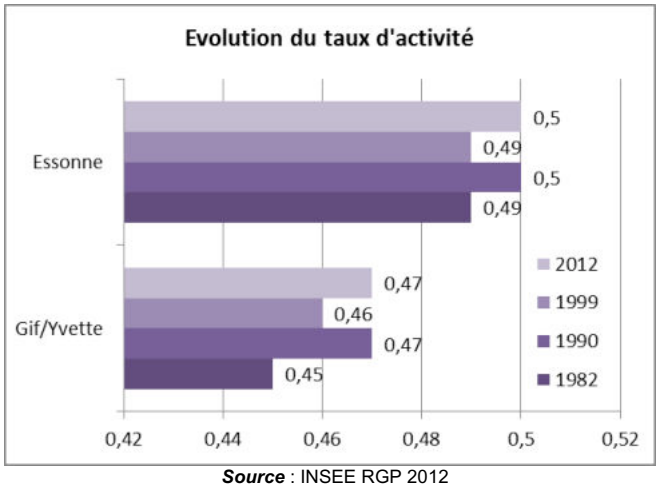
La population active représente 46,9% de la population totale. Elle est passée de 7 816 en 1982 à 9550 en 2012, après avoir atteint 10 021 personnes en 1999.




***Source*** : INSEE RGP 2012

Cela représente une légère baisse de 4,7% depuis 1999. De manière corrélée à l'ensemble de la population giffoise, la population active a tendance à décroître. En raison :

- du ralentissement de la croissance démographique depuis les années 1990.
- de l'augmentation de la proportion des personnes âgées dans la population totale.

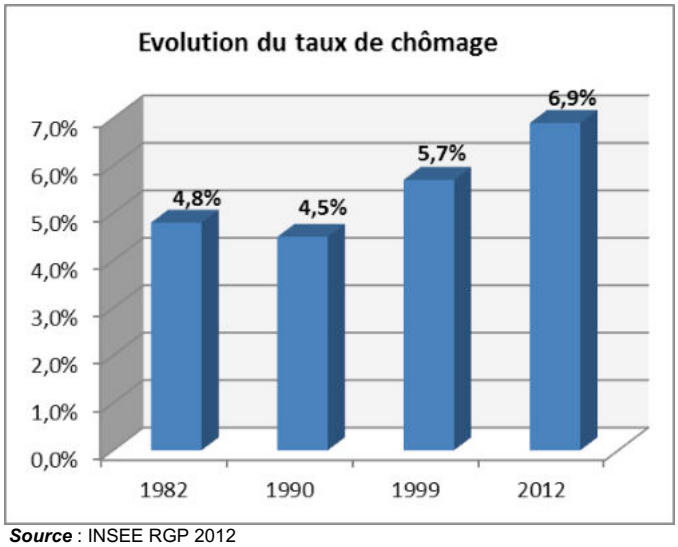



***Source*** : INSEE RGP 2012

Le taux d'activité exprime le rapport entre le nombre de personnes actives et la population totale.

Celui-ci reste globalement plus faible dans la commune que dans le reste du département (0,47% à Gif sur Yvette contre 0,5% en Essonne en 2012).

# *Le chômage*

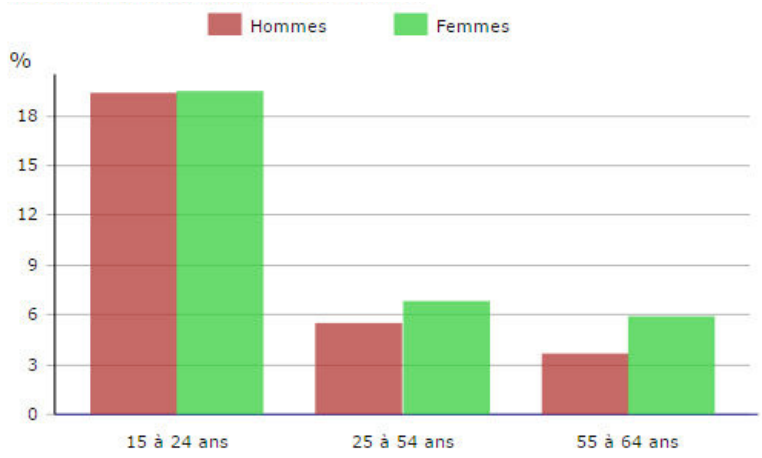



***Source*** : INSEE RGP 2012

Le taux de chômage a augmenté entre 1990 et 2010 (+2,1 ) après avoir connu une légère baisse entre 1982 et 1990.

Il reste cependant **nettement plus faible** que sur l'ensemble du département (10,4 % en 2012).

***Taux de chômage par âge et par sexe à Gif-sur-Yvette en 2012***



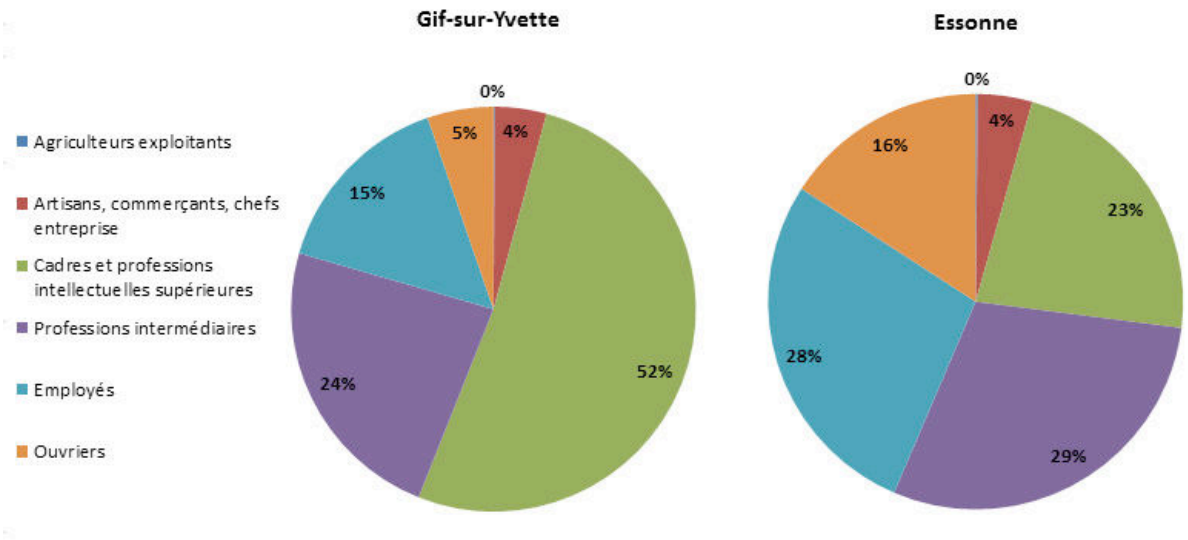

*Source : Insee, RP2012 exploitation principale.*

En 2012, le chômage touche particulièrement les jeunes actifs giffois : 19,5% des jeunes actifs (de 15 à 24 ans) sont sans emploi.

Cette situation reste cependant inférieure à la moyenne départementale où 25% des jeunes actifs hommes et 23,1% des jeunes actifs femmes sont au chômage.

## *Les secteurs d'activités des Giffois*

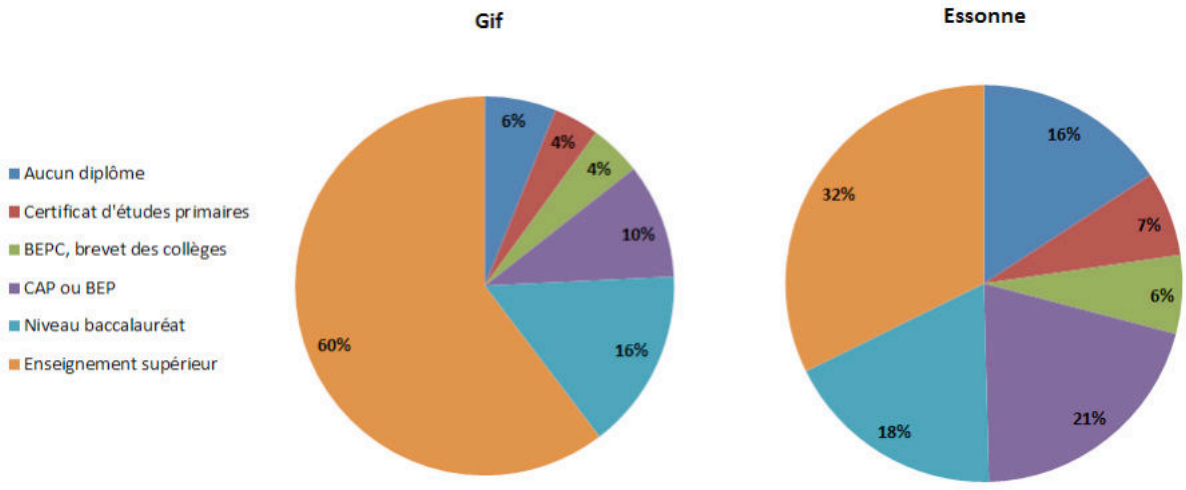
**Profil des actifs occupés en 2012**




*Source : RGP INSEE 2012*

A Gif sur Yvette, la distribution des actifs occupés par CSP confirme la place des activités technologiques et de recherche situées sur la commune :
- la part des cadres et professions intellectuelles supérieures est de 52%, contre 23% pour la moyenne départementale.
- A l'inverse, la part des ouvriers est très inférieure à celle du Département : 5% contre 16%.

**Les niveaux de formation en 2012**



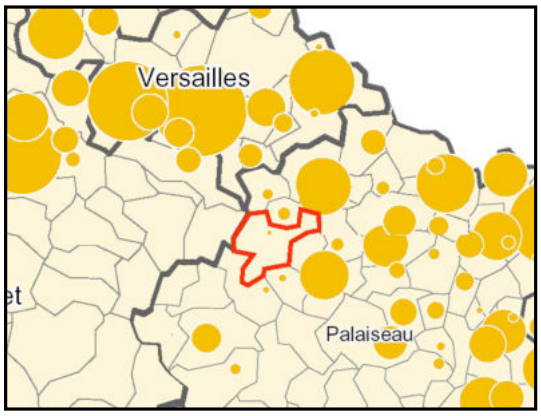

*Source : RGP INSEE 2012*

La part des diplômés d'études supérieures est particulièrement forte à Gif : avec 60% des plus de 15 ans, leur représentation est deux fois supérieure à la moyenne départementale. Parallèlement, très peu de personnes n'ont aucun diplôme, seulement 6%.

## 4.2 – LES ACTIVITES DANS LE SECTEUR : « un secteur porteur »

### *Les pôles d'activités*

SOURCE : INSEE




Le secteur Sud-Ouest de l'Ile de France se caractérise par plusieurs pôles d'excellence économique : les technologies et les services de télécommunications, l'industrie d'équipement électronique et informatique, l'industrie automobile, l'industrie aéronautique, spatiale et de défense et les biotechnologies, en recherche et développement.

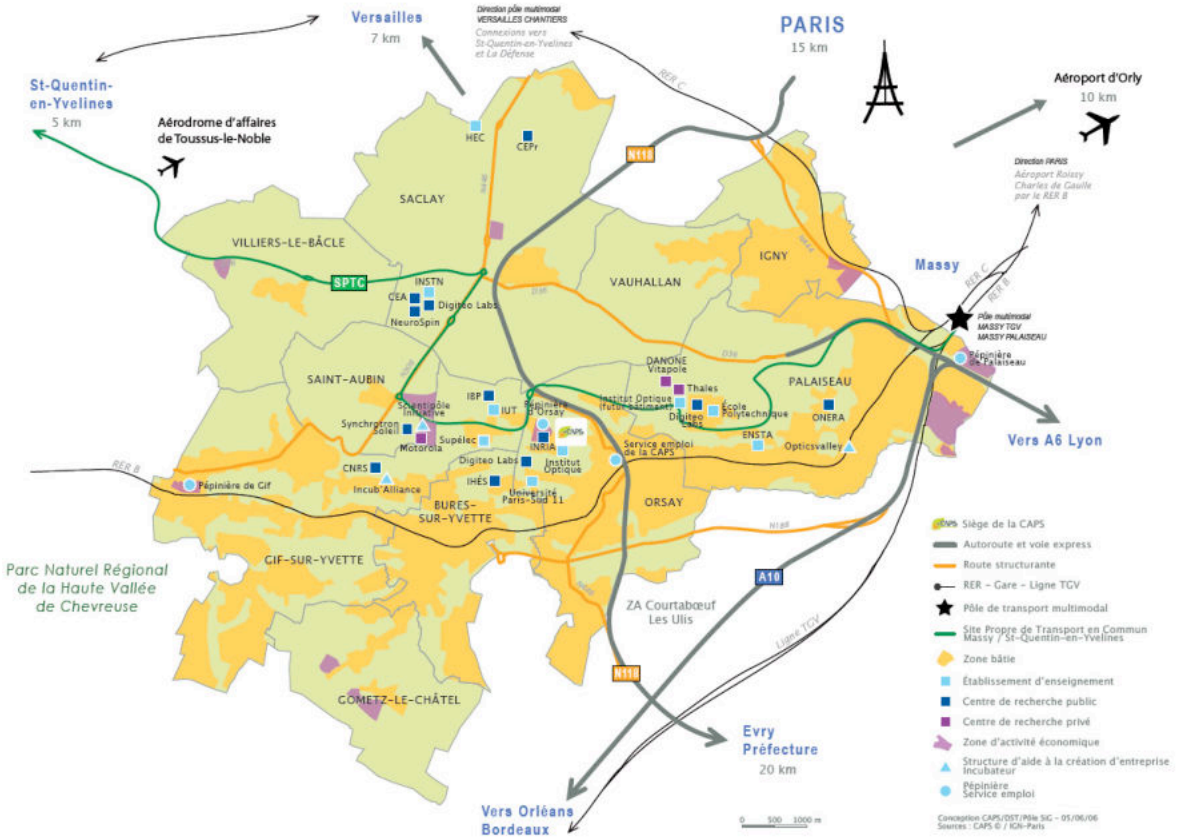
Deux grands pôles géographiques de développement sont identifiés dans le secteur :

- Le pôle « Versailles-Vélizy-Saint Quentin » dans les domaines de l'aéronautique, des télécommunications et des hautes technologies.

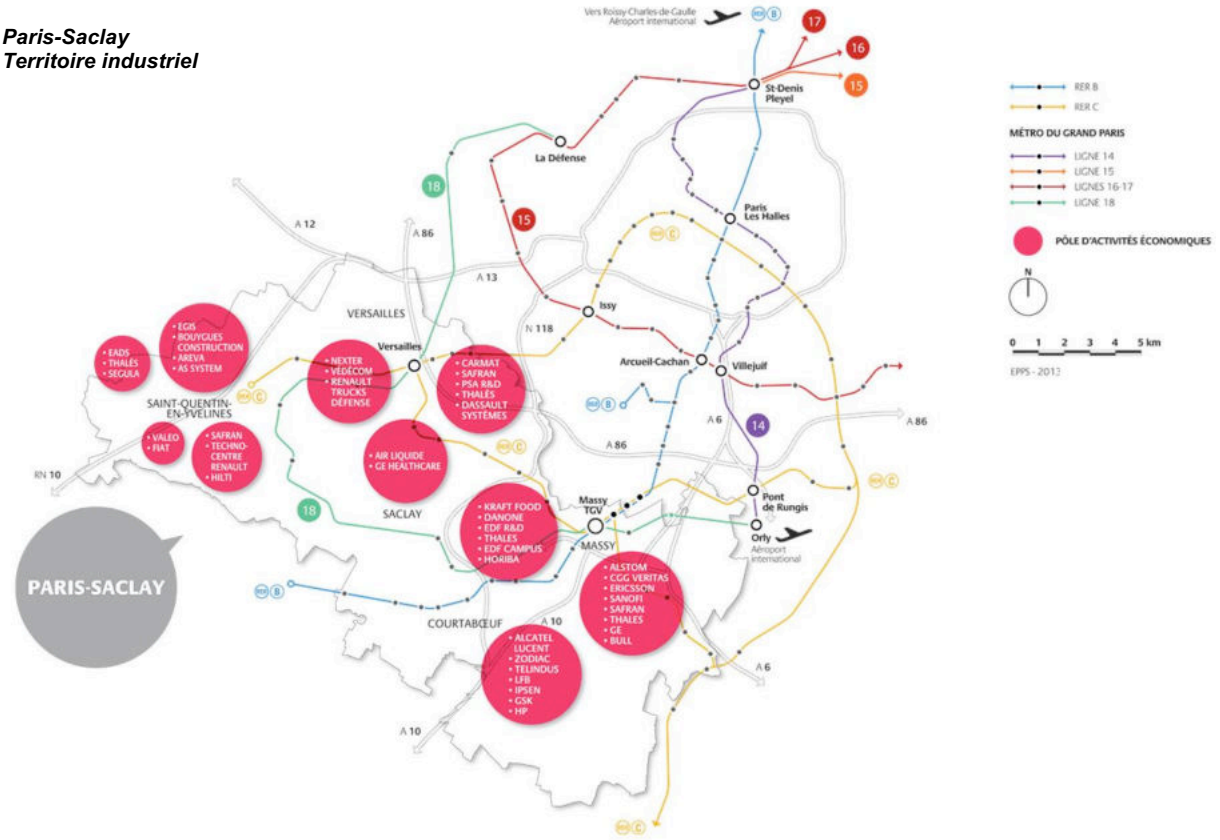
- Le pôle du Plateau de Saclay, pour la Recherche scientifique, des sièges sociaux de grands groupes, et les Hautes Technologies. La relation avec l'Université Paris-Saclay est également importante.

**Ce dernier, dans lequel s'intègre la commune,** constitue un véritable pôle d'emplois à l'échelle régionale, avec :

- les installations scientifiques et les pôles de recherche liés au CNRS, au CEA, et au centre « Soleil »
- l'installation de grands groupes : THALES et DANONE
- les centres d'enseignement supérieur liés aux Sciences et à l'Ingénierie : Ecole Centrale, Supélec, ENS Cachan, Ecole Polytechnique, Université Paris-Saclay…et autres centres de formation complémentaires



***Paris-Saclay***
***Territoire industriel***




Enfin, la proximité des grands axes de communication (RN 118 et A 10) favorise les liaisons vers les pôles d'emplois importants proches de Paris (Boulogne-Billancourt, Levallois, La Défense).

## 4.3 – LES ACTIVITES GIFFOISES

### *Une très forte concentration d'emplois*

Avec 9 758 emplois et plus de 1000 entreprises installées sur son territoire, la commune de Gif sur Yvette apparaît comme très attractive en matière d'emplois.

En 2012, l'indicateur de concentration d'emploi (nombre d'emplois présents ou domiciliés dans la commune pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la commune) est très élevé puisqu'il est de 110,1 dans la commune contre 78,4 en moyenne en Essonne. Gif s'inscrit territorialement dans un plus vaste espace dynamique en matière d'emplois puisque la CAPS observe elle-même davantage d'emplois que d'actifs avec un indicateur de concentration d'emploi de 115,6.

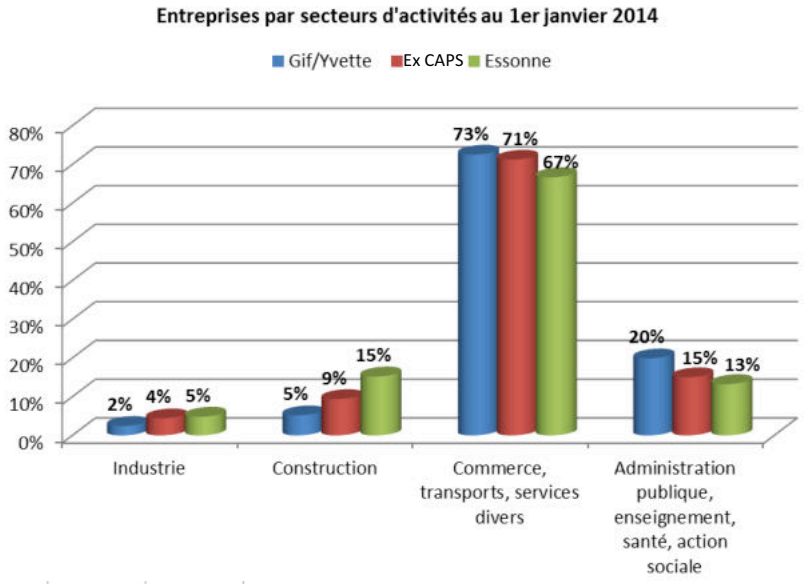
Ceci est lié à la présence de nombreuses entreprises sur le territoire communal :
- le pôle scientifique, technologique et universitaire sur le plateau
- la proximité immédiate du CEA (dont l'adresse postale est sur Gif sur Yvette)
- quelques zones d'activités et pépinières d'entreprises dans la vallée
- un tissu commercial et artisanal dynamique

# *L'organisation du tissu économique*

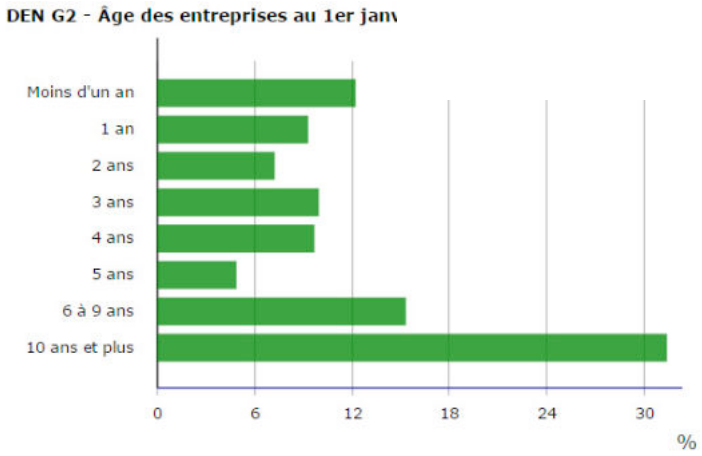
Le tissu des entreprises giffoises se caractérise par :

- **un certain nombre d'entreprises**, activités ou établissements **très pourvoyeuses d'emplois** ;
- **un nombre important de petites unités**, de micro-entreprises voire d'entreprises individuelles dont beaucoup sont à forte valeur ajoutée (tertiaire supérieur).

La ville comptait au 1er janvier 2014 **1026 entreprises,** ainsi que **1122 établissements**.



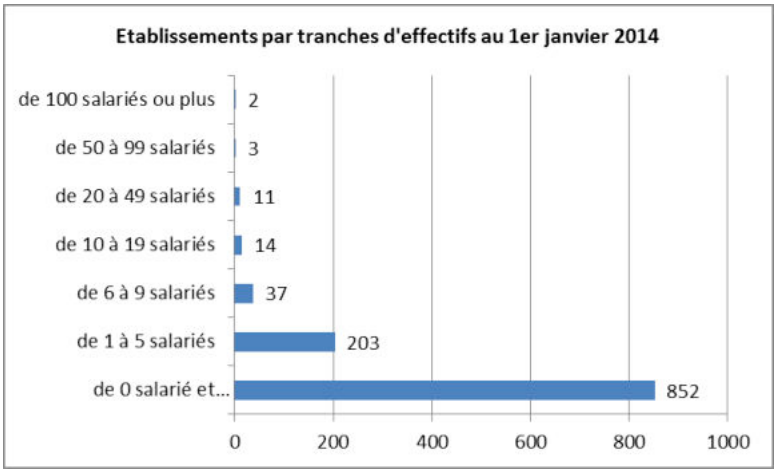

Représentant 93% des entreprises, le caractère tertiaire de l'économie giffoise s'appuie sur les activités de haute technologie, de recherche et d'enseignement ainsi que sur les professions de conseil et les administrations.




Champ : activités marchandes hors agriculture.
*Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).*

A noter que le tissu de ces entreprises est particulièrement solide puisque 46,7% existent depuis au moins 6 ans.

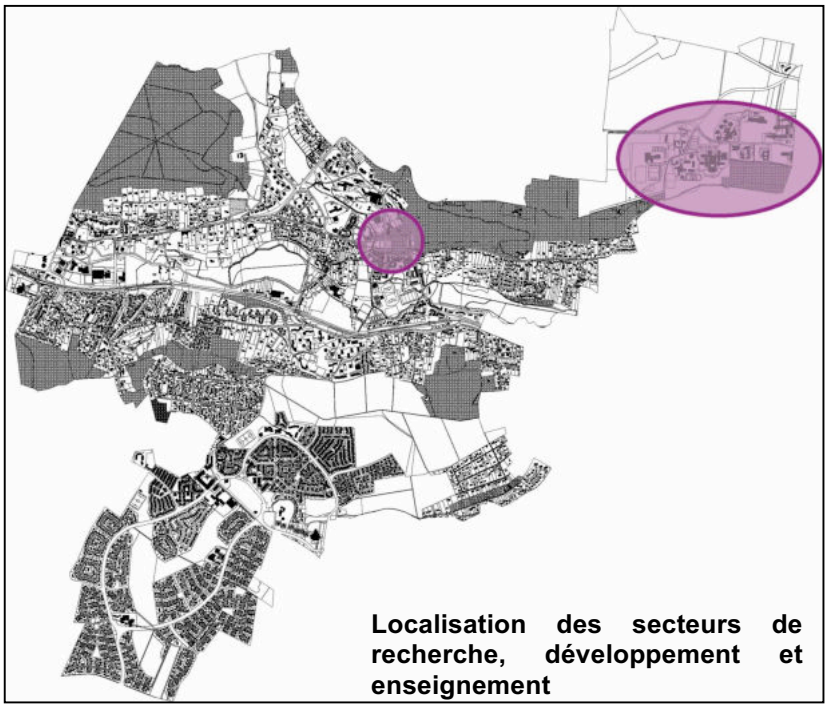
Parmi les 1122 établissements de Gif au 1er janvier 2014, la plupart sont de petite taille puisque seulement 30 d'entre eux comptent plus de 10 salariés, et 5 établissements ont plus de 50 salariés.




Gif se caractérise également par un tissu dense de petites entreprises (entre 0 et 5 salariés), avec 1055 unités. Elles représentent 94% des entreprises giffoises.

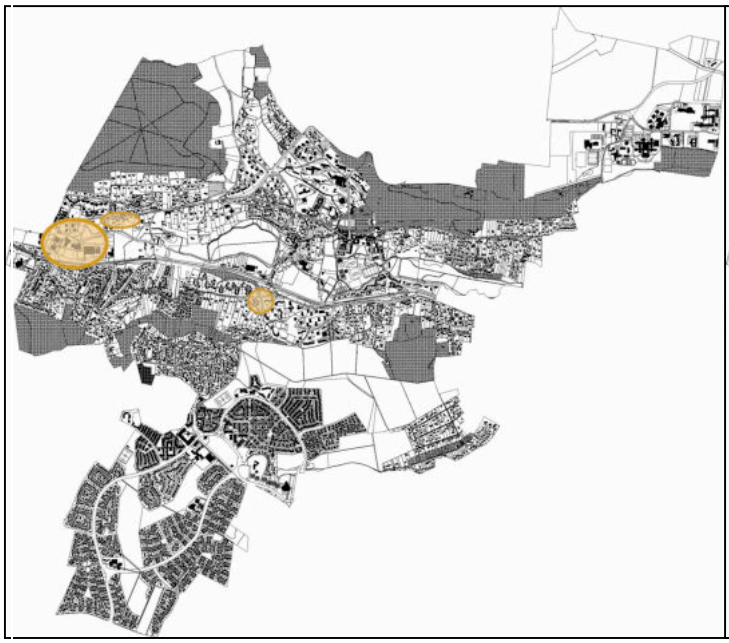
# *Localisation des principaux centres d'activités*

.

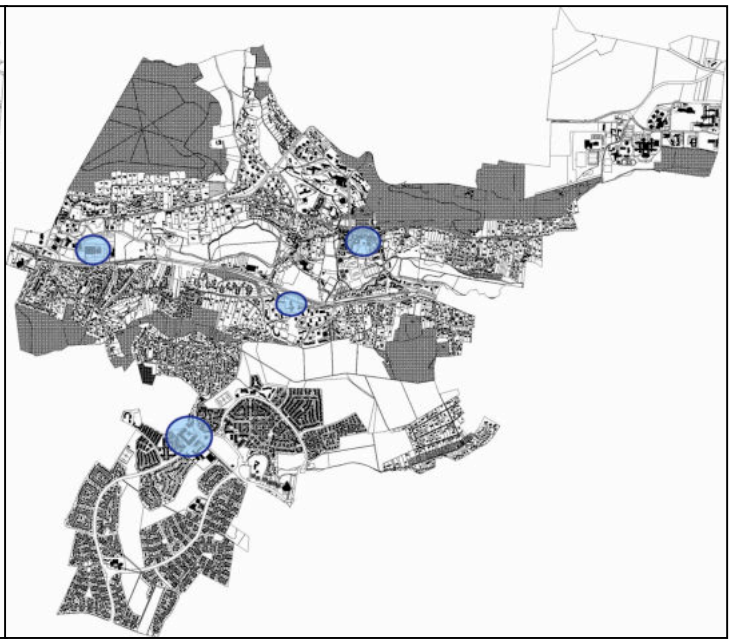


**Localisation des secteurs de recherche, développement et enseignement**

**Localisation des principales zones d'activités**



**Localisation des principaux centres commerciaux**





*Zone commerciale de Courcelle*



*Petits commerces quartier de l'Abbaye*



*Place du Marché de Chevry*

# *Les activités présentes*

## ▪ *le pôle scientifique, technologique*

Gif sur Yvette accompagne le développement scientifique et économique de la région en accueillant de nombreux établissements scientifiques et de recherche autour des laboratoires de la délégation Ile-de-France Sud du CNRS et du CEA. Avec respectivement 1 050 emplois le CNRS est le principal employeur de Gif sur Yvette. Le CEA, à proximité immédiate de la commune, qui compte 5 500 employés doit également être pris en compte.

Le territoire communal, intégré au Plateau de Saclay, est également terre d'accueil d'établissements publics de recherche, d'entreprises technologiques ou de services. Le tissu économique des communes du plateau de Saclay est caractérisé par un nombre important de PME / PMI, souvent jeunes, spécialisées dans les secteurs de pointe tels que l'électronique, l'instrumentation de précision, l'aéronautique, les biotechnologies, l'informatique, l'optique... :

La présence d'établissements d'études supérieures renforce la vocation scientifique et universitaire de la ville :

- Centrale/SUPELEC avec l'école, des laboratoires et son campus universitaire ;
- La Maison de l'ingénieur ;
- L'institut de biotechnologie des plantes .



*Centrale/SUPELEC, plateau deMoulon*



*Les futurs locaux de l'ENS*

## *Un grand projet en cours –*

***Une programmation de 870 000m² axée sur l'enseignement la recherche et le développement économique, localisée sur les communes de Gif-sur-Yvette, Orsay et Saint-Aubin***

L'Etablissement Public d'Aménagement Paris-Saclay (EPAPS) est aménageur de la zone d'aménagement concerté de Moulon sur les communes de Gif-sur-Yvette, Orsay et Saint-Aubin.

L'EPAPS aménage les espaces paysagers (lisières, espaces publics et espaces verts, circulations douces), les voiries, les réseaux d'eaux, de gaz, d'électricité, de communications électroniques, d'éclairage public et de signalisation. Il finance le programme des équipements publics de superstructures (groupes scolaires, crèches, équipements sportifs, équipements culturels).

### ▪ *les zones d'activités diverses*

La **pépinière d'entreprises, située dans le quartier de Courcelle**, témoigne du dynamisme économique de la commune. Elle a été créée à l'initiative de la commune de Gif. Elle est gérée par l'intercommunalité depuis le 1er janvier 2004.
Située à côté du RER (station Gif-Courcelle), la pépinière est une structure d'accueil, d'hébergement, d'accompagnement et d'appui aux porteurs de projets et aux créateurs d'entreprises.
Son objectif est d'aider et de renforcer les chances de succès de ces entreprises, du développement à leur insertion dans le tissu économique.
Elle peut accueillir jusqu'à 40 entreprises sur une surface d'environ 2 000 m² de bureaux d'une superficie de 20 à 52 m².

**Les implantations isolées mais importantes pour le tissu économique de la Vallée :**

- Le centre de formation TOTAL sur la RD306 à Courcelle associe à la station-service
- quelques activités commerciales et artisanales le long de la RD306

## *Un tissu commercial diversifié*

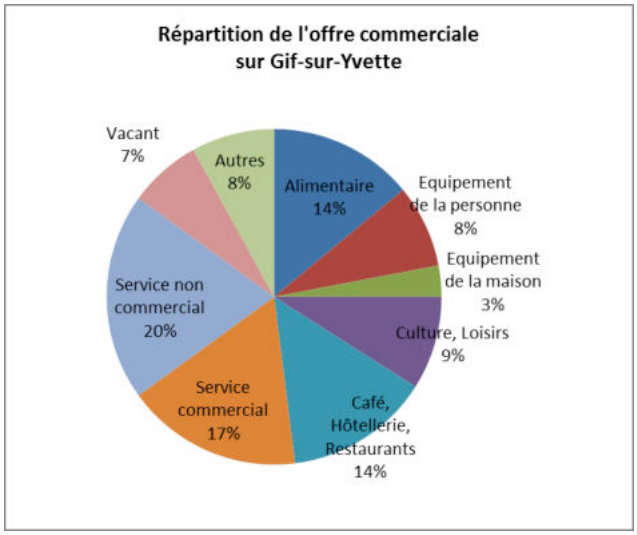
Avec de nombreux commerces (dont un hypermarché) et de nombreux établissements de restauration et de services, Gif sur Yvette dispose d'un tissu commercial important, si on la compare à bien des communes du même secteur, qui ont connu un déclin important de leurs commerces de proximité.
Concentrés en quelques pôles, ces commerces et services permettent de répondre à l'essentiel des besoins quotidiens de la population.

### ▪ *L'offre de proximité*

**On dénombre 172 activités commerciales, artisanales, de restauration et de services sur la Commune de Gif-sur-Yvette .**

Ce chiffre génère une densité de 8 établissements commerciaux pour 1 000 habitants. La densité commerciale du territoire est donc légèrement supérieure aux moyennes observées sur des territoires ruraux et péri-urbains, qui comptent en moyenne entre 5 et 6 commerces pour 1 000 habitants.

Cependant, la commune dispose d'un taux de commercialité[1] de 34% (inférieur à la moyenne nationale), ce qui traduit une réelle diversité des activités sur la commune, et notamment un poids important des services.




[1] *Le taux de commercialité se définit par le rapport du nombre d'activités commerciales sur l'ensemble des activités d'une zone définie.*

L'offre commerciale présente sur la commune de Gif-sur-Yvette répond de manière complète aux besoins courants :

- L'offre alimentaire est complétée par une offre non sédentaire importante avec la présence de 4 marchés qui se déroulent à Chevry tous les mercredis et samedis de 8h 13h et les jeudis et dimanches de 8H à 13H au marché du Parc, rue Amodru.
- L'offre en hôtellerie et restauration de 14% est satisfaisante et diversifiée.
- La faible part des commerces dans le secteur de l'équipement de la maison et de l'équipement de la personne témoigne de la fonction commerciale de proximité.

Par ailleurs, on observe un poids relativement faible des enseignes nationales, les enseignes présentes étant principalement des enseignes de services (Banques, assurance, coiffeurs,…).

Le poids de la vacance (7%) est relativement faible et localisé sur certains secteurs.

### *Organisation de l'offre commerciale à l'échelle de la commune :*

L'offre commerciale de la commune est organisée autour de six polarités. On observe deux polarités principales : le centre-ville et Chevry, une polarité composée de moyennes et grandes surfaces (Courcelle) et trois polarités d'hyper-proximité au cœur des quartiers résidentiels que sont Abbaye, Coupière et Croix Grignon Dautry.

***L'offre de grandes surfaces***
*(Les grandes surfaces se caractérisent par des surface de vente de plus de + 300 m²).*

**On dénombre trois grandes surfaces sur le territoire qui représentent 13 000m², et deux drives.**

Ces chiffres confèrent à la commune une densité commerciale totale de 630 m² pour 1 000 habitants.

- Densité alimentaire : 352 m² / 1 000 habitants
- Densité non-alimentaire : 278 m² / 1 000 habitants

Comparatifs nationaux :

- *Densité totale : 965 m² /1 000 habitants*
- *Densité alimentaire : 308 m² /1 000 habitants*
- *Densité non alimentaire : 657 m² /1 000 habitants*

**L'offre commerciale de la Commune de Gif-sur-Yvette est tournée essentiellement vers une offre de besoins courants, étant donné la proximité de grands pôles commerciaux proposant une offre plus étoffée (Vélizy, zone de Courtaboeuf).**

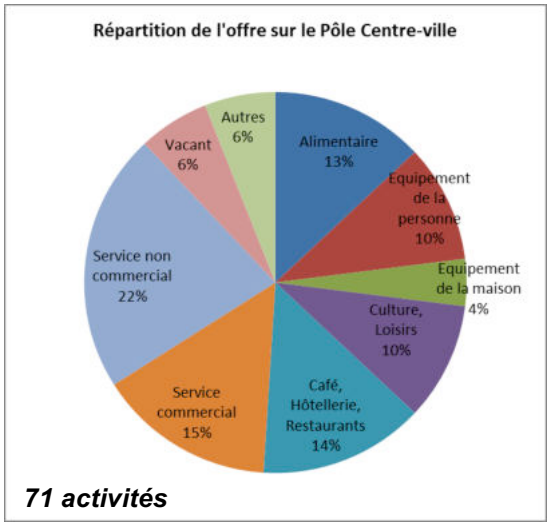
## ■ *Analyse de la fonction commerciale polarité par polarité.*

### *Polarité de centre-ville*

Le tissu commercial de centre-ville est relativement diversifié et bénéficie d'une bonne vitalité commerciale : la vacance y est relativement faible.

Les commerces de bouche y sont de qualité et diversifiés (boucherie, boulangerie, poissonnerie, primeur,…), et sont complétés par les activités non sédentaires et les commerces non alimentaires, qui apportent une réponse partielle à certains besoins occasionnels.

Le rapport commerces/services se trouve plus équilibré qu'à l'échelle de la commune. Néanmoins, le taux de services reste important (37%), ils occupent les locaux commerciaux stratégiques (angles de rue, locaux de taille importante).



## Analyse des aménagements urbains

Les aménagements urbains du centre-ville sont qualitatifs et favorables au développement de la fonction commerciale :

- La signalétique des commerces et parkings est satisfaisante et efficace.
- On observe une capacité de stationnement satisfaisante et règlementée (zone bleue).
- L'état global de commerces (devantures, vitrines, niveaux non commerciaux) est qualitatif et participe à l'attractivité générale du centre-ville (qualitatif et attractif)

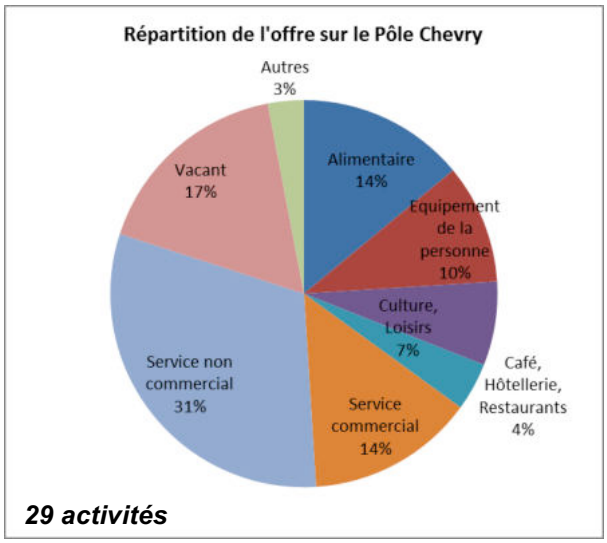


### ***Polarité de Chevry***

La polarité commerciale de Chevry est composée de 29 activités de proximité situées en rez-de-chaussée des arcades, au cœur du quartier résidentiel.

L'offre alimentaire est satisfaisante et s'appuie notamment sur un *franprix* qui joue un rôle de locomotive (en parallèle du *Carrefour Market* situé sur le territoire de Gometz-la-Ville).

Ce pôle commercial fonctionne en autonomie du reste de la commune, il bénéficie ainsi d'une fonction de centralité sur le plateau de Chevry.



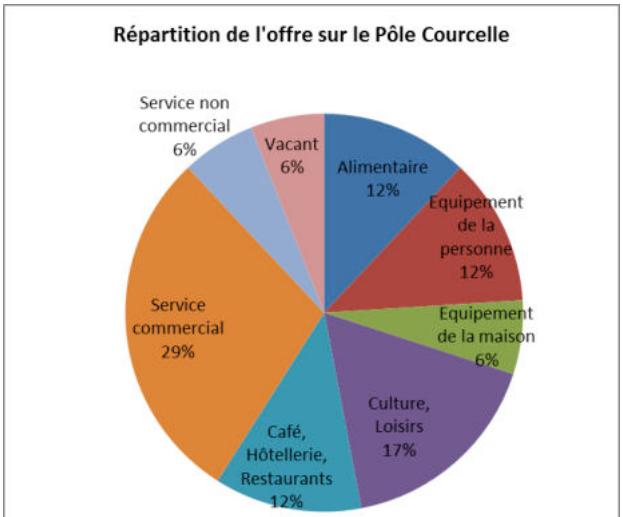

Pour autant, on observe un phénomène de vacance commerciale (17%) et de tertiarisation des linéaires commerciaux (très forte part des services). A noter que plusieurs commerces, par leur localisation sous les arcades, sont relativement peu visibles, et que certains souffrent d'un léger déficit d'attractivité.

## ***Polarité de Courcelle :***

Situé le long de la route départementale 306, le pôle commercial de Courcelle dispose d'une offre commerciale composée d'établissements de plus de 300m² et d'une galerie marchande où la locomotive commerciale du secteur est *Intermarché*.

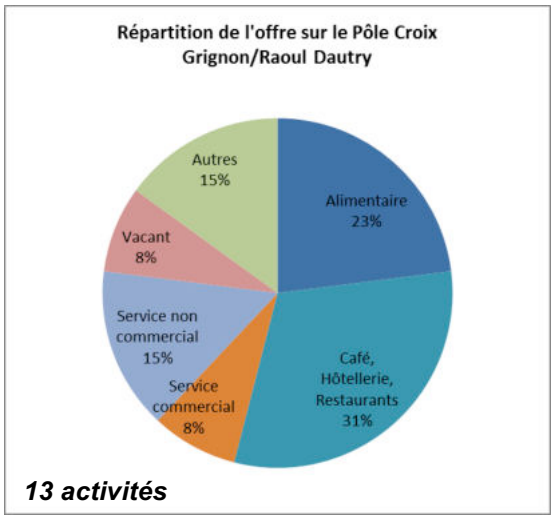
Cette polarité répond à des besoins hebdomadaires, avec la présence d'une enseigne de Bricolage, et d'enseignes en équipement de la personne (Kiabi, la Halle aux Chaussures) et culture loisirs (Sport 2000 et Star Jouet). Ce pôle commercial concentre d'ailleurs la majorité de l'offre d'enseignes nationales de la commune.

Le bâti commercial souffre d'un relatif vieillissement et d'aménagements essentiellement routiers.




***17 activités***

## ***Polarité Raoul Dautry/Rue Croix Grignon***



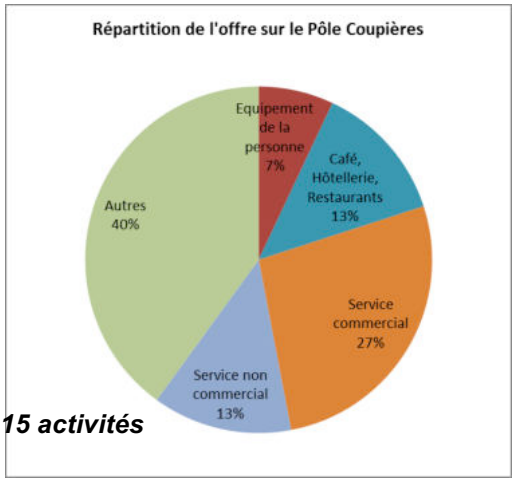

***13 activités***

Ce pôle commercial est situé à 300m du centre-ville et à 150 m de la gare RER de Gif/Yvette.

Il s'apparente à un pôle commercial de type faubourg composé d'un tissu commercial d'hyper-proximité, où les enseignes *Picard* et *Franprix* constituent les principales locomotives. Il s'agit également d'un lieu de concentration de l'offre de restaurants.

## ***Polarité de Coupières :***

Le quartier de Coupières est un pôle d'hyper proximité au cœur d'un quartier résidentiel (de type centre-bourg) composé de 15 activités. L'offre commerciale y est donc relativement faible, se composant principalement d'artisans (spécialisés dans la rénovation). La locomotive principale est le bureau de tabac, le reste de l'offre étant principalement constituée de services ou d'activité de rénovation.

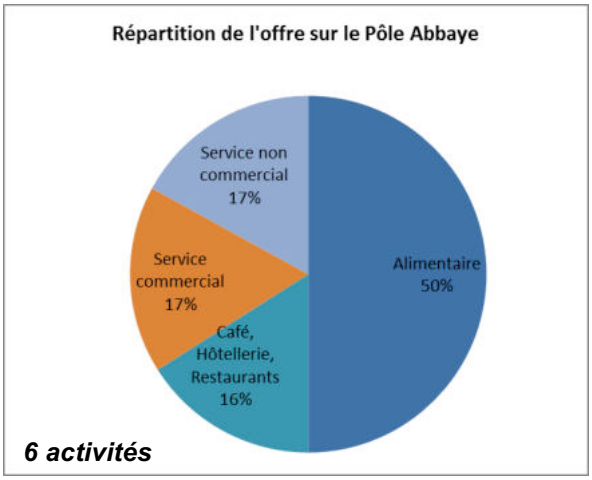



## ***Polarité du secteur Abbaye***

Située en bordure de la route de l'Abbaye qui supporte de nombreux flux, cette polarité commerciale est essentiellement composée de commerces de proximité disposés en rez-de-chaussée. En face du linéaire commercial, l'enseigne *LIDL* constitue la locomotive commerciale.

Les commerces, par leur localisation sous les arcades, souffrent d'un manque de visibilité.

Les aménagements urbains, en contact avec les commerces ont un caractère routier essentiellement, ce qui répond aux besoins d'une chalandise de transit.




### Le commerce : les enjeux

| ***Les atouts*** | ***Les difficultés*** |
|---|---|
| Relativement dynamiques, ces établissements présentent un faible turn-over et certains commerces sont implantés depuis des années.<br><br>Grâce à une certaine diversité (commerces de bouche, commerces anomaux, commerces de loisirs, restauration et services divers), ils répondent aux besoins essentiels de proximité des habitants et offrent des produits et services de qualité.<br><br>Concentrés dans des périmètres restreints sur des lieux de passage ou centres de quartiers résidentiels et répartis sur l'ensemble de la commune, ils permettent aux usagers qui transitent de s'arrêter rapidement pour faire des courses d'appoint.<br><br>Enfin, l'offre en stationnement est relativement importante et permet une accessibilité aisée aux commerces. | Certains commerces de bouche ou anomaux (équipement de la personne ou de la maison) ont parfois du mal à trouver repreneurs lors des cessations d'activité…<br><br>En ce sens, les actions menées par la Mairie visent à limiter leur remplacement par des services banalisés (banques, agences immobilières, etc.) qui ne favorisent pas la dynamique marchande et l'attractivité d'un centre commerçant. |

## ■ *L'artisanat et autres activités diverses*

Ces activités diverses représentent près de 200 entreprises, en particulier dans le BTP (artisans) dont beaucoup de micro-entreprises.
Elles sont disséminées et intégrées dans l'ensemble des quartiers de la commune et participent à leur façon à la vie économique de la commune. Une attention particulière est portée à leur intégration et à la maîtrise des nuisances dans les quartiers résidentiels.

## ■ *L'activité agricole*

Pendant longtemps, l'essentiel de la vie giffoise étant centré dans les fonds des vallées de l'Yvette et de la Mérantaise ainsi que sur la partie basse de leurs coteaux. Les plateaux étaient alors réservés à la grande culture céréalière.

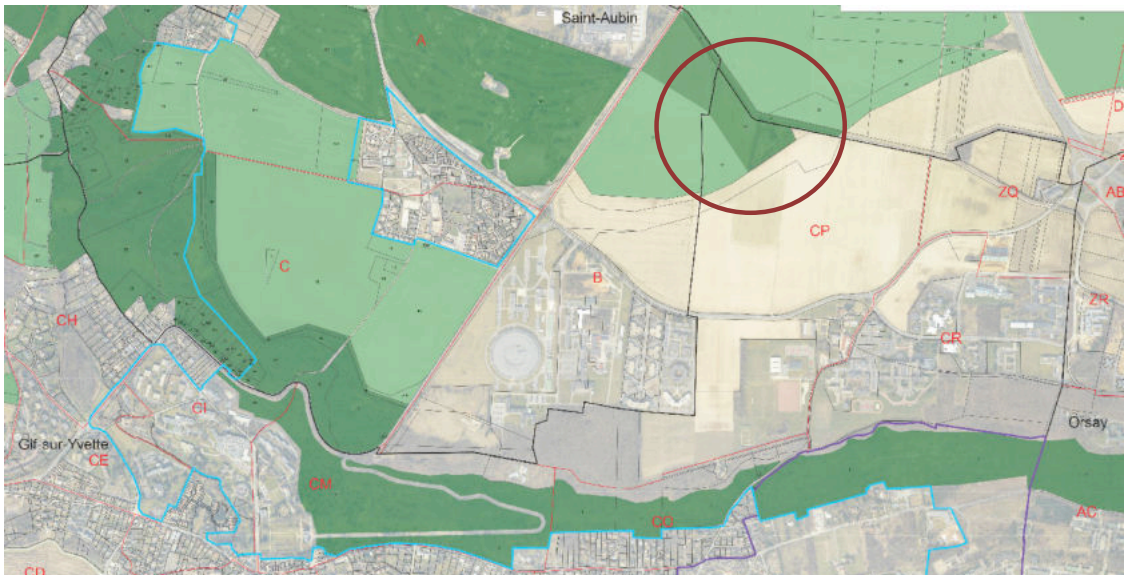
Les moulins établis au fil des rivières constituaient à cette époque les « usines » de Gif-sur-Yvette en apportant la seule source d'énergie non musculaire disponible.

Avec l'arrivée du chemin de fer (2$^{nde}$ moitié du XIXè siècle), l'activité agricole a connu une forte période de développement en bénéficiant des liaisons rapides vers les marchés de la capitale. Deux cultures se sont particulièrement développées : le haricot et la fraise. Mais le règne de cette fraise en Hurepoix est resté éphémère et, cette plante épuisant les sols, la régression a été rapide, la guerre de 1914-1918 mettant fin aux dernières exploitations.

**Aujourd'hui**, l'agriculture représente une faible partie de l'activité giffoise. Les dernières terres cultivées de la commune sont situées sur le plateau de Chevry à l'extrémité sud du territoire et sur le plateau du Moulon au-delà de la rigole de Corbeville. Vouées pour l'essentiel à la culture céréalière, ces terres sont cultivées pour partie par des exploitants privés (environ 12 hectares) et pour partie (environ 38 hectares) par Agroparistech.

Dans le cadre du développement du plateau de Saclay, le maintien d'une activité agricole sur le plateau est affirmé comme un objectif intercommunal essentiel (délibération communautaire pour la préservation de 2200 ha de terres agricoles sur le plateau de Saclay). Cette volonté de protection a trouvé sa traduction dans l'institution d'une Zone de Protection Naturelle Agricole et Forestière sur le plateau de Saclay par le décret n° 2013-1298 du 27 décembre 2013, dont près de 7 hectares sont situés sur la commune de Gif sur Yvette.

**Portion de territoire agricole concernée par le périmètre de la ZPNAF du Plateau de Saclay sur la commune de Gif-sur-Yvette**




*Source : Etablissement Public Paris-Saclay*

## ▪ *l'exploitation des ressources du sous-sol*



Des gisements de grès et de meulière longtemps exploités : Pendant plus de 6 siècles, les bancs de grès et les gisements de meulière de la vallée de l'Yvette ont été exploités : matériaux de construction des maisons et pour le pavement des voiries et des trottoirs.

Il y avait à Gif sur Yvette, au milieu du 19ème siècle, 12 exploitations de meulière avec 40 ouvriers au total, 1 exploitation de grès avec 16 ouvriers qui travaillaient cette matière.

Au 20ème siècle avec l'évolution des modes de construction des voiries, ce sont toutes les carrières de la région qui ont fermé.

Située sur les coteaux au Sud à la Folie Rigault, la carrière « Jourdain », dernière en date d'exploitation, a aujourd'hui arrêté toute activité. Dans l'attente d'une remise en état, cette exploitation n'a pas obtenu l'arrêté de cessation d'activité délivré par les services de la DRIRE.

# *En résumé*

**AUJOURD'HUI, LE CONSTAT . . .**

- **Une population active en hausse mais vieillissante.**
- **Des actifs travaillant pour la plupart en dehors de la commune, dans les autres pôles d'emplois de l'Essonne.**
- **Un bon taux d'emplois avec 9 368 emplois pour 10 021 actifs.**
- **La présence d'un pôle scientifique de recherche et d'enseignement d'ampleur européenne sur le territoire communal.**
- **Des commerces nombreux (environ 150 commerces représentant + de 300 emplois) concentrés.**
- **Des emplois concentrés sur le secteur du Moulon, en centre ville et sur le secteur de Courcelle.**
- **Le CNRS est le principal employeur de la commune.**

**. . . LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION**

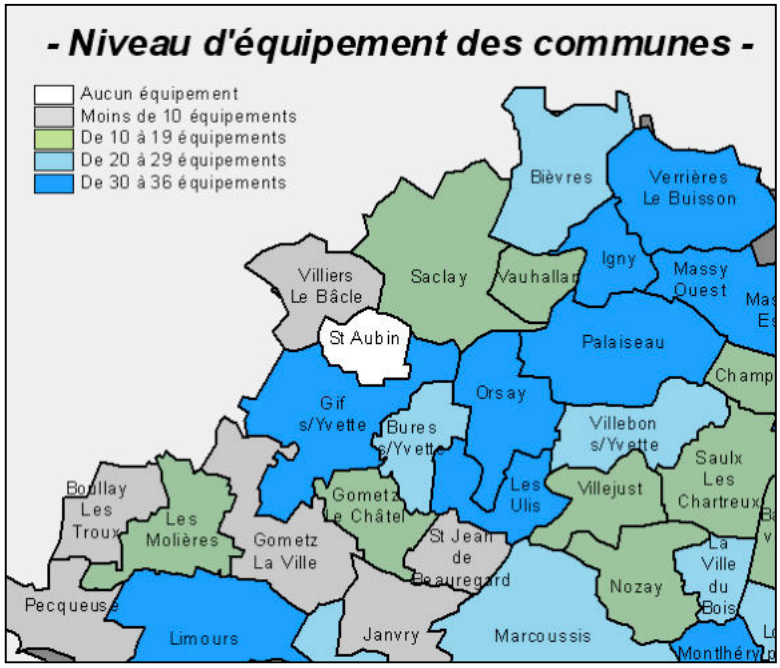
- **Maintenir un taux d'activité équilibré.**
- **Offrir des emplois aux giffois.**
- **Conforter le site du Moulon dans un cadre de développement régional et intercommunal.**
- **Conforter la vie commerciale du centre ville et des quartiers.**
- **Développer les interactions entre PME et les grands employeurs dans le domaine des hautes technologies et de l'enseignement.**

# *V – EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION*

## 5.1 – UN BON NIVEAU NIVEAU D'EQUIPEMENT

Tous les types d'équipements publics, tant au niveau des **équipements structurants** que ceux **de proximité**, ou services à la population sont représentés.

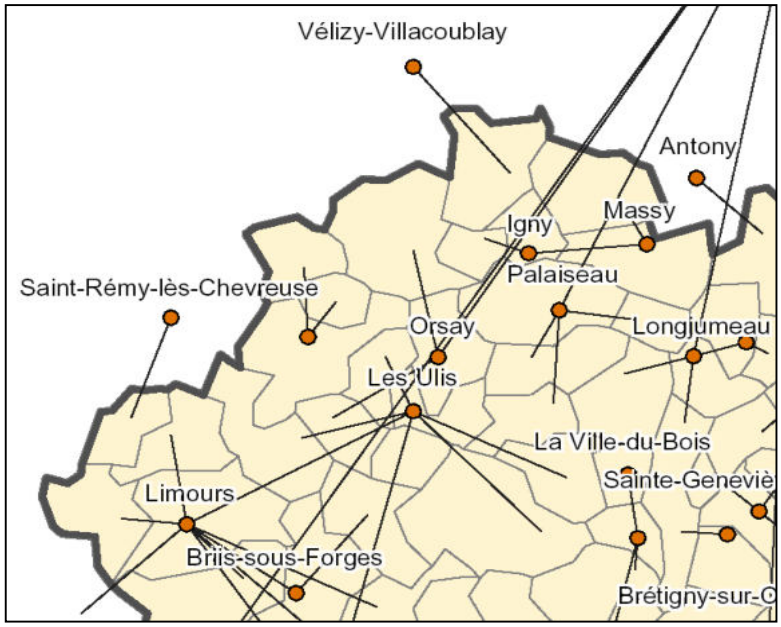
Par ailleurs, certains services structurants sont dédoublés (mairie, Poste, collèges …) afin d'assurer un service de proximité dans les deux parties résidentielles de la commune (la Vallée et Chevry).




La commune dispose d'équipements variés entrant dans 34 des 36 catégories identifiées par l'INSEE (équipements administratifs, gendarmerie, poste, bibliothèque, salle des fêtes, salles associatives, écoles, collèges, lycée, espaces jeunes et centres de loisirs, garderie, crèche, tennis, gymnase, stade, …). Il s'agit d'un très bon niveau d'équipement.
En comparaison des communes de même strate démographique, elle apparaît comme mieux équipée que la moyenne. L'éloignement moyen aux équipements est de moins d'1 km.

Par ailleurs, avec la présence d'équipements d'importance intercommunale, elle attire une population extérieure, venant des communes voisines plus petites ; c'est le cas notamment des équipements d'enseignement (lycée, universités et écoles supérieures).

***Attractivité des communes - INSEE 2000***

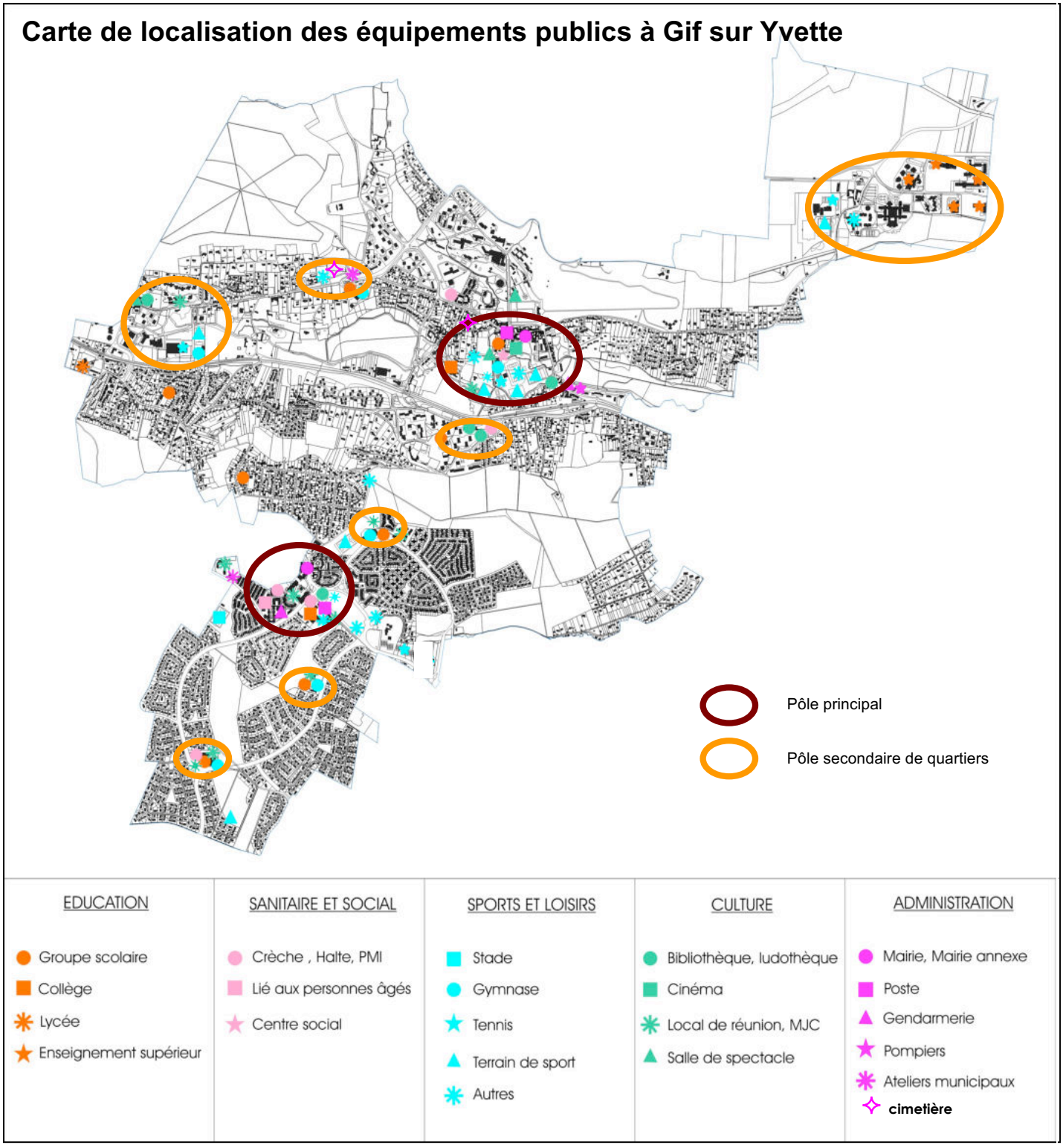


## 5.2 – LES EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE

L'organisation spatiale et la répartition générale des équipements fait apparaître :

- **deux ensembles principaux regroupant un dispositif diversifié et complet** : l'un dans le centre ville, l'autre sur le plateau de Chevry.
- **Des pôles secondaires de quartiers plus spécifiques** : l'Abbaye, Courcelle, Les Sablons, le Moulon
- **Quelques équipements disséminés** dans les zones résidentielles (pour l'essentiel, des équipements scolaires ou sportifs).

### Carte de localisation des équipements publics à Gif sur Yvette



## *Les équipements administratifs et services généraux*

La commune dispose d'un bon niveau de services administratifs et généraux, répondant à la fois aux besoins des habitants et aux besoins des petites communes voisines (Gendarmerie, Poste…)

**Dans la Vallée (centre ville et pôle de proximité) :**
- La mairie centrale (1, square de la Mairie).
- Un bureau de Poste (29, rue Henri Amodru).
- Un poste de Gendarmerie (2, rue Raoul Dautry).
- Le centre de secours (route de l'Abbaye).
- La maison de la médiation (Abbaye).
- Un marché bi-hebdomadaire (jeudi/dimanche)

**Dans le Quartier Chevry :**
- Une mairie annexe.
- Un bureau de Poste (11, place du Marché Neuf).
- Un poste de Gendarmerie (Rocade de Beaudreville).
- Les ateliers municipaux du Plateau (route de la Folie Rigault).
- Un marché bi-hebdomadaire (mercredi/samedi)

**Et plus isolé … aux Rougemonts :**
- Les ateliers municipaux (rue du 8 mai 1945).

Par ailleurs, la commune compte **deux cimetières** : l'ancien cimetière rue Juliette Adam et le nouveau cimetière, chemin des Vignes.



*Mairie Annexe*




*Ateliers municipaux du plateau*



*Le nouveau cimetière*

## *Les équipements scolaires et d'enseignement*

Gif sur Yvette est particulièrement bien équipée en structures d'enseignement puisqu'elle dispose sur son territoire communal de tous les niveaux d'enseignement, de la maternelle à l'université.

**SONT AINSI PRESENTS :**

- **8 groupes scolaires** accueillant environ 1919 élèves à la rentrée 2014. Chacun regroupe une section maternelle, une section primaire et un restaurant scolaire.

**Les effectifs scolaires pour les groupes scolaires de Gif pour les rentrées 2010 – 2014**

| Ecoles maternelles | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ecoles | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
| Abbaye | 100 | 100 | 93 | 95 | 99 |
| Belleville | 52 | 43 | 41 | 43 | 48 |
| Centre | 106 | 112 | 114 | 113 | 101 |
| Courcelle | 96 | 85 | 90 | 92 | 100 |
| Feuillarde | 84 | 92 | 85 | 88 | 82 |
| Neuveries | 99 | 108 | 105 | 115 | 102 |
| Plaine | 79 | 76 | 80 | 86 | 84 |
| Sablons | 78 | 72 | 74 | 78 | 70 |
| **Total** | **694** | **688** | **682** | **710** | **686** |

| Ecoles élémentaires | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ecoles | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
| Abbaye | 155 | 142 | 131 | 142 | 133 |
| Belleville | 62 | 70 | 73 | 85 | 83 |
| Centre | 219 | 189 | 186 | 187 | 203 |
| Courcelle | 205 | 207 | 187 | 163 | 166 |
| Feuillarde | 169 | 179 | 194 | 188 | 188 |
| Neuveries | 175 | 190 | 181 | 182 | 171 |
| Plaine | 170 | 169 | 159 | 145 | 157 |
| Sablons | 118 | 123 | 112 | 123 | 129 |
| **Total** | **1273** | **1269** | **1223** | **1215** | **1233** |

| **Total écoles maternelles + élémentaires** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ecoles | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
| Abbaye | 255 | 242 | 224 | 237 | 232 |
| Belleville | 114 | 113 | 114 | 128 | 131 |
| Centre | 325 | 301 | 300 | 300 | 307 |
| Courcelle | 301 | 292 | 277 | 255 | 266 |
| Feuillarde | 253 | 271 | 279 | 276 | 270 |
| Neuveries | 274 | 298 | 286 | 297 | 273 |
| Plaine | 249 | 245 | 239 | 231 | 241 |
| Sablons | 196 | 195 | 186 | 201 | 199 |
| **Total** | **1967** | **1957** | **1905** | **1925** | **1919** |

### ■ Enseignement secondaire



*Groupe scolaire du centre ville*

- Collège des Goussons (1, allée des Goussons) ;
  => *Effectifs 2014 : 649 élèves dont 440 giffois.*

- Collège Juliette Adam (43, rue Juliette Adam) ;
  => *Effectifs 2014 : 578 élèves dont 474 giffois.*

- Lycée de la Vallée de Chevreuse (8, rue de Madrid), ouvert en 1992 et accueillant 1 331 élèves en 2014, dont 630 giffois.

### ■ Enseignement supérieur

Gif est exceptionnellement bien dotée en ce qui concerne les établissements supérieurs. Ils sont principalement regroupés sur le plateau du Moulon.

- Supélec
- L'institut Biotechnologique des Plantes
- La Maison de l'Ingénieur
- Le laboratoire de génie électrique de Paris
- L'IUT d'Orsay
- L'Université Paris- Saclay

Il faut également ajouter un établissement assimilable :

- Le centre national de la recherche scientifique

## *Les équipements sportifs*

La commune est très bien dotée en équipements sportifs avec une vingtaine d'équipements environ. Ces équipements sportifs sont répartis sur l'ensemble de la commune de façon homogène.

***Dans la Vallée***



*Piste d'athlétisme – centre ville*

- Le pôle de Courcelle comprend un gymnase, une salle polyvalente, un mur d'escalade, une salle d'agrès, un dojo, un terrain de grands jeux synthétique avec vestiaires, un plateau d'évolution et deux terrains de tennis couverts.

- Dans le centre, de nombreux équipements sont présents : le gymnase du centre et son plateau d'évolution, l'espace sportif du centre comprenant une salle polyvalente et le Parc des Sports Michel Pelchat qui comprend de nombreux terrains en plein air (terrain d'honneur de football avec tribunes, terrain en synthétique de football, piste d'athlétisme, terrain d'honneur et terrain annexe de rugby, 6 courts de tennis extérieurs en béton poreux et 4 terrains en terre battue).
- Le centre des Sablons comprend un gymnase et un terrain d'évolution.
- 1 centre équestre (96, avenue de Général Leclerc) – équipement privé



*Golf de Chevry*

***A Chevry,***

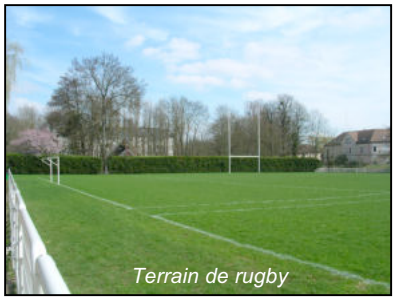
Plusieurs installations sportives sont présentes :

- Le complexe des Goussons (Chevry) comprend un gymnase, une salle polyvalente, un dojo, une salle de danse, un plateau d'évolution.
- L'ensemble de la Plaine comprenant un gymnase, un plateau

d'évolution et un terrain de rugby

- L'ensemble des Neuveries comprenant un gymnase, un plateau d'évolution
- L'ensemble de la Feuillarde comprenant un gymnase, un plateau d'évolution
- A la Folie Rigault, un terrain de football
- Plaine de Frileuse, un terrain de base-ball
- 9 courts de tennis extérieurs et 3 courts couverts (Prés Mouchards)
- 1 sentier sportif sylvestre (Chemin de la Plaine)
- 1 golf de 9 trous (le Mail) et son pitch and putt





*Terrain de rugby*

***Au Moulon***

Un pôle sportif complet comprenant : un gymnase, une salle omnisports, 3 courts de tennis couverts et 6 courts extérieurs, un terrain d'honneur de grands jeux en herbe, un terrain de grands jeux en herbe, un terrain de grands jeux en stabilisé, un terrain de pétanque, un stand de tir et un jardin d'arc.

## *Les équipements cultuels*

- Eglise Saint-Rémi (Centre)
- Centre cultuel Saint-Paul (Chevry)
- Chapelle de Courcelle
- Presbytère et salles paroissiales.



*Eglise du centre ville*



*Eglise de Chevry*

# *Les équipements culturels et de loisirs associatifs*

Gif sur Yvette offre à sa population un large panel d'équipements culturels.
Ces équipements culturels et de loisirs sont inégalement répartis dans la ville : la majorité d'entre eux est concentrée dans les quartiers de la Mairie et de Chevry et, *a contrario*, le quartier du Moulon ne dispose encore d'aucun équipement de ce type.





- L'**espace culturel du Château du Val Fleury** : lieu d'exposition et d'évènements artistiques de premier ordre dans les domaines suivants :
  - art et création
  - histoire et patrimoine
  - sciences et innovation



*Le centre culturel du Val Fleury*

**- 1 bibliothèque intercommunale :**
  - celle de l'Abbaye (Place du Chapitre)

**- 3 bibliothèques associatives :**
  - La bibliothèque de Courcelle (150, avenue du Général Leclerc),
  - la Bibliothèque de la Maison des Peupliers (Place de la Convention),
  - La bibliothèque du centre (parc de la mairie).

- **1 ludothèque municipale** (Place du Chapitre)

- **1 Maison des jeunes et de la culture** (Maison Cyrano, 160, avenue du Général Leclerc) : organisation de soirées de musiques actuelles, cabarets, théâtres,…

- **1 cinéma** « Le Central Cinéma » de 150 places (Square de la Mairie)




*Le central Cinéma*

- **Château de Belleville** : accueil d'activités culturelles et associatives, de manifestations diverses sur le quartier de Chevry.

- **La salle de la Terrasse** : mise à disposition de la commune par le CNRS, elle accueille notamment des colloques et des conférences scientifiques.

- **De nombreuses autres salles** : Orangerie, Faverolle…

- …




*La salle de la terrasse*

# *Les équipements sanitaires et sociaux*

- **Les équipements de santé et l'accueil des personnes âgées ou dépendantes**

  - 1 résidence pour personnes âgées d'une capacité de 64 logements : « les Chênes Verts » (1, rue de la Guépinerie)
  - un centre socio-culturel (place du Chapitre)

  Plusieurs structures de soutien et d'aide à domicile des personnes âgées ou handicapées complètent cette offre, et notamment :
  - ADMR santé+ (service de soin intercommunal),
  - ADMR de l'Yvette (association d'aide à domicile).

- **Les équipements de la petite enfance**

  L'accueil des enfants en bas âge (2 mois ½ à 3 ans) est assuré par différentes structures :
  - Multi-accueil collectif et familial de Belle Image (30, avenue du Général Leclerc)
  - Multi-accueil collectif et familial Gribouille (16, allée du Bois Carré)
  - Multi-accueil Aquarelle (12, allée du Bois Carré)
  - Multi-accueil Abbaye (Route de l'Abbaye - centre social)
  - PMI de l'Abbaye (1 Route de l'Abbaye)
  - 1 relais Assistantes maternelles (RAM) (Place du Chapitre)

**Répartition de l'accueil des enfants en bas âge dans les structures communales pour l'année 2015**

| Structure | Multi-accueil Belle Image | Multi-accueil Gribouille | Multi-accueil Aquarelle | Multi-accueil de l'Abbaye | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|
| Nombre d'enfants accueillis | 69 | 79 | 50 | 20 | **218** |

A Gif-sur-Yvette, la capacité d'accueil en établissements de petite enfance (218 places) cumulée à celle des 94 assistantes maternelles indépendantes agréées par la PMI pour 276 places permet de répondre à toutes les demandes.

**Le contrat « Petite Enfance », initié en 2004 entre la commune et la CAF** (caisse d'allocations familiales) a intégré en 2009 un volet supplémentaire « enfance-jeunesse ». Le renouvellement du contrat, prévu en 2016 permettra d'anticiper et d'acter le schéma de développement lié à la création des 2250 logements familiaux sur le quartier de Moulon.

Afin de compléter cette offre, sont également en projet :
- 2 structures petite enfance sur le plateau de Moulon d'une capacité de 60 places
- Le développement de l'aide à l'installation d'assistantes maternelles indépendantes par le Relais Assistantes Maternelles dont le périmètre sera élargi.

## 5.3 – LES PERSPECTIVES

### *Les enjeux*

Du point de vue des besoins à l'échelle de la ville, Gif-sur-Yvette compte déjà un nombre important d'équipements administratifs, sportifs ou culturels. Les enjeux résident principalement dans l'adaptation régulière, par réaménagement ou agrandissement des infrastructures existantes.

Ainsi, sur le Moulon, il s'agit d'adapter les équipements au rythme d'installation des nouvelles populations sur le territoire communal.

A ce titre, la commune envisage d'ici 2025 la réalisation de 2 groupes scolaires comprenant respectivement un accueil de loisirs, un gymnase et un restaurant scolaire. La réalisation d'un premier groupe scolaire en 2018 (12 classes en élémentaire et 8 classes en maternelle) devrait permettre l'accueil d'environ 560 enfants, il sera suffisamment modulable pour d'adapter aux variations d'effectifs. Le second groupe scolaire devrait comprendre 16 classes.

Parallèlement, l'adéquation entre l'offre en équipements sportifs et les nouveaux besoins générés par l'accueil des nouvelles populations représente un enjeu pour la qualité de vie des futurs habitants. Des besoins sont exprimés et concernent notamment la réalisation d'un terrain multisports et d'autres équipements couvrant différentes pratiques (gymnastique, judo, tir-à-l'arc, etc.).

Concernant les activités culturelles, un projet d'équipement culturel souhaitant incarner l'ambition nationale du Plateau de Saclay pourrait voir le jour d'ici 2025 : Photopolis serait dédié à l'innovation dans le numérique et les sciences de l'image.

Enfin, un besoin est exprimé en faveur du développement de l'offre en établissements d'accueil de personnes âgées ou dépendantes, (type Ehpad) sur le plateau de Moulon.

# *En résumé*

**AUJOURD'HUI, LE CONSTAT . . .**

- **Des équipements nombreux et variés adaptés à la taille de la commune.**
- **Une commune bipolaire en termes de pôles d'équipements : Vallée et plateau de Chevry. Mais un rééquilibrage à terme avec le développement urbain du plateau de Moulon.**
- **Des équipements scolaires répartis sur l'ensemble du territoire enregistrant une stabilisation de leurs effectifs.**
- **Un large panel d'équipements culturels et sportifs.**

**. . . LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION**

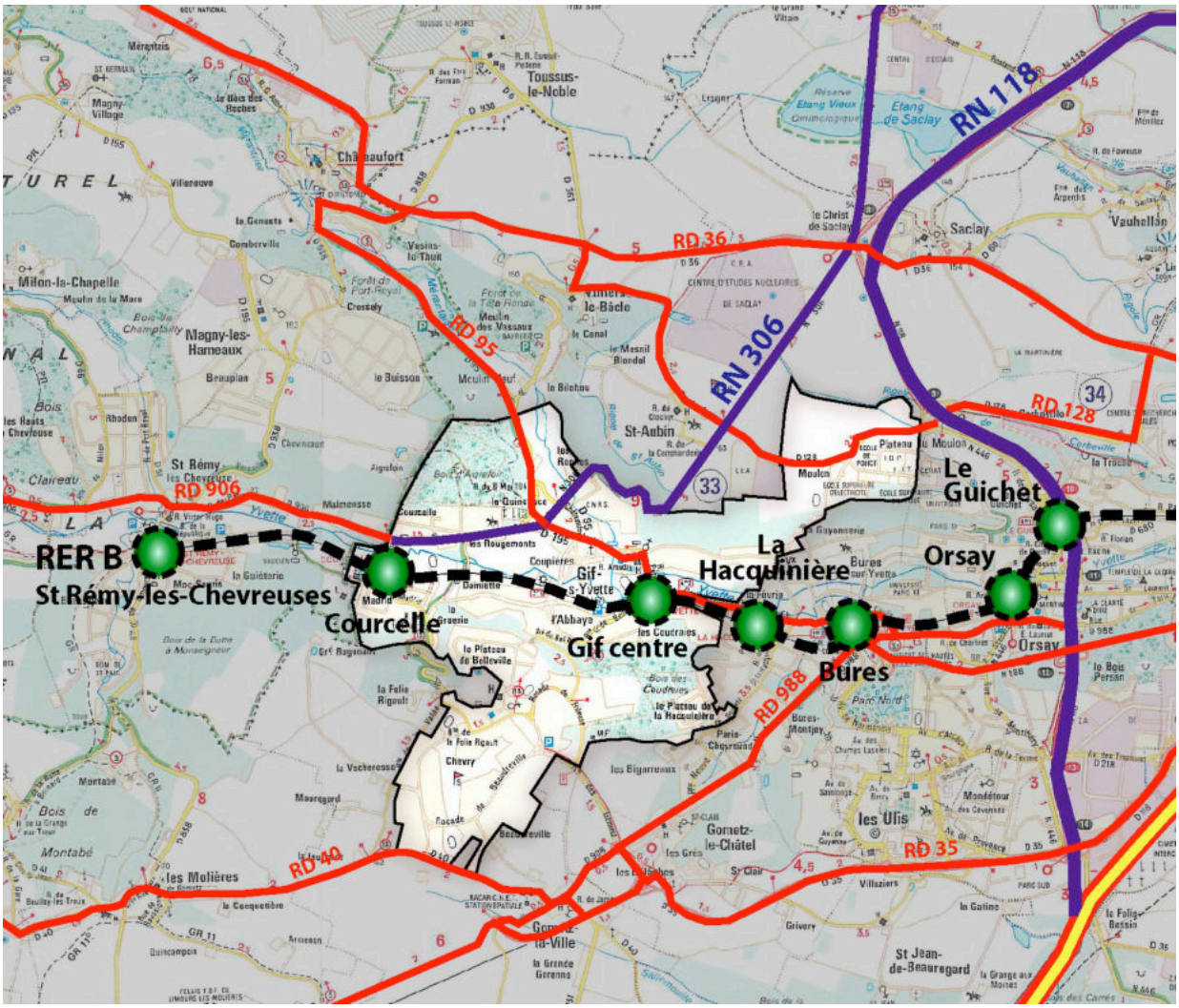
- **Réalisation de nombreux équipements sur le plateau de Moulon.**
- **Extension des capacités d'accueil des associations.**

# VI – CIRCULATIONS ET DEPLACEMENTS

## 6.1 – UN RESEAU DE TRANSPORTS VARIE

### *Des moyens d'accessibilité variés…*

La commune de Gif sur Yvette bénéficie de la présence d'un réseau de transports variés à proximité et sur le territoire communal.




- **en premier lieu, par le réseau routier**,

**avec la proximité de routes nationales structurantes**

. *la RN 118* : cet axe Nord-Sud place la commune à environ 20 minutes des portes de Paris (Porte de Saint Cloud, Pont de Sèvres) et ½ heure du pôle de Nanterre-La Défense.
. *la RD 306 (ex RN306)* : cet axe structurant de la commune assure les liaisons locales entre la Vallée et le plateau du Moulon et les grands axes au Nord allant vers Paris.

**…et la présence d'un réseau départemental qui cadre et dessert la commune**

. *la RD 95* , qui relie Orsay à Chateaufort en suivant la Vallée de l'Yvette puis de la Mérantaise
. *la RD 128*, qui relie St Aubin à l'école polytechnique de Palaiseau et dessert le pôle scientifique du Moulon. Son tracé a été modifié dans le cadre des aménagements de Moulon.
. la *RD 988* qui relie Limours à Orsay et dessert ainsi par le Sud le plateau de Chevry-Belleville
. *la RD 40* qui relie les Molières à Gometz la Ville, borde la commune au sud en limite de Chevry. Elle permet de desservir la commune via la Mare Bapaume.

## ▪ en second lieu par les transports en commun,

**…avec la présence de *2 gares RER* sur le territoire de la commune**

. **sur la ligne du RER B**, reliant St Rémy lès Chevreuse à Paris
- la gare de Gif-sur-Yvette en centre ville ;
- la gare de Courcelle, dans le quartier du même nom en limite Ouest de la ville.

Ainsi par la voie ferrée, Gif-sur-Yvette est à environ 45 minutes du centre de Paris (Station Chatelet-Les-Halles).
Pour la doter d'une réelle attractivité pour les giffois, la gare de Gif a été récemment transformée pour devenir un lieu facilitant les échanges entre les différents modes de transport : trois quais de bus distincts ont été créés. Le confort et la sécurité du piéton ont également été améliorés. Par ailleurs, des travaux d'amélioration de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ont complété l'équipement de la gare.
Ces deux gares sont équipées de parcs de stationnement utilisés par les usagers du RER.

**…avec la présence d'un réseau de lignes de bus**

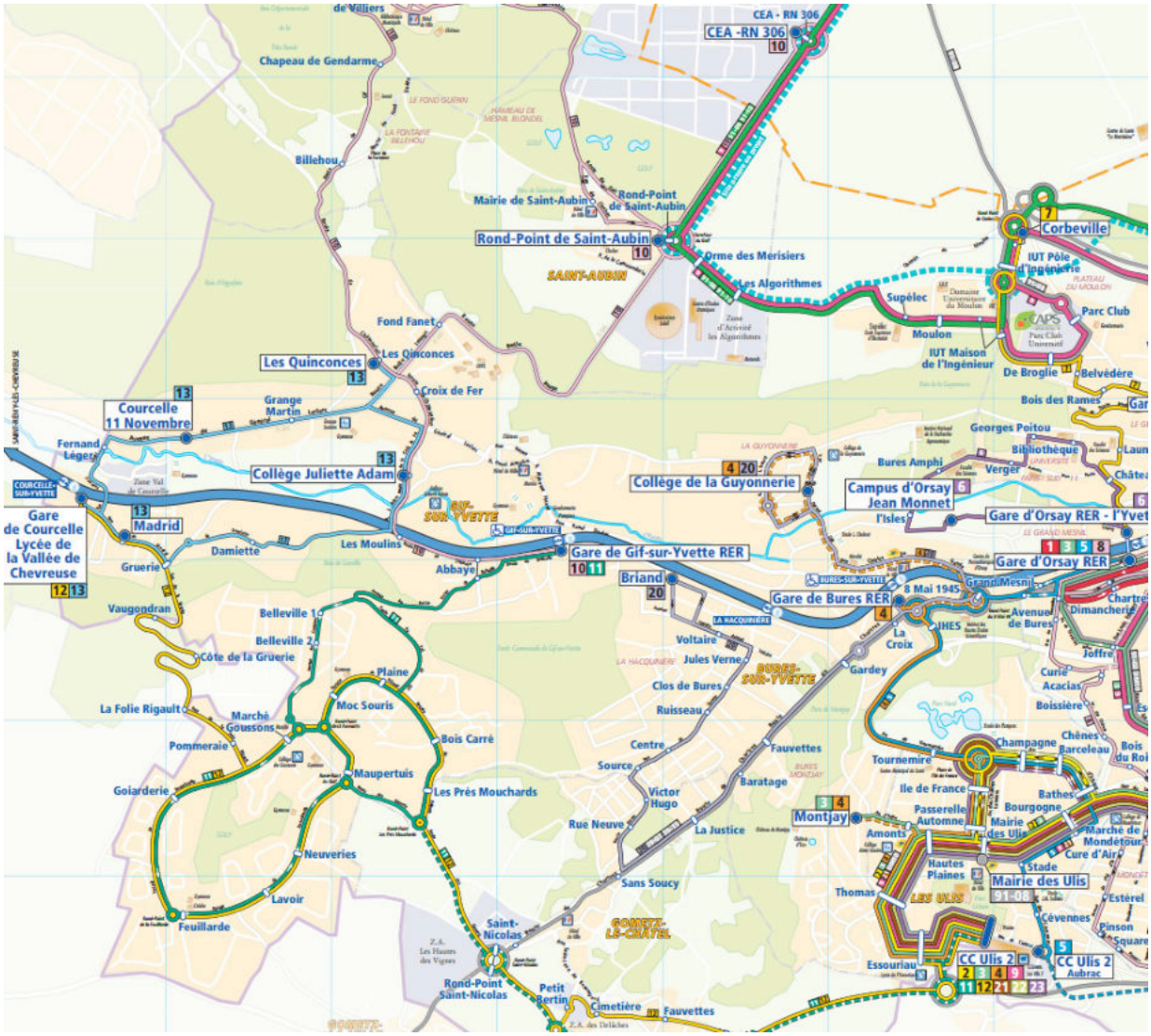
. **6 lignes de bus** irriguent le territoire communal. Elles sont gérées par différents exploitants.

**Trois lignes dont l'exploitant est la SAVAC** (Société privée) intégrées au réseau Mobicaps et gérées par la CPS.
- **La ligne 39-04** qui relie la gare de Gif-sur-Yvette (RER B) au rond-point de Saint-Aubin d'une part et, d'autre part, aux collège et lycée franco-allemand de Buc. Cette ligne, est très majoritairement fréquentée pas les élèves du lycée Franco-Allemand.
- **La ligne 39-08** qui relie la gare de Gif-sur-Yvette (RER B) au centre commercial des Ulis. Cette ligne sert essentiellement aux habitants de Chevry (pour leurs déplacements vers le centre ville et vers la gare de Gif-sur-Yvette) et pour les élèves du lycée de l'Essouriau aux Ulis.
- **La ligne 39-19** qui relie le lycée de Courcelle et la gare de Courcelle-sur-Yvette (ligne B du RER) aux Ulis. Cette ligne ne fonctionne pas en dehors des périodes scolaires. Elle est principalement utilisée par les élèves des lycées des Ulis et de la vallée de Chevreuse à Courcelle.

**Deux lignes dont l'exploitant est la société privée ALBATRANS** (Conseil Général 91, CPS) :
- **La ligne 91-08** qui relie les Ulis, la gare du Guichet, le plateau de Moulon puis Vélizy par le Christ de Saclay. Empruntant la RN 118 et ne disposant pas d'un site propre, cette ligne subit les encombrements de circulation sur la RN.
- **La ligne 91-06** qui relie la gare RER (ligne B) de Massy-Palaiseau à St Quentin en Yvelines (ligne C du RER) via le plateau de Saclay et le Moulon.

**Une ligne exploitée par la société TIPS** (filiale de la Société des Cars d'Orsay) :
- **La ligne 269-02** traverse le plateau de Saclay du Nord au Sud entre l'école HEC et le Moulon. Elle permet de relier la gare du Guichet au centre des Ulis. Au Nord, elle permet de se connecter au réseau Phébus de Versailles qui relie la gare RER (ligne B) de Massy-Palaiseau à St Quentin en Yvelines (ligne C du RER) par le plateau de Saclay et le Moulon.

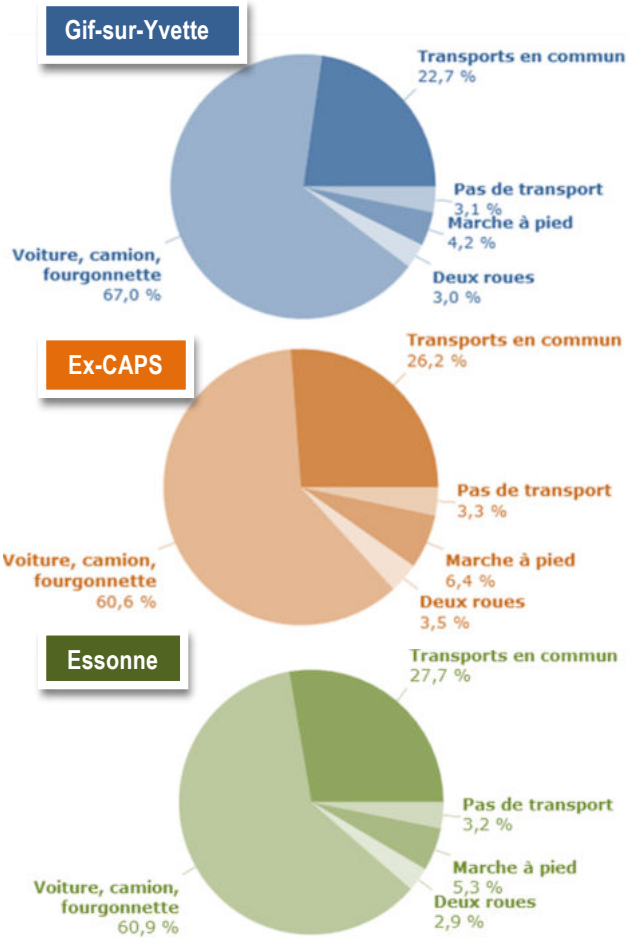
## Schéma de desserte en transport en commun




*Source : réseau Mobicaps*

## *Des moyens de déplacements axés sur l'automobile*

En 2012, 67,5% des déplacements des actifs giffois s'effectuaient en automobile, contre 74% en 1999.




Malgré une bonne desserte en transports collectifs avec de nombreuses lignes de bus et deux stations de RER sur la commune, les actifs giffois n'utilisent les transports en commun qu'à hauteur de 22,5% pour se rendre au travail. Ceci peut s'expliquer en partie par le fait par exemple que 8 actifs giffois sur 10 ne travaillent pas dans la commune et parcourt même de grandes distances pour trouver un emploi à hauteur de sa qualification.

L'usage des transports en commun est relativement inférieur à Gif par rapport aux territoires de l'ex-CAPS (26,2%) et de l'Essonne (27,7%). De même la marche à pied est plus représentée en moyenne sur le territoire de l'ex-CAPS (6,4%) et en Essonne (5,3%) qu'à Gif (4,2%). Cette plus forte utilisation de l'automobile à Gif s'explique notamment par l'impact de la topographie et la relative difficulté à réaliser les liaisons plateau-vallée-plateau par les transports en commun.

*Source : INSEE 2012*

Par ailleurs, le taux d'équipement automobile des ménages giffois est élevé. Il est supérieur aux moyennes de l'ex-CAPS et de l'Essonne, qui comprend pourtant des zones beaucoup plus mal desservies par les transports en commun.
La double motorisation des ménages est forte à Gif-sur-Yvette : les caractéristiques socio-économiques des ménages expliquent ce taux relativement élevé.

| | Nombre de ménages en 2012 | Pourcentage à Gif/Yvette | Pourcentage sur l'ex-CAPS | Pourcentage en Essonne |
|---|---|---|---|---|
| Ménages sans voiture | 711 | 8,8% | 14,8% | 15,3% |
| Ménages avec une voiture | 3694 | 46% | 48,1% | 48,3% |
| Ménages avec 2 voitures ou plus | 3625 | 45,1% | 37% | 35,8% |

*Source : INSEE 2012*

# 6.2 – LES GRANDS FLUX

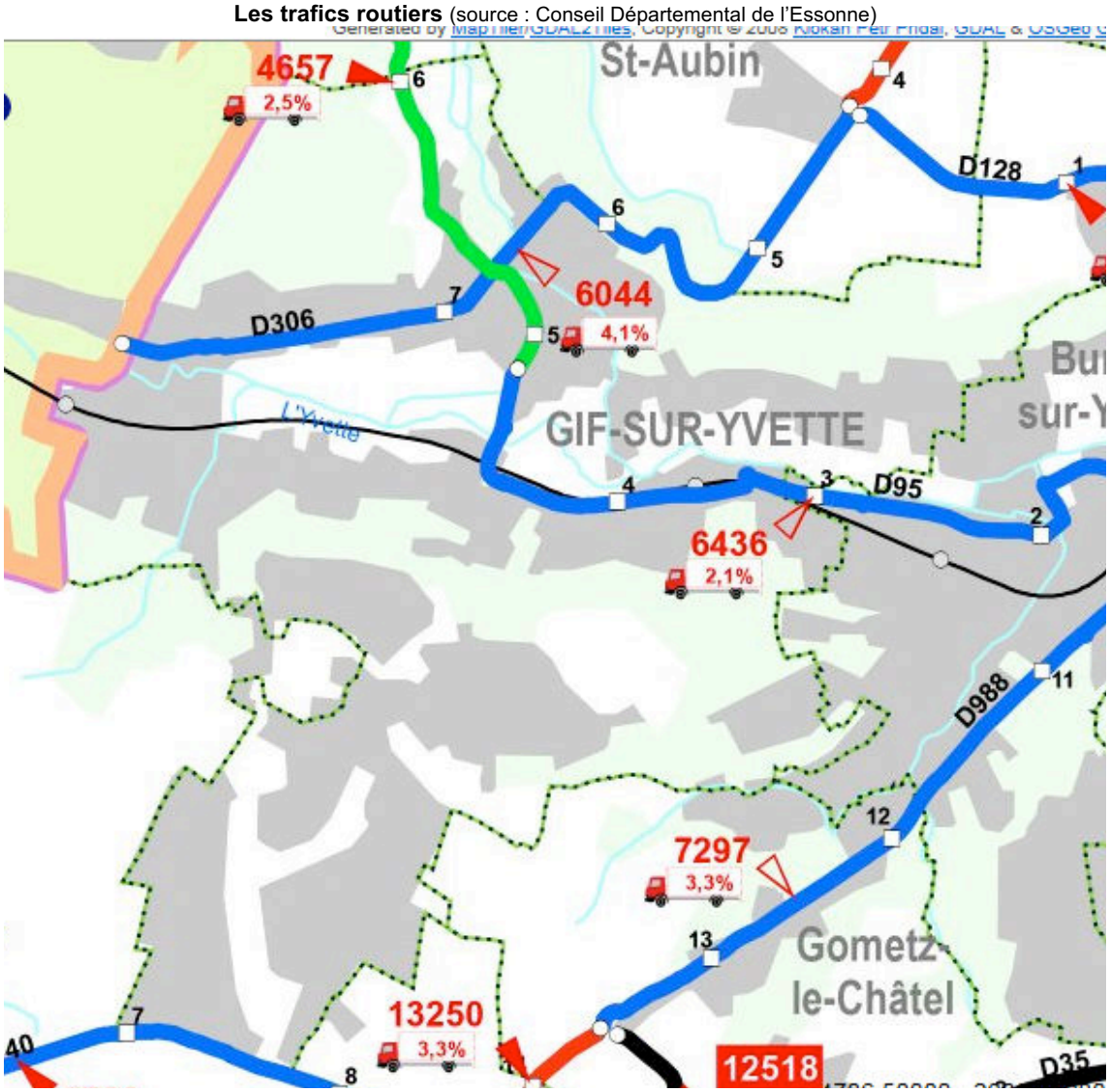
## *Les trafics sur les axes majeurs*

Le territoire de Gif est situé sur les trajectoires dominantes des grands flux de déplacements du secteur : en effet, il est le lieu de convergence de deux axes qui permettent de relier la Vallée de l'Yvette au plateau de Saclay (pôle d'emplois important) et aux axes menant à Paris (RN 118 ou A10). Ainsi, la RD306 et la RD 95 supportent les transits liés aux trajets quotidiens domicile-travail.

La **RD 306** est très fréquentée (environ 6 044 véhicules / jour en 2014 – source : Conseil Départemental de l'Essonne), au point d'être ponctuellement saturée sur l'ensemble de son tracé giffois aux heures de pointe.

La **RD 95** (environ 6 436 véhicules / jour en 2014 – source : Conseil Départemental de l'Essonne) traverse la zone agglomérée par les rues Raoul Dautry, Alphonse Pécard, Henri Amodru et l'avenue du Général Leclerc, où elle croise la RD 306. A cet endroit, la route départementale bifurque vers le Nord pour relier Chateaufort et Villiers-le-Bâcle par la route de Chateaufort. Elle connaît également des points noirs aux heures de pointe, d'autant que son tracé traverse des zones urbaines centrales.

**Les trafics routiers** (source : Conseil Départemental de l'Essonne)

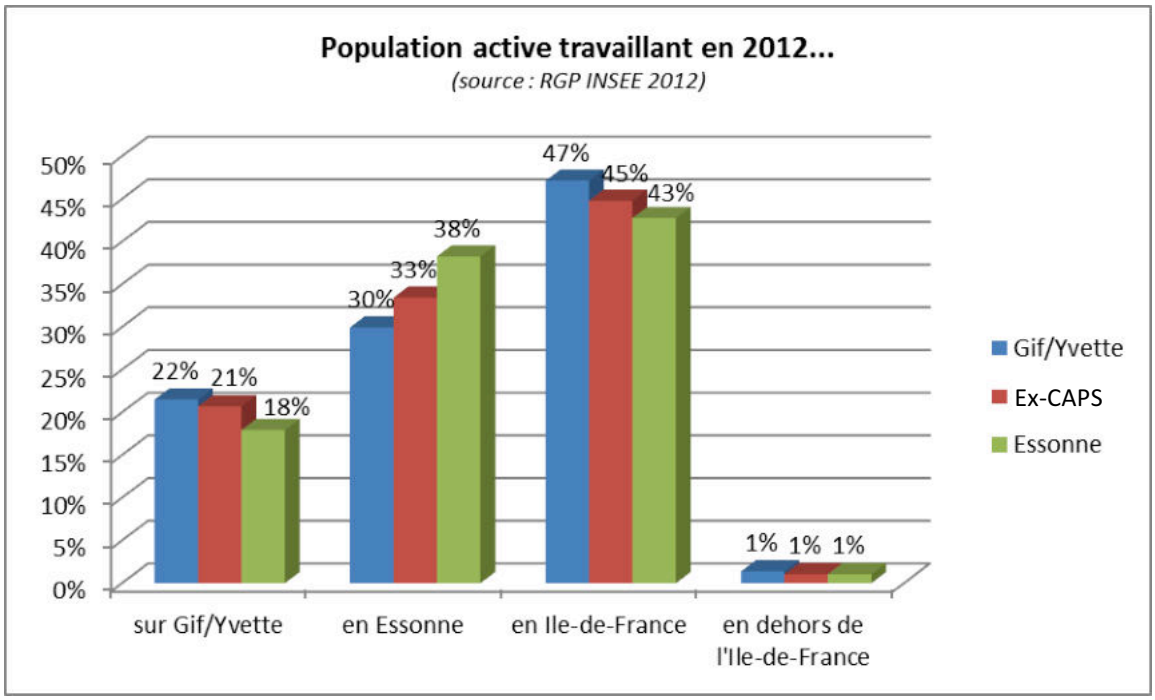


# *Les migrations domicile-travail*

L'analyse de grands flux fait apparaître des directions majeures dans les déplacements domicile-travail entre les zones d'emplois et les secteurs plus résidentiels, tels que :

- Du Nord au Sud : depuis la vallée de Chevreuse le plateau de Saclay, Paris et sa proche banlieue (La Défense, Levallois-Perret et Boulogne)
- D'est en Ouest : à travers la Vallée pour les liaisons locales entre les centres urbains localisés le long de l'Yvette (Orsay, Villebon, Palaiseau…)

## Où travaillent les giffois ?

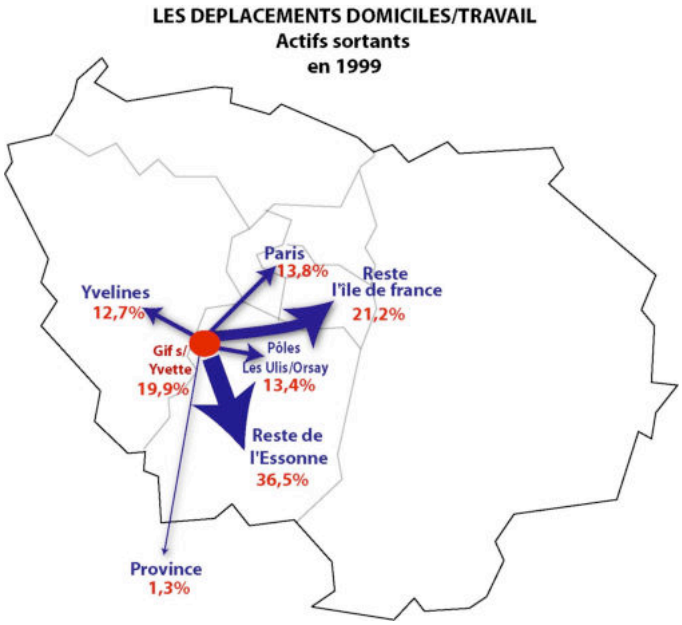



Sur les 8 865 actifs giffois ayant un emploi, 22% travaillent et résident dans la commune, ce qui est légèrement supérieur aux moyennes de l'ex-CAPS (21%) et du département de l'Essonne (20%).

Par ailleurs, la majorité de ces actifs occupés quittent le territoire communal pour travailler en dehors de celui-ci (77%), presqu'uniquement pour un autre pôle d'emploi francilien : seul 1% des actifs occupés giffois quittent la Région quotidiennement.

En revanche, s'il n'est pas possible de déterminer précisément les lieux d'emploi, étant donné la légère sur-représentation des actifs quittant le département et la structure des pôles d'emplois à proximité de Gif, on peut penser qu'une part importante se rend quotidiennement à un emploi localisé dans une autre commune du plateau de Saclay.

En 1999, près de 13% des actifs giffois se rendaient dans l'un des pôles d'emplois des Yvelines (Vélizy, Saint-Quentin-en-Y.), près de 25% se rendaient quotidiennement vers le plateau de Saclay et 14% spécifiquement vers la zone d'activités de Courtaboeuf.



D'une manière générale, les distances domicile-travail sont assez courtes, mais engendrent des trafics importants.

Parallèlement, de nombreux actifs viennent travailler quotidiennement à Gif et contribuent également, par le croisement de l'ensemble des flux induits, à expliquer les problématiques de congestion des principales voies giffoises aux heures de pointe.

## *Des difficultés ponctuelles*

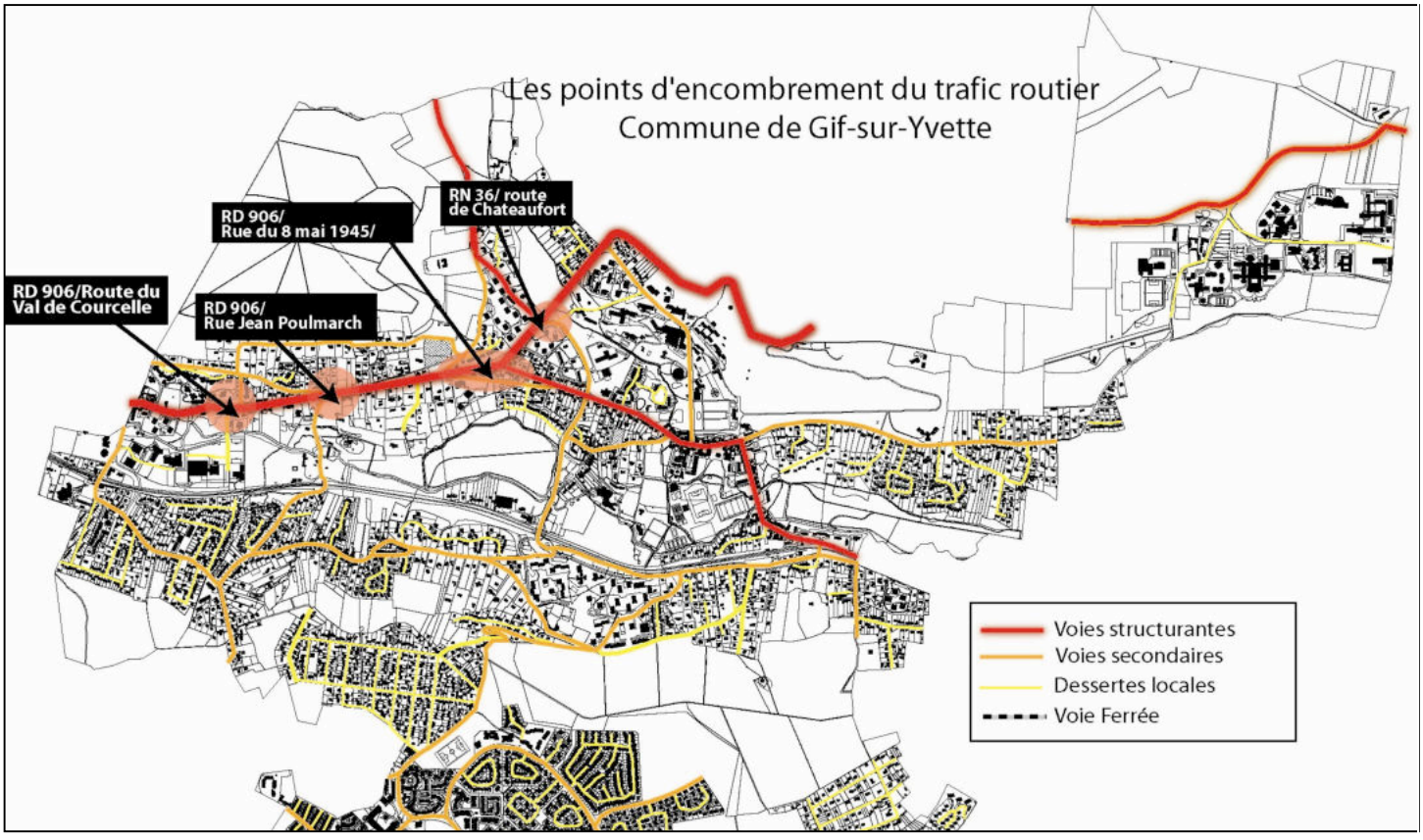
Des enquêtes de circulation sur la commune ont été réalisées en 2003. Il en ressortait que la circulation à Gif-sur-Yvette était « relativement satisfaisante », à l'exception des encombrements aux heures de pointes, en direction de Saclay le matin et de Chevreuse le soir.

Aux heures de pointes en 2015, l'inadaptation des carrefours du Christ de Saclay et de St Aubin contribue toujours aux problèmes de circulation sur la RD 306 aux feux tricolores.

D'une manière générale, le trafic à Gif-sur-Yvette ne sature pas les capacités du réseau viaire. Cependant, certains carrefours sont marqués par des encombrements aux heures de pointe :

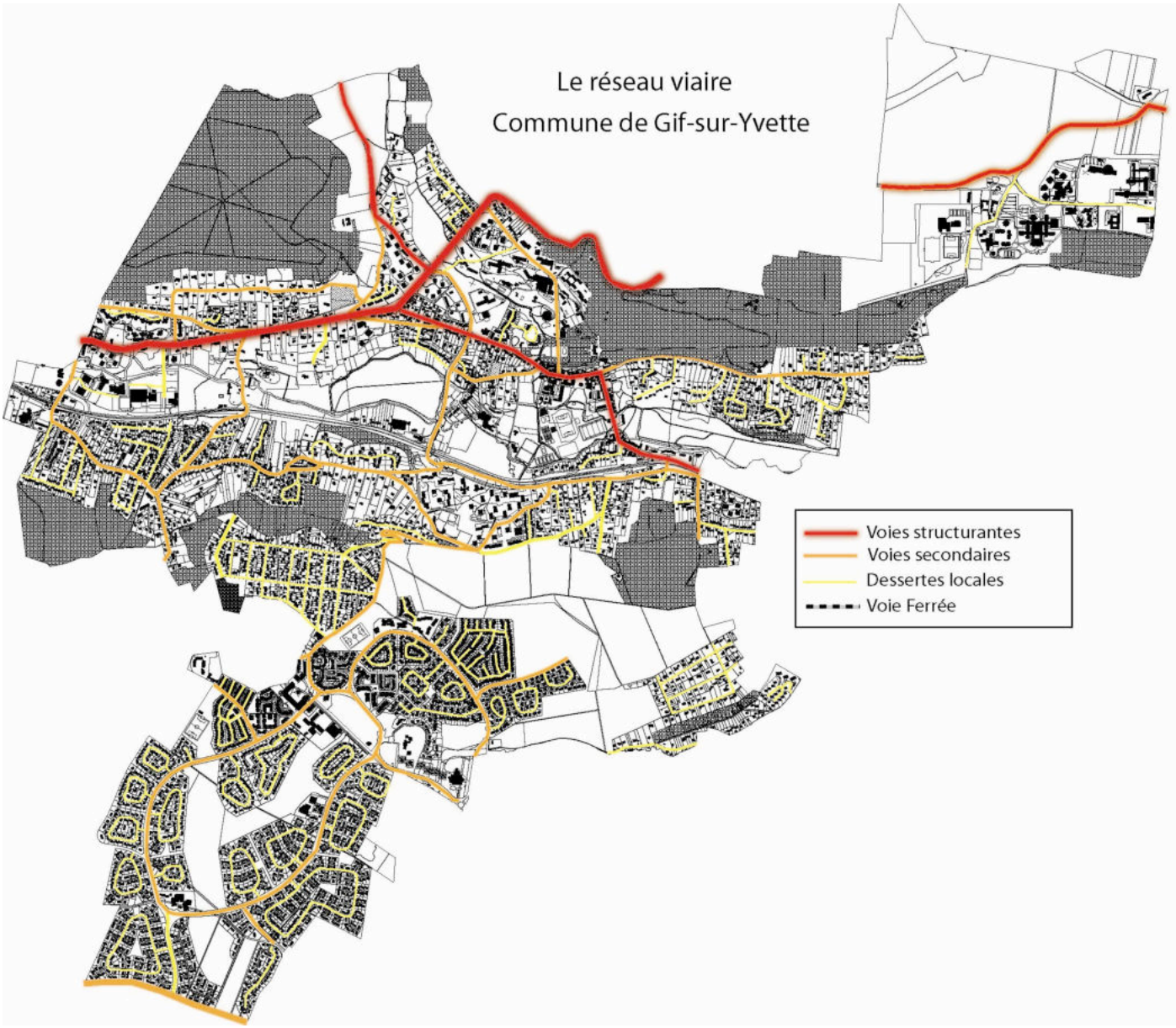
- carrefour de la Croix de Fer
- route de Chateaufort / RD 306
- RD 306 / rue du 8 Mai 1945
- RD 306 / rue Jean Poulmarch
- RD 306 / Val Courcelle
- RD 306 / rue Fernand Léger

Enfin, la topographie giffoise et l'emprise ferroviaire du RER posent des problèmes de circulation pour les liaisons Nord-Sud.



## 6.3 – LES CIRCULATIONS AU NIVEAU DES QUARTIERS

### *L'organisation de la trame viaire*




Au niveau des quartiers, les dessertes se font essentiellement à partir de voies communales.

**Dans la Vallée :**
Hormis les RD 306 et RD 95, les voies communales constituent le maillage principal du réseau viaire, avec notamment les rues de Damiette, de Madrid, de la Gruerie, Fernand Léger et Vatonne pour relier l'ensemble des quartiers.
Le quartier de La Hacquinière constitue une exception puisqu'il n'est accessible qu'à partir de la commune de Bures-sur-Yvette.

**Sur le plateau de Chevry et le quartier de Belleville:**
Le quartier de Chevry est desservi par deux rocades : celle de Beaudreville et celle de Frileuse. C'est à partir de ces rocades qu'un ensemble de voies secondaires, généralement organisées en boucle, permet de desservir les habitations.
Le quartier de Belleville situé sur le plateau est desservi par un maillage orthogonal de voies dont l'axe principal est l'avenue du Panorama.
Les liaisons du plateau (quartier de Chevry et quartier de Belleville) se font :

- ***vers l'extérieur*** essentiellement par la route des Gometz et accessoirement par les routes de la Folie Rigault, de la Vacheresse et de la Mare Bapaume vers le rond-point de Saint-Nicolas et la RN 118.
- ***vers la vallée***, par la rue de la Gruerie vers Courcelles, par la route du Val de Gif vers le centre ville et par l'Avenue du Bel-Air (V6)

**Sur le plateau du Moulon :**
A ce jour, l'aménagement du secteur de Moulon est amorcé. C'est **la RD 128** qui constitue le principal axe de desserte intérieure de ce secteur.
Les voies qui relient le secteur à l'extérieur sont :
- à l'Ouest, la RD 306 vers le Christ de Saclay d'un côté et Gif Vallée de l'autre ;
- à l'Est, la RN 118 accessible à l'échangeur de Corbeville ;
- les voies du domaine universitaire vers Orsay et Bures-sur-Yvette.

## *Des liaisons Nord-Sud difficiles*

Gif possède deux caractéristiques fortes : sa topographie ainsi que les passages de la voie ferrée et de l'Yvette dans la Vallée, scindent le territoire communal en deux.
Ces deux caractéristiques forment des obstacles à la fluidité des liaisons entre le Nord et le Sud de la commune.

En effet :
- les liaisons entre les deux entités résidentielles, la Vallée et Chevry, ne se font que par deux voies.
- Les liaisons entre la Vallée et le plateau du Moulon se font essentiellement par la RD 306.
- les points de passage de la voie ferrée sont au nombre de 4, dont celui de la rue J. Poulmarch' qui a été réaménagé.

Enfin, le quartier du plateau de la Hacquinière constitue un cas à part : en effet, il est enclavé et ses accès se font par la commune de Bures sur Yvette.

# *L'offre en stationnement*

L'offre de stationnements publics est étoffée sur la commune, elle est distribuée entre les 3 entités géographiques :

- 942 places en centre-ville, notamment le long de la rue Amodru (26 places), le long de l'allée du parc (126 places) et au sein du récent parking du Val Fleury (84 places).
- 792 places à Chevry, avec plusieurs parkings.
- 157 places au niveau de Courcelle, dont 81 sur le parking de la gare.

De manière générale, l'offre se répartit sur les espaces publics de la commune :

- le long des voies, mais aussi aux abords des commerces
- aux abords des places et du parc du centre-ville,
- aux abords des gares,
- aux abords des équipements de la commune.

Dans le quotidien ces espaces sont satisfaisants pour répondre aux besoins.

La commune prend en compte les usages de cycles en prévoyant des dispositifs de stationnements aux abords des équipements et services.

| **nombre de places de stationnement** | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Centre ville** | **Places valides** | **Places Handicapés** | **Place de Livraison** | **Total Places** | **Type** | **Bus/Vélo** | **Commentaires** |
| Rue Amodru | 24 | 1 | 1 | 26 | Zone Bleue | | |
| Rue Neuve | 30 | 0 | 0 | 30 | Zone Bleue | | |
| Rue du Général Leclerc | 15 | 0 | 0 | 15 | Zone Bleue | | |
| Rue Vatonne | 4 | 1 | 0 | 5 | Zone Bleue | | |
| Rue Pécard | 18 | 2 | 0 | 20 | Zone Bleue | | |
| Rue Raoul Dautry | 37 | 1 | 0 | 38 | Zone Bleue | 1 Vélo | |
| Place de la Croix de Grignon | 2 | 0 | 0 | 2 | Zone Bleue | | |
| Rue Emile Thuau | 13 | 1 | 0 | 14 | Zone Bleue | | |
| Allée du Parc | 123 | 3 | 0 | 126 | Zone Bleue | 1 B - 1 V | |
| Halle du Parc | 23 | 0 | 0 | 23 | Zone Bleue | | |
| Gare Sud | 63 | 3 | 0 | 66 | Payant | | gare routière |
| Route de Belleville | 28 | 0 | 0 | 28 | Payant | 1 bus | |
| Route de l'Abbaye | 17 | 1 | 0 | 18 | Zone Bleue | 2 bus | |
| Parking commerces Abbaye | 21 | 1 | 0 | 22 | Zone Bleue | | |
| Parking de l'Abbaye | 100 | 3 | 0 | 103 | Gratuit | | |
| Place de la gare Les saveurs Sauvages | 11 | 0 | 0 | 11 | Zone Bleue | | |
| Place de la gare | 5 | 2 | 0 | 7 | Payant | | 2 taxis |
| Gare Nord | 86 | 0 | 0 | 86 | Payant | | |
| Rue du Clos | 22 | 0 | 0 | 22 | Zone Bleue | | |
| Parking du Val Fleury | 84 | 3 | 0 | 87 | Payant | | |
| Allée du Val Fleury | 11 | 1 | 1 | 13 | Zone Bleue | | |
| Parking de la Terrasse | 66 | 0 | 0 | 66 | Gratuit | | |
| Parking des Coupiéres | 74 | 1 | 0 | 75 | Gratuit | | |
| Parking nouveau cimetière | 38 | 1 | 0 | 39 | Gratuit | 1 bus | |
| **TOTAL** | **915** | **25** | **2** | 942 | | **5B / 1V** | |

| Chevry | Places valides | Places Handicapés | Place de Livraison | Total Places | Type | Bus/Vélo | Commentaires |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Parking du Golf | 342 | 2 | 0 | 344 | Gratuit | 1B / 1V | |
| Maison des Peupliers | 81 | 1 | 0 | 82 | Gratuit | 1 V | |
| Parking de la Feuillarde | 22 | 0 | 0 | 22 | Gratuit | | |
| Parking de la plaine | 47 | 0 | 0 | 47 | Gratuit | | |
| Route de la Folie Rigault | 31 | 0 | 0 | 31 | Gratuit | 1 B | |
| rue de Chevry | 67 | 0 | 0 | 67 | Gratuit | 1 V | |
| Parking des Neuveries | 28 | 1 | 0 | 29 | Gratuit | | |
| Gendarmerie | 22 | 0 | 0 | 22 | Gratuit | 1 V | |
| Rue des Goussons | 35 | 0 | 1 | 36 | Gratuit | | |
| Place du marché Neuf | 108 | 4 | 0 | 112 | Zone Bleue | 1 V | |
| **TOTAL** | **783** | **8** | **1** | 792 | | **1B / 1V** | |

| Courcelles | Places valides | Places Handicapés | Place de Livraison | Total Places | Type | Bus/Vélo | Commentaires |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Parking gare | 81 | 2 | 0 | 83 | Payant | | gare routière |
| Rue des Genets | 26 | 0 | 0 | 26 | Zone Bleue | | |
| Rue de l'ancienne Ferme | 25 | 0 | 0 | 25 | Zone Bleue | | |
| rue Fernand Léger | 7 | 1 | 0 | 8 | Zone Bleue | | 2 déposes minutes |
| Rue Ragonan | 15 | 0 | 0 | 15 | Zone Bleue | | |
| **TOTAL** | **154** | **3** | **0** | 157 | | **1B / 1V** | |

## 6.4 – UN IMPORTANT MAILLAGE DE CIRCULATIONS DOUCES

La commune dispose d'un réseau important de sentiers et de cheminements qui sont réservés aux piétons et aux cyclistes.

### *Sa composition*

En effet, 40 kilomètres de sentiers piétonniers et 14 de pistes cyclables quadrillent les différents quartiers de Gif et les espaces naturels.
Six circuits piétonniers, traversant différents quartiers (Vatonne, Courcelle, Hacquinière, Aigrefoin, Chevry, Yvette), sont répertoriés et indiqués sur le terrain.
Ce réseau est complété par un sentier sportif sylvestre.

### *Ses fonctions*

Ce réseau est essentiel dans le fonctionnement urbain et dans les liaisons entre les différents quartiers et notamment les 3 entités de la commune, plateaux et vallée.

**Les liaisons structurantes** ou liaisons de fond de vallée

**Les liaisons dites fonctionnelles** : elles assurent des itinéraires alternatifs à l'usage de la voiture pour rejoindre les pôles de quartiers, les équipements publics et particulièrement les écoles ou les lieux sportifs. Elles irriguent l'ensemble des quartiers, autant la vallée que le quartier de Chevry mais demeurent insuffisamment utilisées.

**Les liaisons dite de balade**: elles sont nombreuses et permettent de parcourir et relier les différents espaces naturels de la commune (espaces verts, parcs et jardins, forêts et bois …).

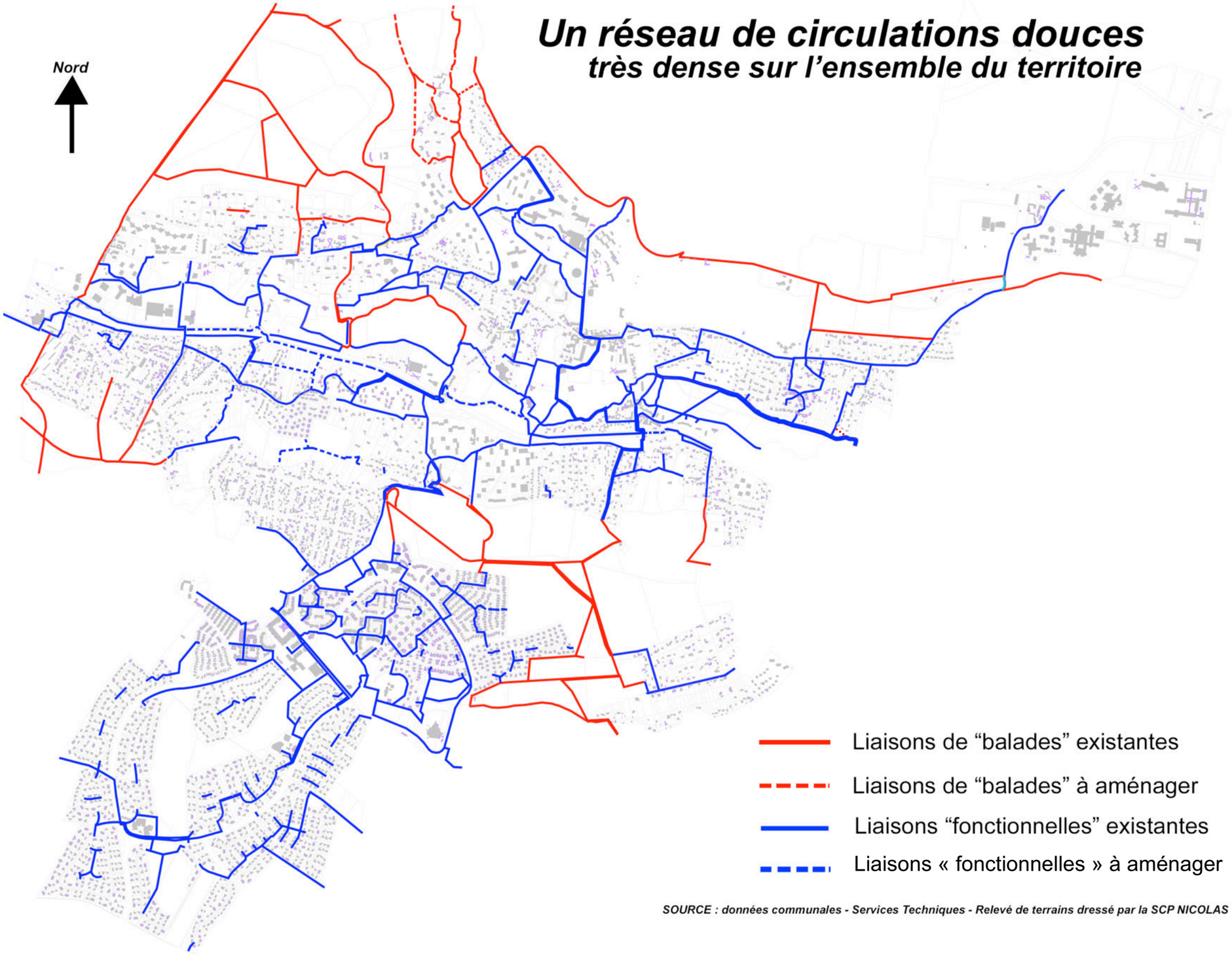








***Schéma des circulations douces existantes***

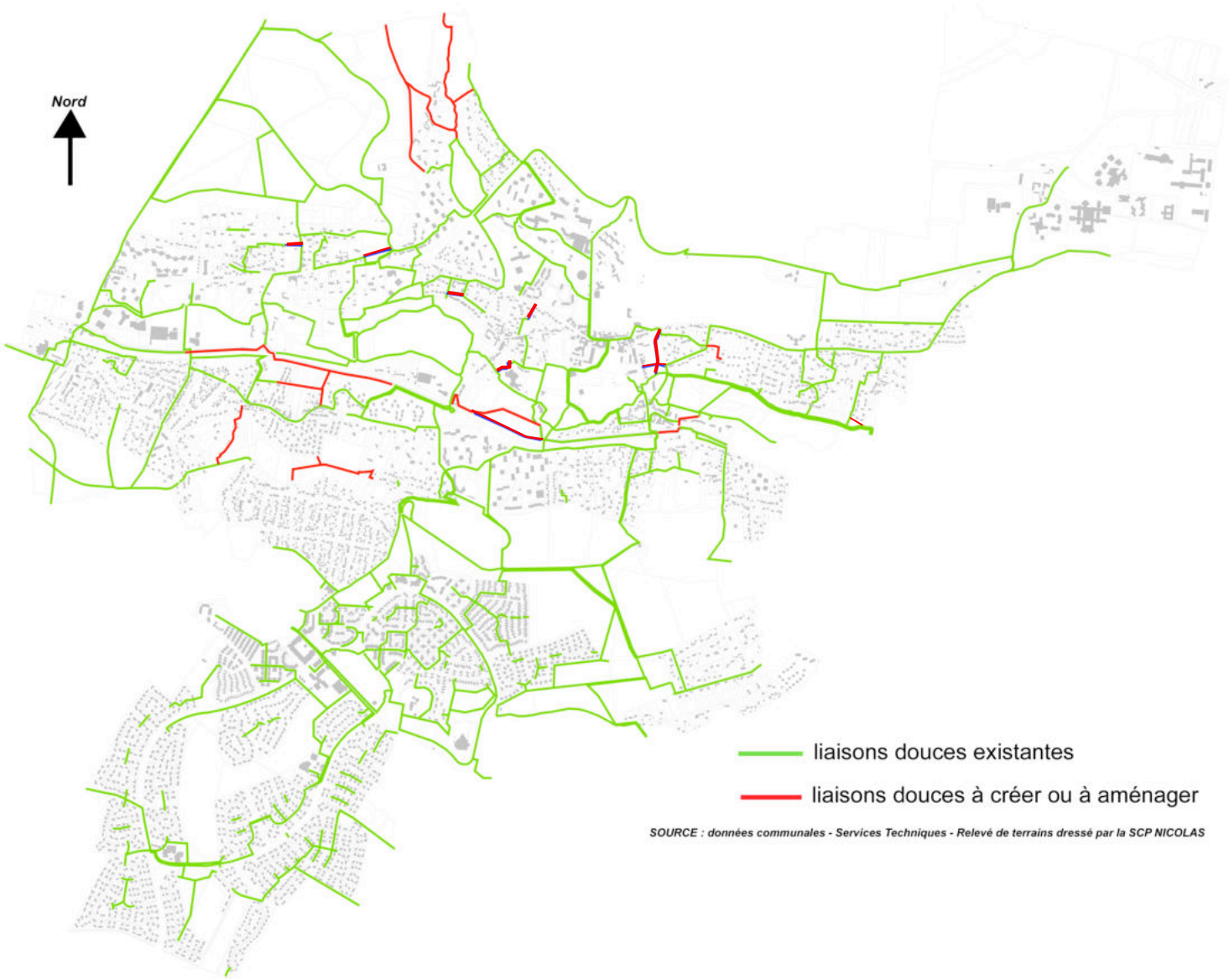



***SOURCE : données communales - Services Techniques - Relevé de terrains dressé par la SCP NICOLAS***

## *Les enjeux*

La politique en matière de circulations douces est importante.

**Renforcer le maillage en créant de nouveaux tronçons assurant les continuités des cheminements existants**




***Source :*** *données communales – services techniques – Relevé de terrain réalisé par la SCP NICOLAS*

## Intégrer les dispositions supra-communales dans la réalisation de ce maillage (PDU et schéma départemental des circulations douces)

- ***Le PDU Ile de France*** :

Favoriser les déplacements des habitants à pied ou à vélo par le biais des liaisons " douces ", telle est l'ambition du **Plan de Déplacements Urbains** (P.D.U.) en Ile-de-France et de la municipalité.

Le STIF a finalisé un nouveau projet de PDUIF en février 2011. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ont été rendus en septembre 2013 et l'approbation définitive du PDUIF a eu lieu le 19/06/2014. Ce document fixe les objectifs et le cadre des politiques de déplacements en Île-de-France d'ici à 2020.

Il permet de coordonner à l'échelle régionale les politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de déplacements (transport collectif, marche, vélo, voiture particulière, deux-roues motorisés ...) ainsi que pour le stationnement ou encore l'exploitation routière.

Il vise à atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part. Ce document revêt de ce fait un caractère hautement stratégique. Il a identifié 9 défis à relever déclinés en 34 actions opérationnelles pour atteindre cet équilibre. Le PLU devra donc lui être rendu compatible.

Par ailleurs, conformément à l'article 45 de la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, un plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics est établi dans chaque commune à l'initiative du maire ou, le cas échéant, du président de l'établissement public de coopération intercommunale. Ce plan fixe notamment les dispositions susceptibles de rendre accessible aux personnes handicapées et à mobilité réduite l'ensemble des circulations piétonnes et des aires de stationnement d'automobiles situées sur le territoire de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Les objectifs fixés par le PDU visent entre autres, à diminuer le trafic automobile, et augmenter la marche pour les déplacements inférieurs à 1 km, ainsi que les déplacements à vélo. De plus, toutes ces solutions alternatives agissent en faveur de l'environnement et de la santé publique.

Le PDUIF inscrit **la RD 306** comme faisant partie du réseau principal des voiries du département de l'Essonne. A ce titre, elle doit faire l'objet de mise en place d'aménagements favorables aux moyens de déplacements moins consommateurs d'énergie.

Par ailleurs, la **ligne de bus 91-06** (qui relie la gare RER (ligne B) de Massy-Palaiseau à St Quentin en Yvelines (ligne C du RER) via le plateau de Saclay et le Moulon) est structurante.

Enfin, le PDUIF identifie la commune sur le tracé du réseau cyclable structurant régional projeté d'ici 2030, dans sa traversée Est-Ouest.

- ***Le Schéma directeur de la Voirie départementale*** (SDVD 2020)

  Par délibération du 30 septembre 2013, la conseil départemental de l'Essonne a adopté le schéma directeur de la Voirie départementale qui définit sa politique d'intervention sur le réseau routier départemental, c'est-à-dire son aménagement, son entretien et son exploitation.
  Le réseau routier départemental est structuré par les RD40, RD95, RD128, et RD306. La dernière relève du réseau de catégorie 1 (liaison de pôle à pôle, classifiée route à grande circulation) et les trois premières relèvent du réseau de catégorie 2 (réseau d'accompagnement).

- ***Le Schéma départemental des circulations douces :***

Afin de promouvoir et faciliter les déplacements des personnes à pied et à vélo, le Département de l'Essonne a réalisé un **schéma directeur des circulations douces**, qui concerne le territoire communal. Trois objectifs majeurs ont guidé l'élaboration de ce schéma :

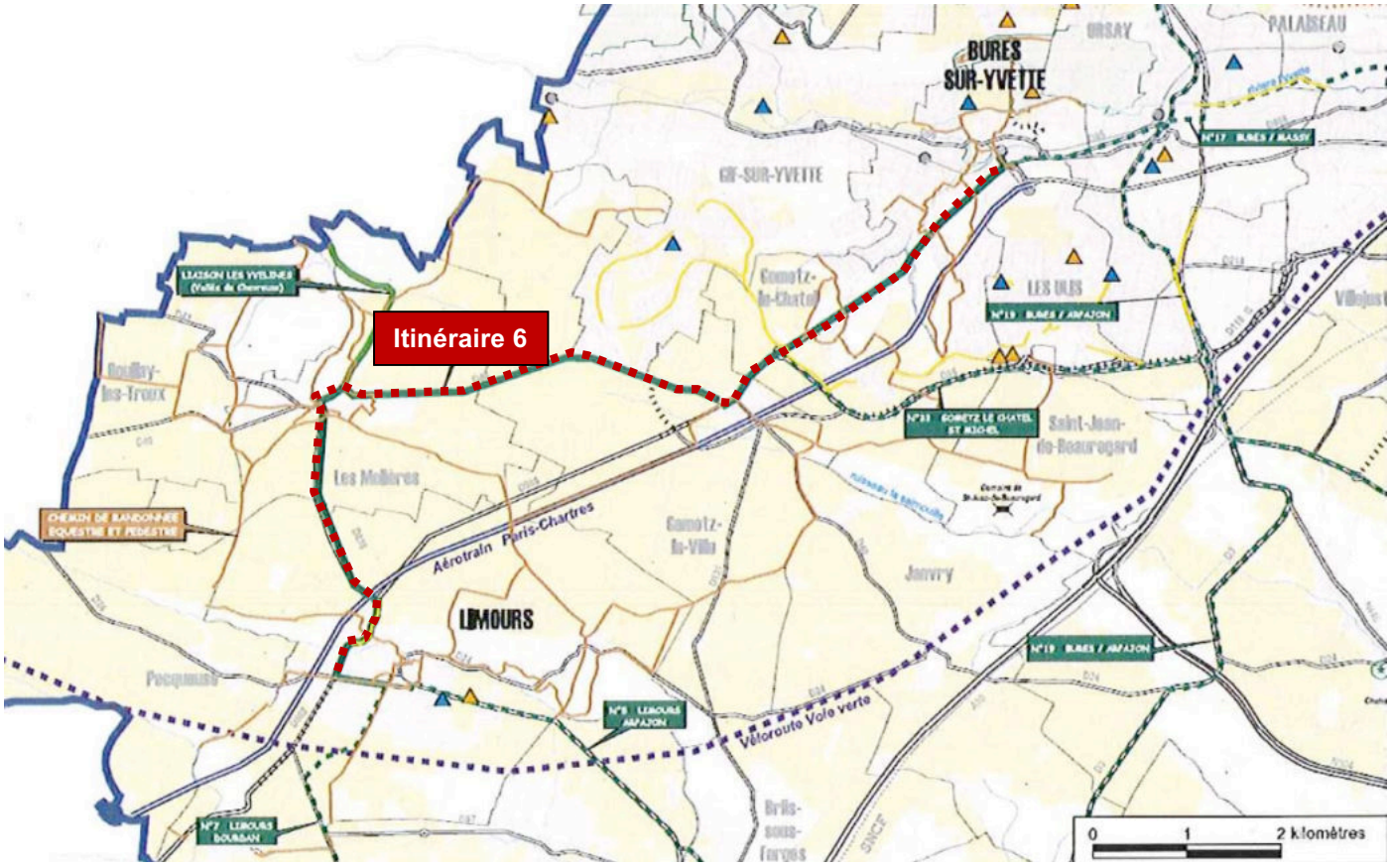
- améliorer la sécurité des usagers sur 240 kilomètres de routes départementales ;
- améliorer la qualité de vie ;
- assurer un maillage entre un réseau supra-communal et des réseaux communaux.

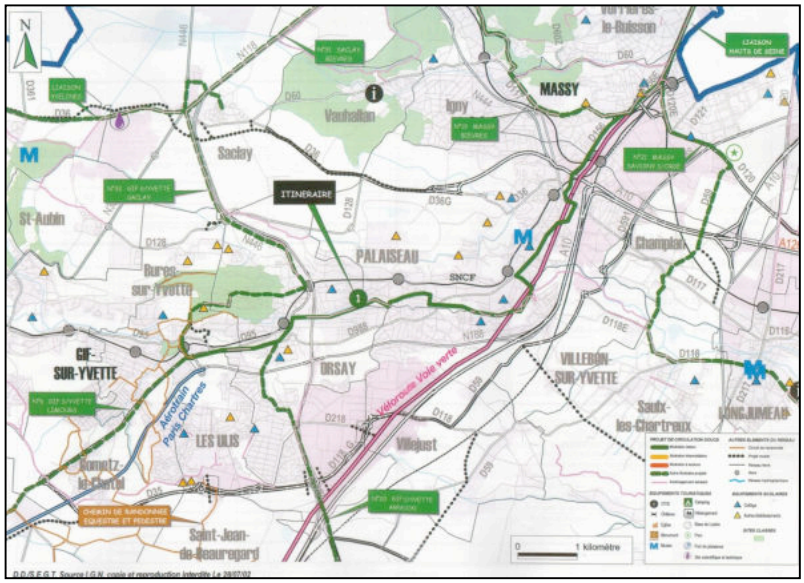
La commune est concernée par l'itinéraire n°6

**Limours → Gif-sur-Yvette – Bures**

L'itinéraire a pour principale fonction de rabattre sur les transports en commun, de faire accéder les zones rurales à un pôle urbain : liaison entre un pôle local (Limours) et un pôle secondaire associé (Les Ulis).

***Carte de l'itinéraire n°6 –*** *source : conseil départemental de l'Essonne*





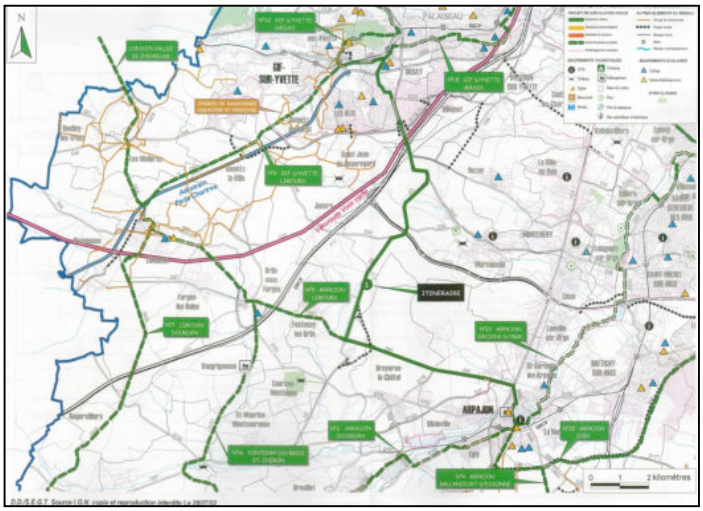

*Source : Conseil Départemental 91*

**Gif-sur-Yvette – Bures → Massy**

Cet itinéraire permettra de rejoindre la ville de Massy et de Palaiseau. Il permettra de desservir les équipements départementaux (collèges, Lycées) et les zones de loisirs et sportives.

**Gif-sur-Yvette – Orsay → Arpajon**

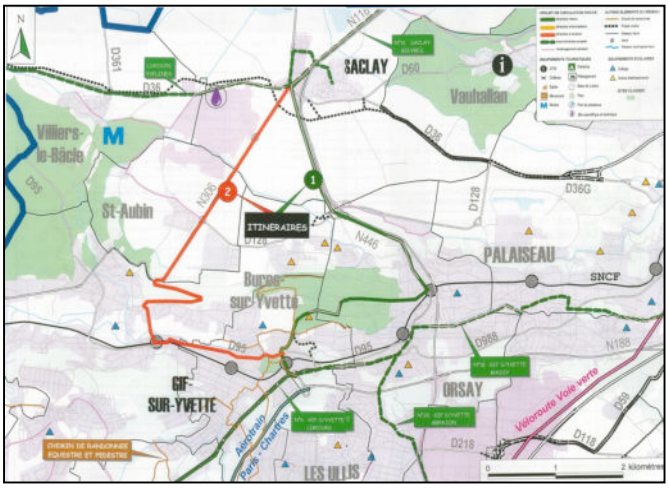
Ces deux itinéraires permettront de relier les deux lignes de RER (B et C), il s'agit également de relier la ville à deux pôles urbains (Orsay et Arpajon).




*Source : Conseil Départemental 91*

**Gif-sur-Yvette – Bures-sur-Yvette – Saclay**

Cet itinéraire permettra d'améliorer la desserte entre la vallée et le plateau de Saclay. Il cible principalement les travailleurs et les élèves de l'enseignement supérieur (trajet domicile –travail/école).

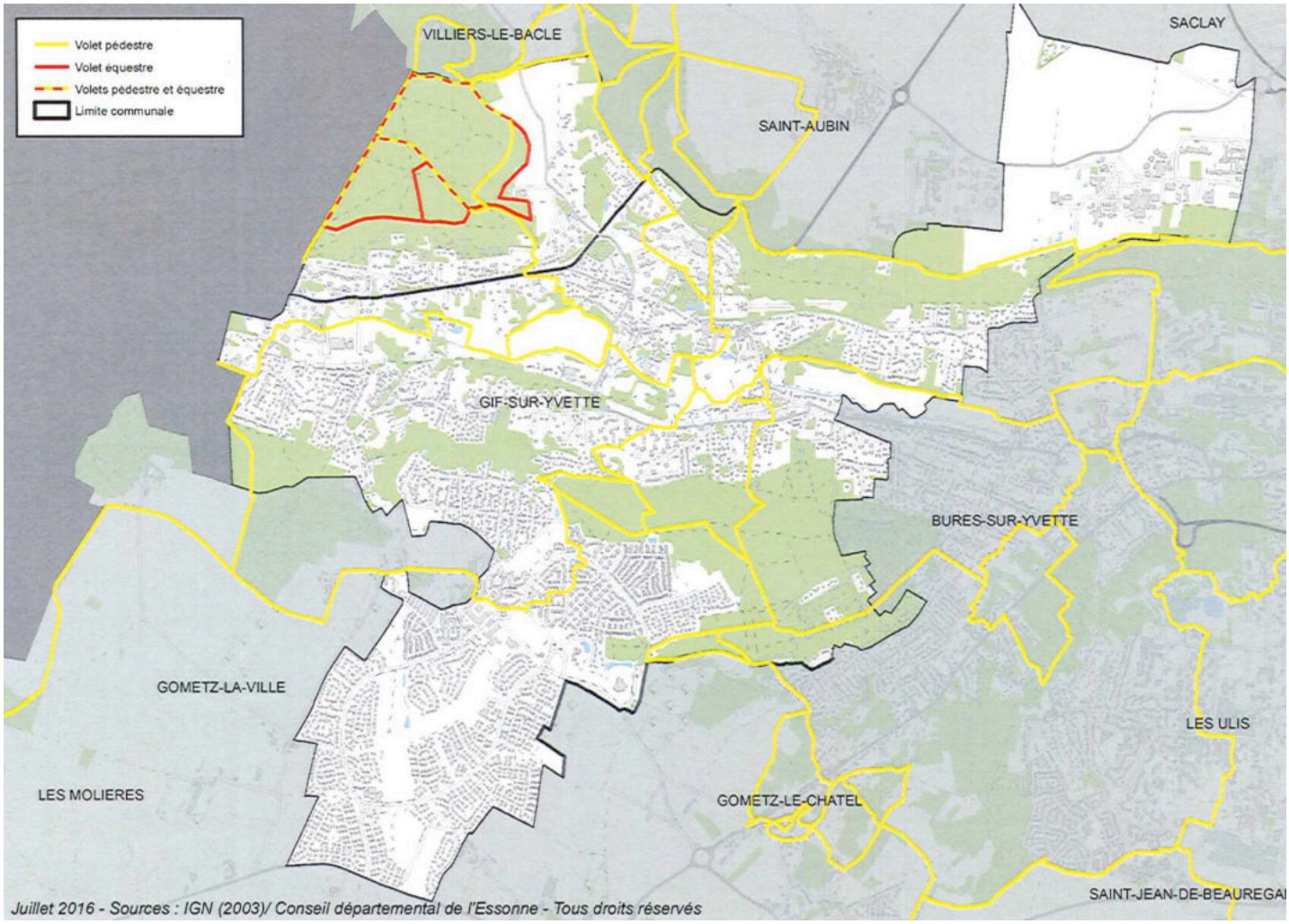


*Source : Conseil Départemental 91*

- ***Le plan départemental des itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR)***

Ce plan est un outil de préservation et de découverte des espaces culturels et naturels (rôle de la trame verte via la continuité écologiques des bords de chemins, etc.)

La commune est inscite à ce plan suite à une délibération du conseil municipal du 19 juin 2007 et suite à une délibération du conseil départemental du 17 décembre 2007.



## 6.5 – BESOINS ET PERSPECTIVES EN MATIERE DE TRANSPORTS

- **Limiter les nuisances liées au trafic automobile :**

La RD 306 présente des difficultés de circulation ponctuelles dans le temps (matin et soir). Le doublement, à terme, de la RD 36 devrait réduire une partie de la circulation de transit de l'axe Limours/St Quentin en Yvelines.

- **Améliorer le stationnement près des gares :**

Inciter les usagers à utiliser les transports en commun passe notamment par une politique de stationnement à proximité des gares : selon les préconisations du PDU-IF (Plan de Déplacements Urbains en Ile de France), il s'agit de limiter les normes de stationnement dans les constructions à proximité des gares. Ceci s'applique en particulier pour les bâtiments d'activités pour inciter les personnes à venir travailler en RER et de prévoir des aires de stationnement suffisamment vastes, accessibles et bien aménagées pour inciter les personnes habitant en périphérie à venir y stationner pour continuer leur trajet en transport en commun.

C'est dans cette optique qu'a été réalisé un aménagement du secteur de la gare de Courcelle afin qu'il soit davantage utilisé comme une gare de rabattement.

- **Améliorer la desserte du plateau de Moulon :**

Aujourd'hui, il est nécessaire de renforcer la desserte du plateau du Moulon en transports en commun. Avec le développement de la zone urbanisée, cette question est prépondérante pour la réussite même des opérations d'aménagement. Et ce, d'autant plus avec la perspective de la réalisation de la ligne 18 du Grand Paris Express, avec l'implantation d'une gare sur le plateau.

- **Maintenir la desserte du plateau de Chevry :**

Le plateau de Chevry est traversé par plusieurs lignes de bus et bénéficie de bonnes liaisons avec la vallée et la gare centre, avec notamment des liaisons tous les ¼ d'heure aux heures de pointe et un service le dimanche. Toutefois, la fréquence et les plages horaires parfois réduites (plus de bus après 21 heures) limitent l'utilisation des transports en commun entre la vallée et le plateau.

- **Favoriser les déplacements doux**

Si Gif-sur-Yvette bénéficie déjà d'un réseau de cheminements et de parcours piétonniers important, malgré les difficultés liées à la topographie, certaines améliorations sont cependant envisageables :
- améliorer la sécurité et la qualité de certains parcours.
- assurer et préserver la continuité des parcours.

# *En résumé*

**AUJOURD'HUI, LE CONSTAT . . .**

- **Gif-sur-Yvette est principalement desservie par la RD 306 et la RD 95, axes où le trafic est important.**
- **La commune bénéficie de la proximité d'axes routiers importants comme l'autoroute A10 et la nationale 118.**
- **Une coupure urbaine du fait de la topographie, entre la vallée et les deux plateaux créant des problèmes de desserte entre les 3 entités géographiques.**
- **Des transports en communs variés (2 gares RER et 6 lignes de bus).**
- **Un réseau important de liaisons douces (piétons – cyclistes)**

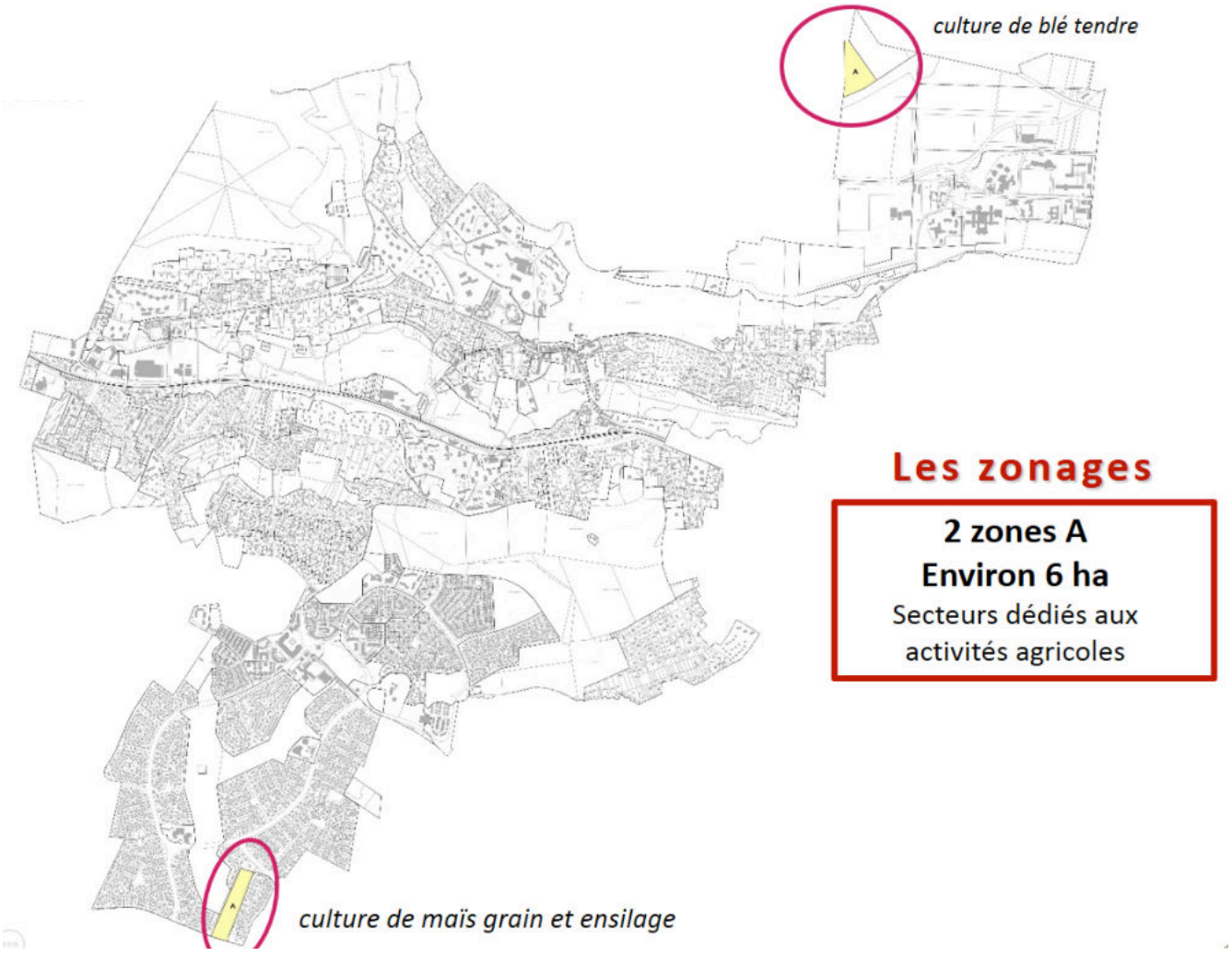
**. . . LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION**

- **Limiter les nuisances liées aux trafics automobiles en réduisant les points de congestion.**
- **Améliorer la desserte des plateaux notamment en termes de transport en commun.**
- **Favoriser les déplacements doux en renforçant le maillage et la sécurité des parcours.**

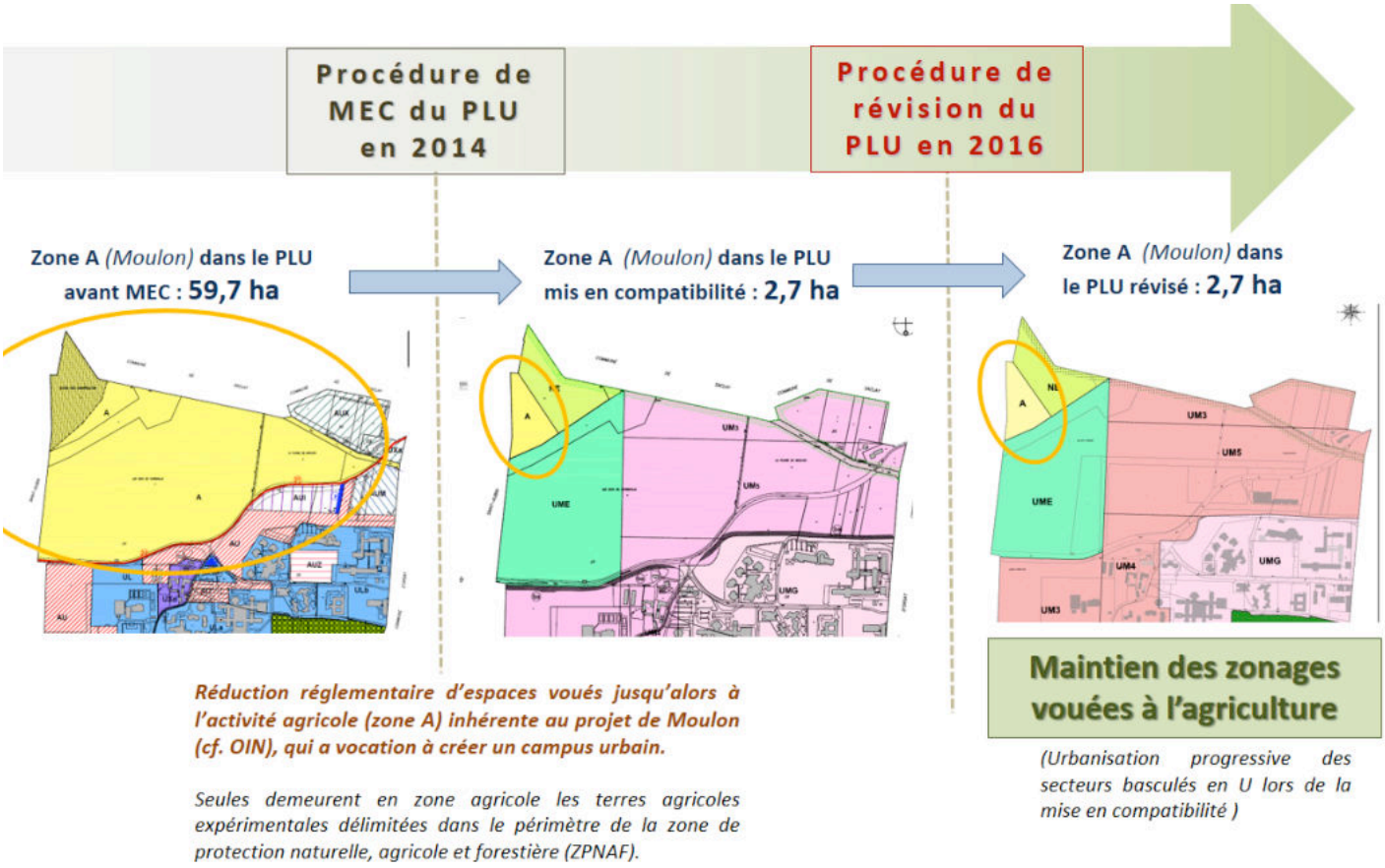
# *VII – DIAGNOSTIC AGRICOLE*

## 7.1 – ETAT DE LIEUX DES ACTIVITES AGRICOLES

Sur le territoire de Gif sur Yvette, les espaces agricoles présents aujourd'hui sont constitués de deux petites parties résiduelles aux extrémités Nord et Sud du territoire, pour une superficie globale de 5,89 ha.



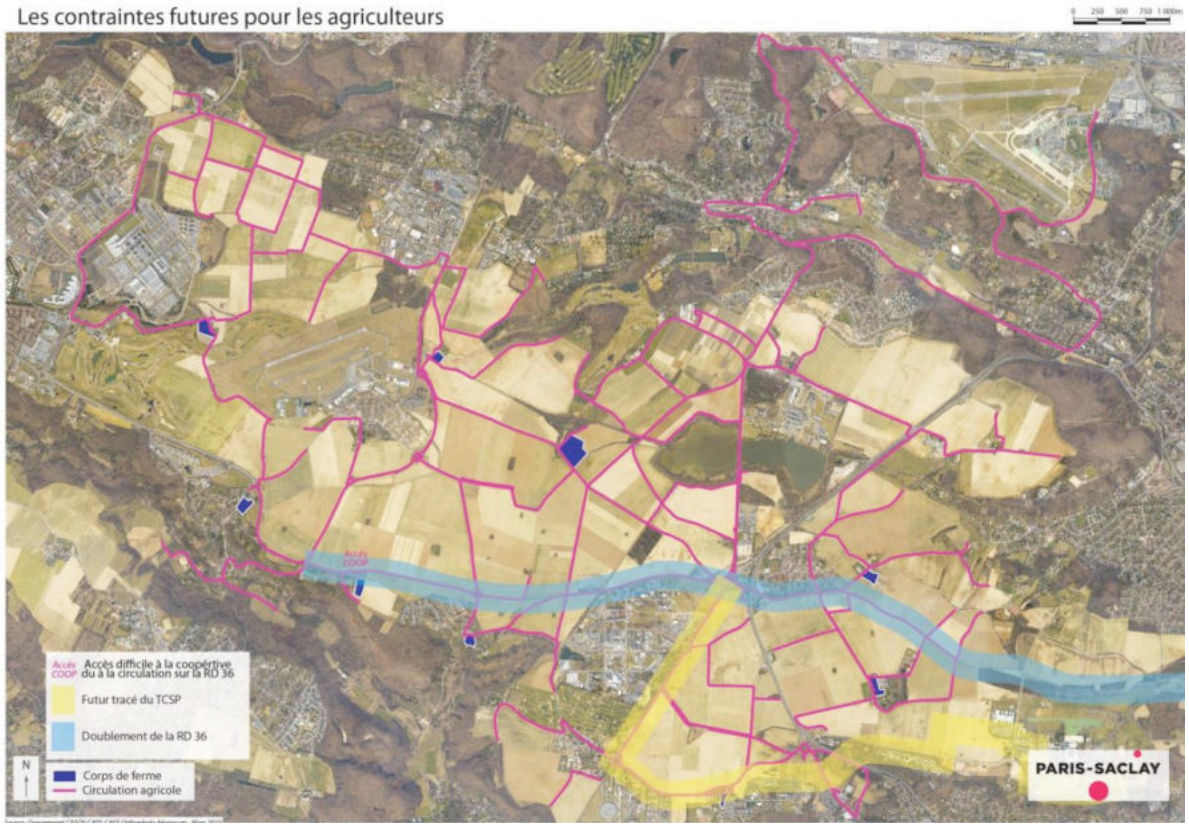
Ces dernières années l'espace agricole de la commune a connu de fortes évolutions notamment sur le plateau de Moulon avec le développement de Paris Saclay et de la ZAC de Moulon.

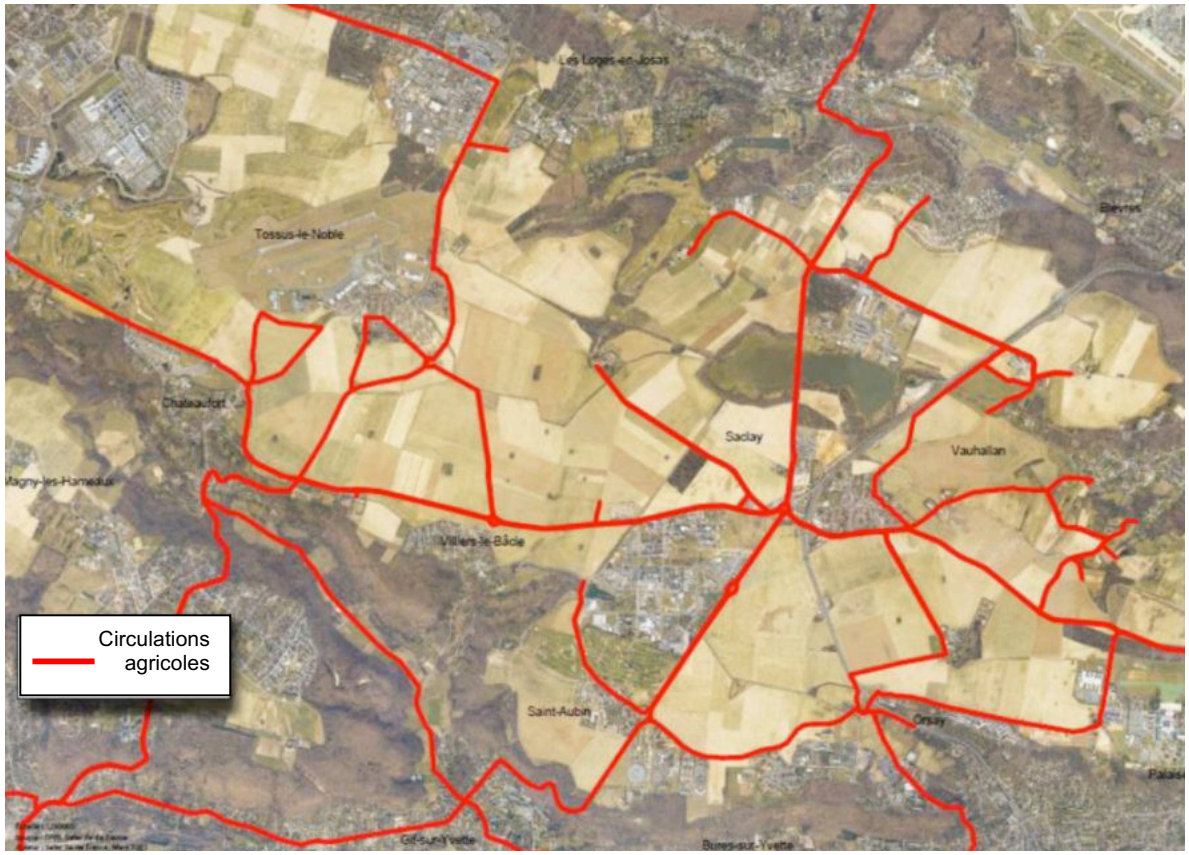



Bien que de petites tailles, ces deux espaces sont rattachés à des ensembles bien plus vastes aux qualités agricoles reconnues :

- **Le plateau de Saclay au Nord :**
  Le territoire de Paris Saclay offre l'une des zones agricoles les plus fertiles d'Europe au coeur de la région capitale, qu'il convient de préserver et de valoriser.

- **Le plateau du Hurepoix au Sud.**
  Il convient donc de maintenir leur fonctionnalité et de bonnes conditions d'exploitations notamment en termes d'accès et de circulations.




*Source : EPAPS*

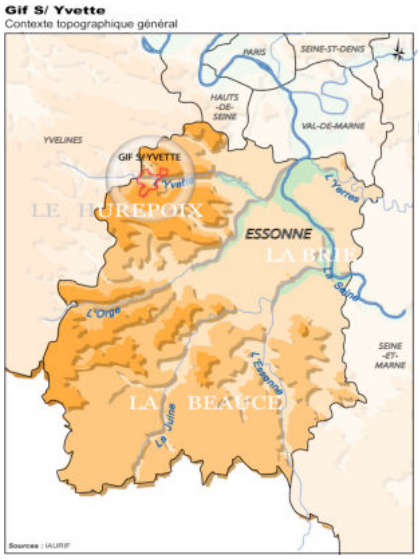
# *D E U X I E M E  P A R T I E*

# " Etat initial de l'environnement "

# *I – LES RESSOURCES ET MILIEUX NATURELS*

## *MORPHOLOGIE DU TERRITOIRE ET ESPACES NATURELS*

## 1.1. – La topographie



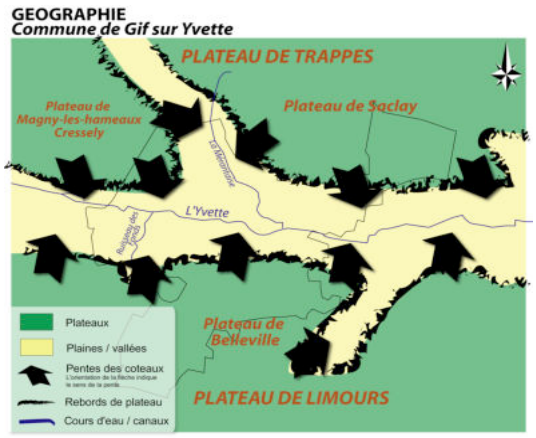

Le territoire communal de Gif-sur-Yvette est composé de plusieurs entités géographiques. On y distingue :

**Les plateaux structurants au Nord et au Sud** :

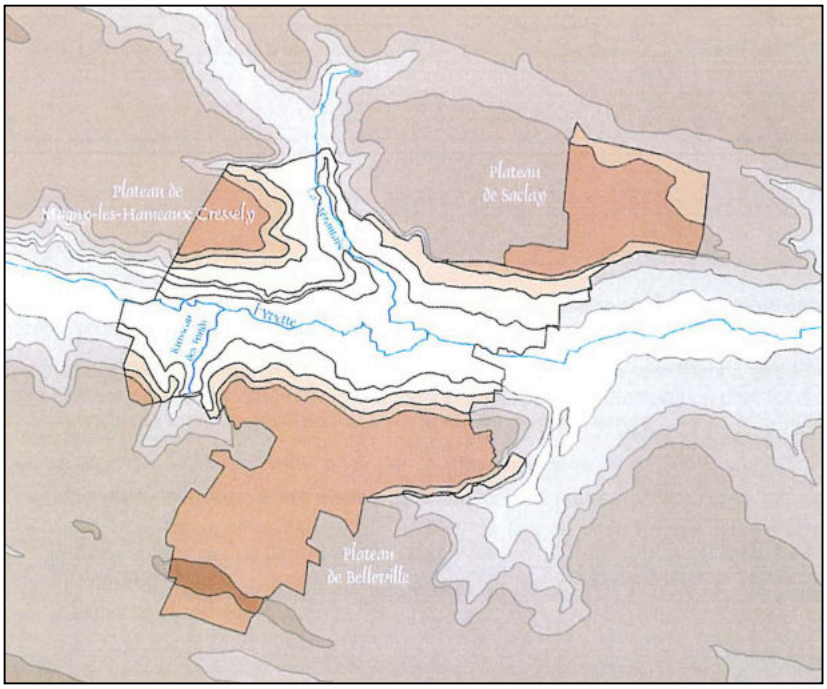
- Le plateau de Saclay au Nord-Est, dénommé plateau du Moulon pour sa partie giffoise
- Le plateau de Limours au Sud, renommé Plateau de Chevry – Belleville sur le territoire
- Le plateau de Magny les hameaux-Cressely au Nord-Ouest qui est recouvert par le Bois d'Aigrefoin.

**Les vallées au centre**, façonnées par deux cours d'eau qui ont entaillé les plateaux :

- une vallée principale, celle de l'Yvette qui s'étire d'Est en Ouest à une altitude comprise entre 60 et 65 mètres NGF ; le fond de vallée a une largeur variant de 200 à 400 m.
- La vallée de son affluent, la Mérantaise, orientée Nord-Ouest, entaille le plateau de Saclay et pénètre à Gif à la cote 70 m. NGF.



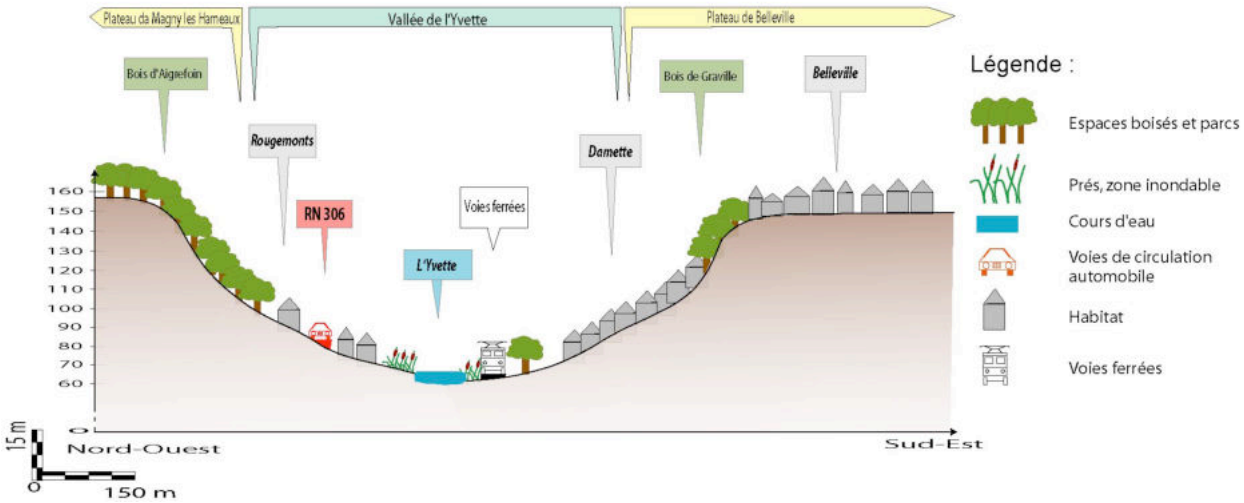

**Les versants** : ils présentent en partie supérieure une assez forte pente (>45°) et s'adoucissent pour rejoindre le fond de vallée. Ils sont caractérisés par le boisement qui occupe leur partie supérieure.




**Le dénivelé est fort sur l'ensemble de la commune (environ 100 mètres).** Les points hauts se situant sur le plateau de Belleville (164 mètres) et sur le plateau du Moulon (163 mètres). Le point bas, dans la vallée, est de 63 mètres. Ces dénivelés importants sont défavorables à la pratique du vélo : les pentes maximales sont de 11 % sur une distance de 600 m le long de la RD 306 au nord de la vallée, et de 6 % sur une distance de 1 100 m le long de l'avenue de Bel-Air et de la route du Val de Gif au sud.

La coupe topographique montre que les coteaux Nord sont à dominante naturelle et avec d'importants espaces boisés en raison de l'influence de la Mérantaise. Et à l'inverse, les coteaux Sud vers Belleville supportent une grande partie de l'urbanisation de la ville.

**COUPE TOPOGRAPHIQUE DE LA VALLEE DE L'YVETTE**



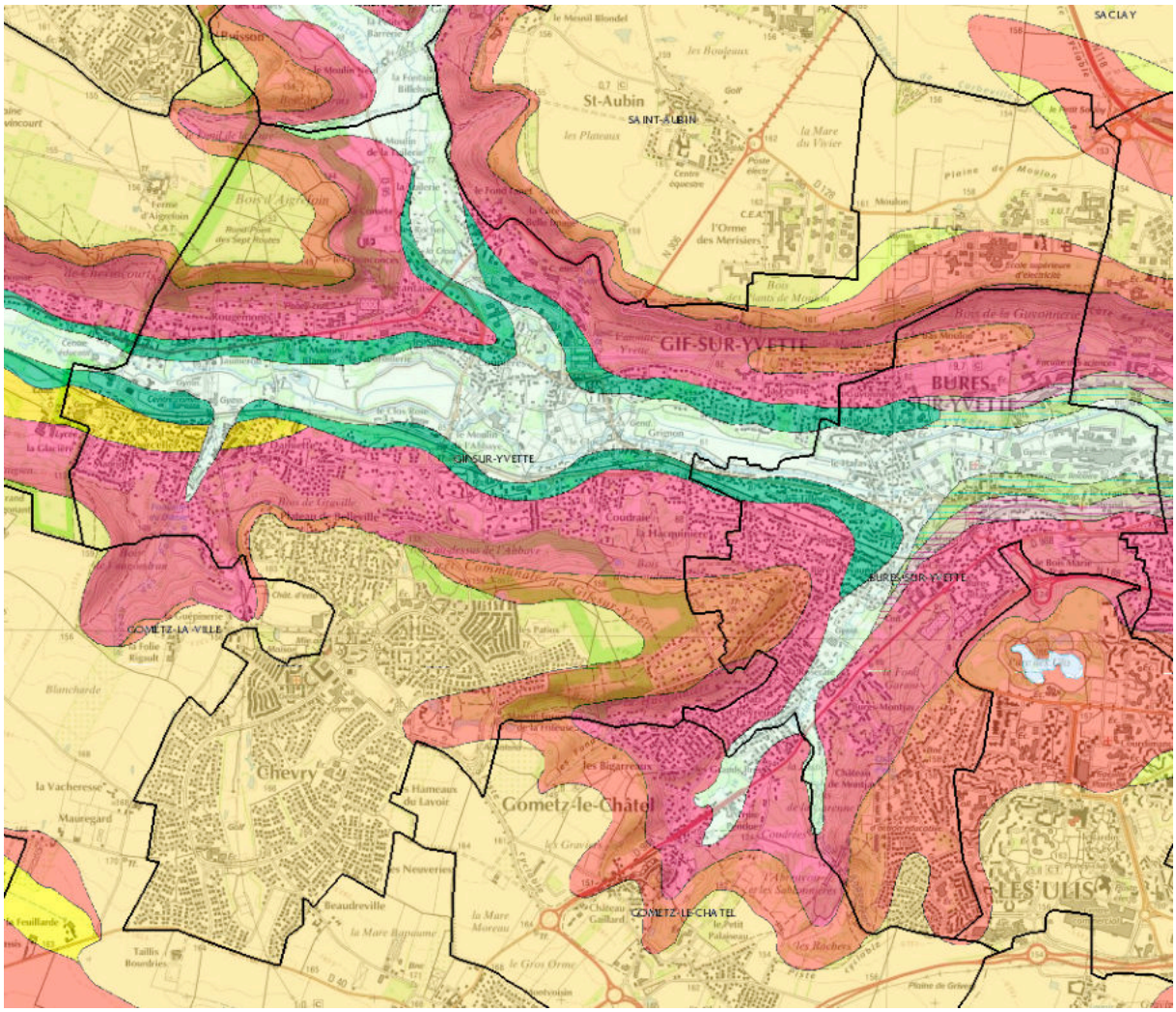

# 1.2. – La géologie

## *La structure géologique*

La structure géologique est globalement constituée par :
- des alluvions récentes dans les fonds de vallées (marnes bleues et argiles vertes)
- des limons sur les plateaux
- des couches géologiques qui alternent sables, grès, marnes et calcaires sur les versants.

**Ainsi, on retrouve, des plateaux à la vallée, par couches successives :**
- un plateau limoneux, d'une épaisseur supérieur à 1 mètre.
- une pente sableuse alimentée par endroit, aux lieu-dits « la Hacquinière » et les « Coudraies » par de l'argile à Meulières, autrefois exploitées sous formes de carrières. Le sable de Fontainebleau a été exploité à ciel ouvert au sud du quartier de Belleville. Toutefois, les risques liés à ce site sont faibles.
- un fond de vallée où affleurent des argiles vertes de Romainville et des dépôts d'alluvions récentes apportées par les cours d'eau.

Cette structure géologique conditionne le développement de la végétation :
- sur les plateaux où le sol est riche se sont implantées les activités agricoles,
- sur les parties hautes des versants, on retrouve les couvertures boisées,
- sur les parties basses des versants, les cultures assez pauvres qui ont laissé place à l'urbanisation.



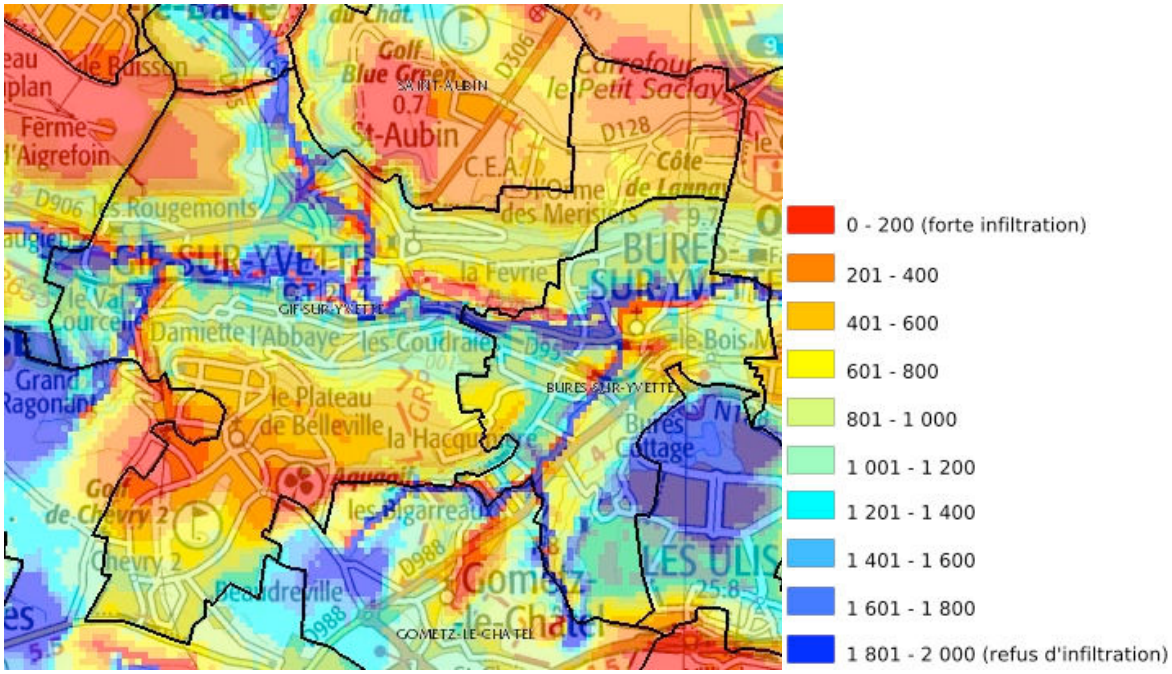

- Colluvions de versant et de fond de vallon
- Alluvions récentes : limons, argiles, sables, tourbes localement
- Grès de Fontainebleau en place ou remaniés (grésification quaternaire de sables stampiens dunaires)
- Sables de Fontainebleau, accessoirement grès en place ou peu remanié (versant)
- Argile à meulière et/ou Meulière de Montmorency (altération, silicifications plio-quaternaires du Calcaire d'Etampes)
- Formation détritique des plateaux : Sables de Lozère, Sables de Sologne (Méréville)
- Limon des plateaux
- Calcaire de Sannois et Argile verte
- Sables de Lozère colluvionnés

*Carte géologique – source : Infoterre, BRGM*

**Conséquence sur les sols**

La cartographie par le BRGM de l'indice de développement et de persistance des réseaux sur le territoire communal montre que les sols présentent une capacité d'infiltration bonne sur les plateaux, moyenne sur les coteaux et faible en fond de vallée.

Cette indication, à confirmer par des tests de vitesse d'infiltration, rend possible l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales sur certaines parties du territoire communal.




*Carte de l'indice de développement et de persistance des réseaux – Source : Infoterre, BRGM*

La présence de couches géologiques argileuses : argiles vertes en pied de coteaux, argiles à meulière sous-jacentes sur les plateaux, génère un aléa de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles (cf. chapitre « Santé des populations »).

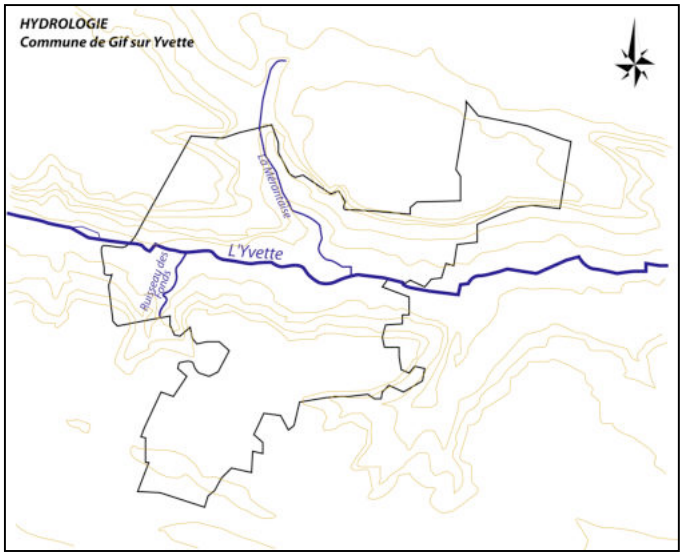
Les alluvions récentes en fond de vallée accueillent la nappe d'accompagnement de l'Yvette. Celle-ci génère un aléa d'inondation par remontée de nappe (cf. chapitre « Santé des populations »).

## 1.3. – L'hydrologie

### *Les tracés*

L'eau est particulièrement présente sur le territoire communal, 3 rivières le traversent :

- l'Yvette,
- la Mérantaise,
- et le ruisseau des Fonds ou de Vaugondran.



**L'Yvette** scinde la commune en deux en traversant Gif d'Est en Ouest. Elle prend sa source à Levis-Saint-Nom dans les Yvelines et emprunte la vallée de Chevreuse avant de se jeter dans l'Orge (affluent de la Seine) à Epinay-sur-Orge. Drainant un bassin versant d'environ 280 km², l'Yvette et ses affluents sont alimentés par les eaux de ruissellement et par le drainage naturel de la nappe des Sables de Fontainebleau.

Tout au long de ce cheminement, de nombreux rus se jettent dans l'Yvette :

**- La Mérantaise** est un affluent de l'Yvette et traverse le territoire communal du Nord vers le Sud. Elle se poursuit au Nord de la commune vers Châteaufort où elle alimente le parc du château.


L'Yvette

**- Le ruisseau des Fonds (Vaugondran)** est un petit affluent de l'Yvette, il traverse le Sud-Est de la commune dans le quartier de Courcelle.

**Le bassin versant de L'Yvette**




*Source SIAHVY, 2002*

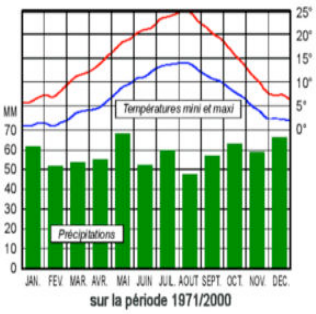
Pour lutter contre les inondations de la Mérantaire (5 arrêtés de catastrophe naturelle en 10 ans), le SIAHVY a entrepris des travaux de restauration écologique et hydraulique.

## 1.4. – Le climat

La station météorologique la plus proche de Gif-sur-Yvette se trouve à Trappes dans les Yvelines.

La commune de Gif-sur-Yvette, **comme l'ensemble du bassin parisien, a un climat océanique atténué : les précipitations y sont généralement moins abondantes et les écarts de températures plus grands qu'à proximité des côtes**. Les pluies tombent pendant moins de 150 jours par an et sont aussi abondantes en été qu'en automne.

**Normales de températures et de précipitations à Trappes**



**sur la période 1971/2000**

**Quelques records depuis 1949 à Trappes**

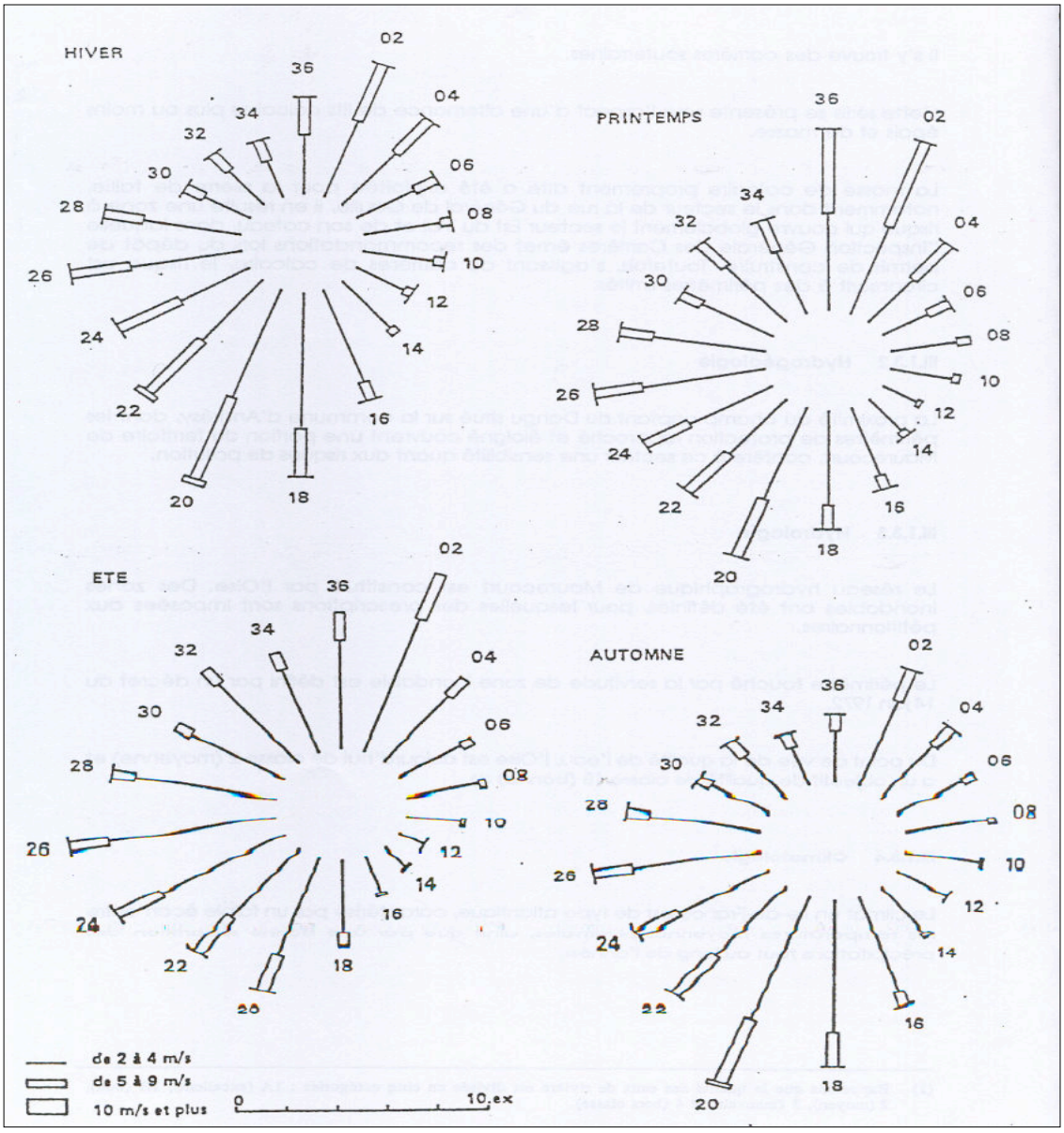
| | |
|---|---|
| Température la plus basse | -15,8 °C |
| Jour le plus froid | 17/01/1985 |
| Année la plus froide | 1963 |
| Température la plus élevée | 36,6 °C |
| Jour le plus chaud | 01/07/1952 |
| Année la plus chaude | 1990 |
| Hauteur maximale de pluie en 24h | 78,9 mm |
| Jour le plus pluvieux | 17/06/1970 |
| Année la plus sèche | 1949 |
| Année la plus pluvieuse | 2000 |

Les précipitations relevées sont en moyenne de 55 mm/mois/an; avec moins de 50 mm en été (août) et plus de 65 mm en hiver (décembre-janvier), le pic étant en mai avec près de 70 mm.

Les températures moyennes mensuelles, varient entre 2,8 ° c en février et 17,6 ° c en août.

En hiver, l'amplitude thermique est de 5° (minimale de 0°c et maximale de 5°c au mois de janvier) et en été elle est d'environ 10°c (minimale de 15°c et maximale de 25°c entre juillet et août).
Les vents dominants sont principalement de Sud-Ouest, et d'une vitesse moyenne observée comprise entre 10 et 20 Km/h.

**Rose des vents**




*Source – Météo France*

# *II – LES ESPACES PAYSAGERS ET LE PATRIMOINE NATUREL*

## 2.1. – Les massifs boisés

### *Composition*

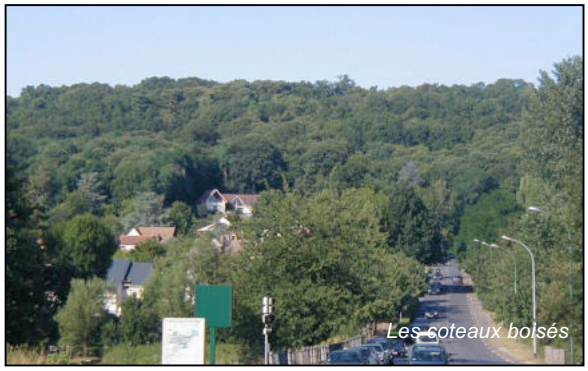
Gif sur Yvette est une commune « verte ». Elle dispose, en effet, de grands massifs boisés situés sur les plateaux et les coteaux. Environ 70% des bois, appartiennent à la commune (soit 164 ha), le reste étant du domaine privé.
La commune possède, en tout, près de 230 hectares d'espaces boisés qui se répartissent sur trois espaces distincts :

- **le bois d'Aigrefoin**, entre les vallées de l'Yvette et de la Mérantaise, occupe la partie plate et les versants Est et Sud du plateau de Magny-les-Hameaux Cressely,

- **les versants boisés du plateau de Saclay**, localisés au Nord-Est du Moulin de la Tuilerie, et descendant vers le quartier Vatonne.

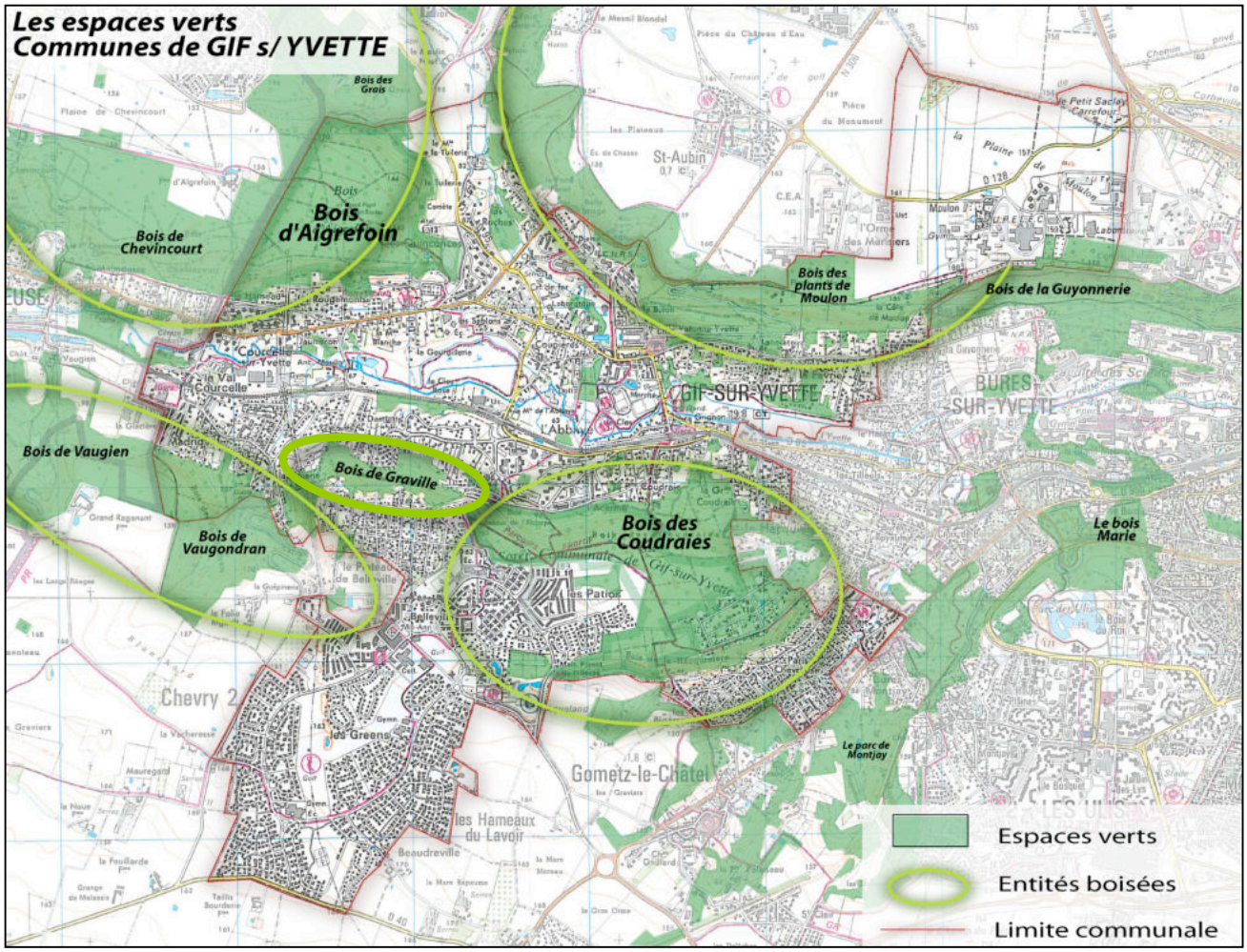
- **un ensemble constitué sur les coteaux Sud par la continuité des bois entre celui des Coudraies celui de Graville et celui de Vaugondran**, qui se développe sur tout le coteau Nord du plateau de Chevry, formant une coupure verte importante entre la vallée et le plateau.

Ces espaces sont protégés en raison de la qualité des sites et des paysages, et jouent un rôle important dans la protection des versants contre l'érosion. La richesse et la qualité des boisements, ainsi que les nombreux points d'eau qui permettent à certains animaux de perdurer à Gif, en font un milieu naturel exceptionnel.


*Les coteaux boisés*


*Liaison piétonne – bois d'Aigrefoin*


*Chemin piétonnier dans la vallée de la Mérantaise*




Cinq massifs sont soumis au « régime forestier » :

- le bois d'Aigrefoin,
- la forêt comprenant le bois au-dessus de l'Abbaye,
- le bois des Coudraies
- pour partie le bois de la Hacquinière.
- le bois de la Fèvrie

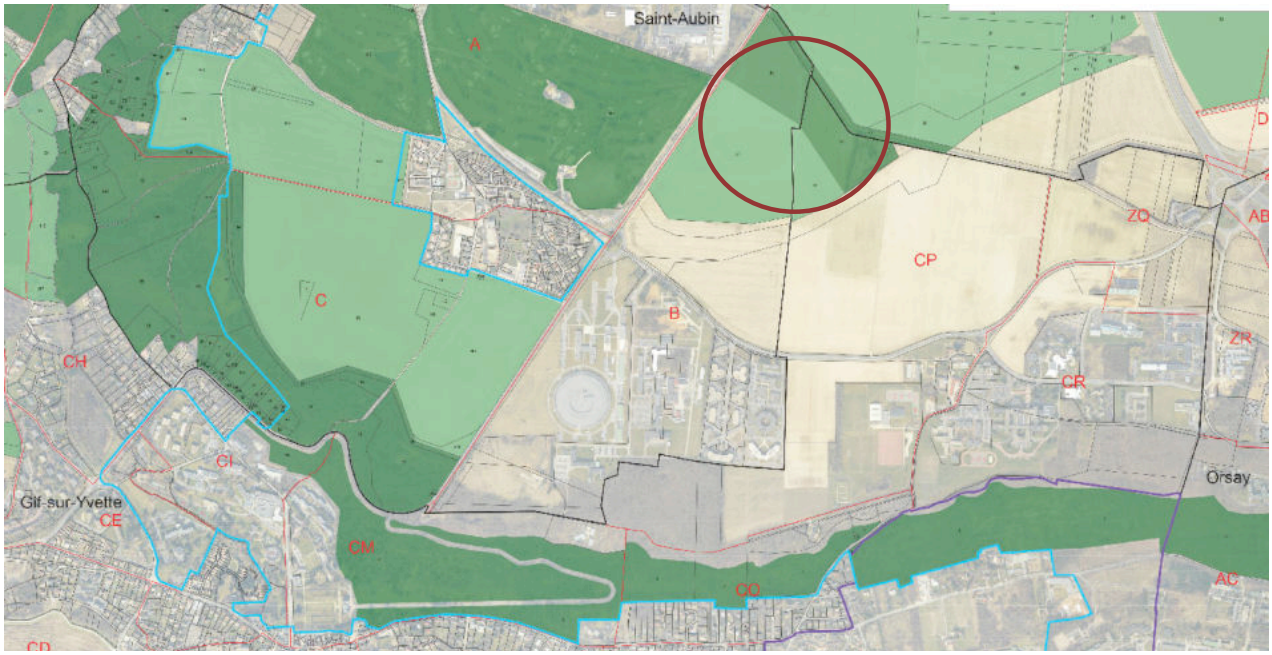
Rappelons que le régime forestier répond à un ensemble de règles de protection et de gestion, applicables aux bois, forêts et terrains à boiser en vue de conserver leur intégrité et de les ouvrir au public.

De nombreux sentiers piétonniers permettent de circuler, notamment dans le Bois d'Aigrefoin et dans le bois des Coudraies qui disposent de parcours sportifs.

## 2.2. – Les espaces agricoles

Le Plateau de Moulon, au Nord du territoire, est le principal site de Gif-sur-Yvette qui comprenne un ensemble agricole. La superficie de l'espace agricole utilisé était de **63 ha** (soit 5,5% de la surface communale totale) jusqu'en 2015, le développement du projet urbain de Moulon va considérablement réduire ces surfaces sur le territoire giffois. Seule la pointe Nord-Ouest de la partie giffoise du plateau de Moulon est préservée par son intégration au sein de la Zone de Protection Naturelle Agricole et Forestière du Plateau de Saclay sur une superficie d'environ 5,9 hectares.

**Portion de territoire agricole concernée par le périmètre de la ZPNAF du Plateau de Saclay sur la commune de Gif-sur-Yvette**




*Source : Etablissement Public Paris-Saclay*

Sur le plateau de Saclay, les terres agricoles sont en « *open fields* » (« à champs ouverts).

Au Sud, une petite enclave agricole perdure dans le quartier de Chevry.



*Etendue agricole du plateau de Moulon*

# 2.3. – Les espaces paysagers

## *A - Les vallées de l'Yvette et de la Mérantaise*

Cette vallée traverse le territoire communal d'Est en Ouest. L'urbanisation s'est faite de part et d'autre de l'Yvette au-delà des abords immédiats. La vallée de la Mérantaise n'est urbanisée qu'au sud, au Nord du territoire communal la zone est naturelle.
Ces vallées sont accompagnées de nombreux espaces paysagers, espaces servant également à la régulation des eaux (bassins de Mérantaise, de Coupières, de Bures…).
Parmi les plus significatifs, on retrouve :

**La Mérantaise /Yvette (quartier du centre)**



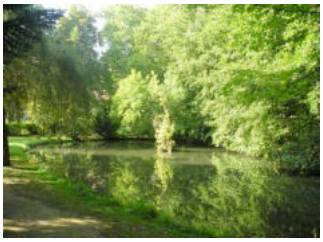
La Mérantaise et l'Yvette agrémentent le secteur d'équipement central à proximité du centre-ville. Les chemins piétons longent les cours d'eau. Les berges sont plantées d'essences hygrophiles variées et participent aux ambiances de parc urbain en plein cœur de ville.

**La Prairie de Gif (en limite)**



Entre la rue Vatonne et la prairie de Gif, les parcelles boisées accompagnent les limites du bassin de retenue et les cheminements piétonniers. Cet espace naturel crée une transition entre l'urbanisation et le bassin.

**La Mérantaise (secteur CNRS)**



Dans la propriété du CNRS, les abords de la Mérantaise présentent un cadre paysager d'une très grande qualité. Les berges sont boisées. Un chemin longe le cours d'eau. Des pelouses s'étendent de part et d'autre de la rivière.
Cet ensemble présente un grand intérêt écologique particulier (présence d'éléments végétaux variés de qualité et faune ornithologique intéressante).

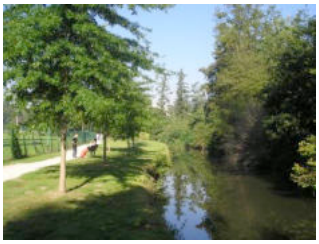
**Le Bassin de la Mérantaise**



Le bassin de la Mérantaise constitue un espace naturel remarquable. Il est encadré par des arbres de hautes tiges. Le fond du bassin est en herbe.

**Le « Parc de Courcelle » :** Situé entre l'avenue du Général Leclerc et le Val Courcelle, ce terrain a fait l'objet d'un petit programme de construction en 2006. Le terrain étant boisé à l'origine, les constructeurs se sont engagés à végétaliser les abords de la résidence avenue du général Leclerc et route du Val Courcelle.

**L'Yvette (secteur Courcelle)**

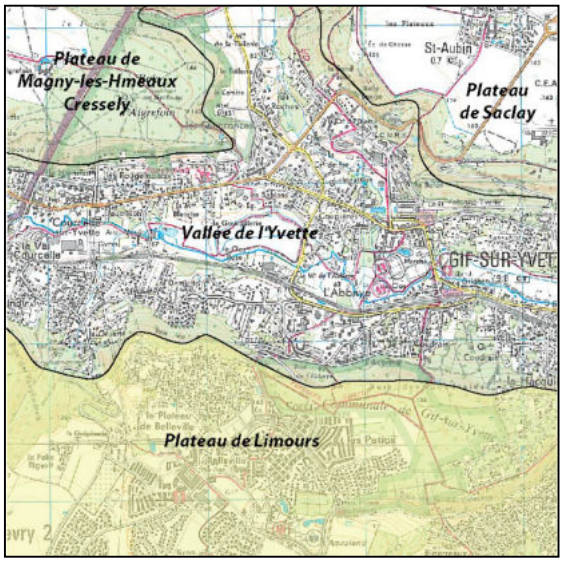


De la rue Fernand Léger à la rue Jean Poulmarch', les rives de l'Yvette offrent un environnement paysager de grande qualité en raison de la diversité paysagère et des boisements. Les berges sont largement végétalisées. Un chemin piéton bordé d'arbres et de pelouses longe le cours d'eau.

## *B - Les coteaux offrant des vues intéressantes sur la vallée*

**Les coteaux du plateau sont abrupts et boisés** : on y trouve le Bois de Graville, le bois au-dessus de l'Abbaye et le Bois des Coudraies.

Ces coteaux offrent des points de vue et perspectives intéressants sur la vallée et les versants opposés. Boisés, ils sont des lieux de promenades appréciés des habitants profitant des panoramas remarquables.



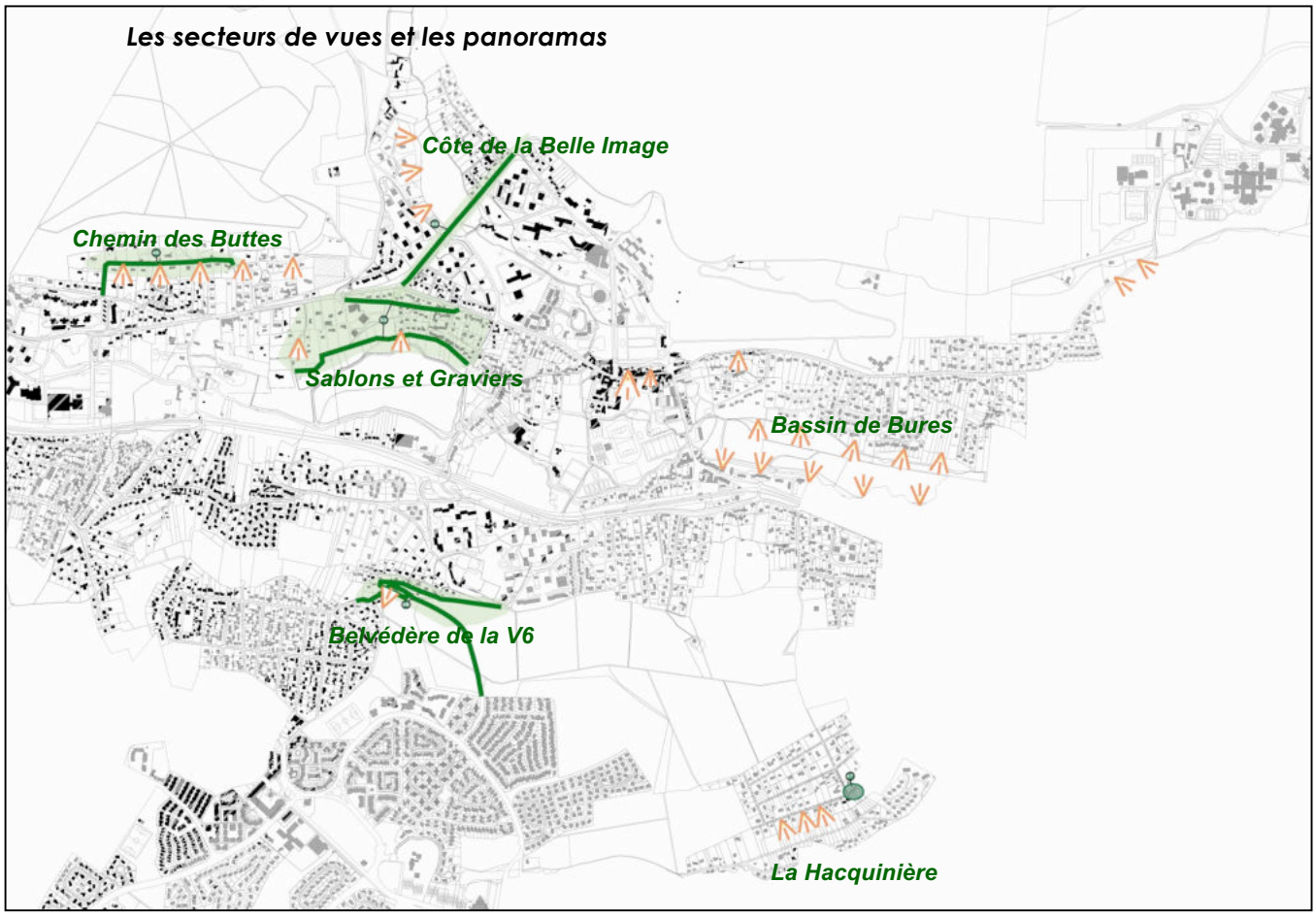









*Vue de la vallée de l'Yvette et de la Mérantaise depuis Belleville*




Parmi les plus significatifs on distingue :

**Le chemin des Buttes**



Le chemin est situé à flanc de coteau et offre des vues sur la vallée et sur le versant de Chevry-Belleville.

**La Hacquinière**



Depuis l'avenue Thiers, les passants ont une vue sur le grand paysage de Bures. Le viaduc des Fauvettes se détache sur le versant opposé de la vallée.

**Le belvédère de la V6**



Depuis la route du Val de Gif en venant de Chevry, les automobilistes ont une vue plongeante sur le grand paysage de Gif, du fond de la vallée au versant boisé à l'opposé.
Cette vue est une des plus remarquables de la commune car elle permet d'apercevoir dans son ensemble le territoire de la commune et ses éléments de repère (bassin de Coupières, versants opposés de Belle Image, les vallées de l'Yvette et de la Mérantaise…)

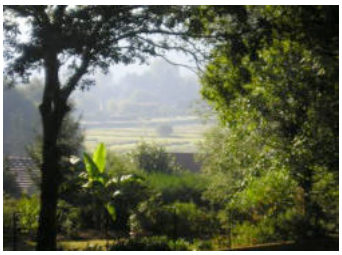
**La route de la Belle Image**



A l'opposé du précédent point de vue, cette perspective offre également une vue plongeante sur le grand paysage de Gif, du fond de la vallée au versant boisé à l'opposé, pour les automobilistes et promeneurs le long de la RD 306 et des sentiers existants.

**Les chemins des Sablons et des Graviers**





Depuis ces deux chemins, le promeneur peut apercevoir entre les masses plantées le bassin de retenue de Coupières et le versant opposé de la vallée. Ces vues par intermittence participent à la qualité et à l'intérêt du cheminement le long des Sablons et des Graviers.

## *C - Les espaces paysagers et ambiances à préserver*

**La Montée des Chèvres**



Situé sur les fonds de parcelles en limite du Bois de Graville, il s'agit d'un espace boisé des coteaux traversé par le chemin de la Montée des Chèvres.
Ce chemin assure une liaison avec le quartier de Chevry et offre une qualité paysagère intéressante du point de vue des boisements et des perspectives sur la vallée.

**La Gambauderie**



Situé route de L'Abbaye et rue Juliette Adam, ce secteur se caractérise par des terrains en pente légère, boisés de diverses essences nobles et horticoles, agrémentant à la fois la rue Juliette Adam et l'arrière des logements situés impasse Jacques Gambaud.

**Le plateau de la Hacquinière**




Ce quartier se caractérise par un environnement boisé de qualité et largement préservé : ce caractère boisé prédomine sur la présence du bâti et offre des perceptions et ambiances paysagères caractéristiques du lotissement du plateau de la Hacquinière, où l'habitat semble dissimulé derrière le végétal .

Cette dominante forestière et végétale est à préserver.

**Lisières du Bois d'Aigrefoin**



Ce secteur constitue l'entrée de ville depuis Châteaufort et Villiers-le-Bâcle. La proximité du Bois d'Aigrefoin et les espaces paysagers ou naturels de prairie participent à la qualité du site et de l'entrée de ville.

Les constructions existantes (Moulin de Tuilerie et entreprise commerciale « Lasnier ») s'intègrent bien dans cet ensemble et constituent le début d'urbanisation de transition douce en entrée de ville. Elles pourront évoluer dans des conditions limitées.

**Le parc du CNRS**



Le parc du CNRS constitue un patrimoine naturel préservé. On y recense plus de cent espèces d'oiseaux, vingt-sept espèces de mammifères, plusieurs dizaines d'arbres de collections et des végétaux remarquables.
Le domaine présente en effet une richesse faunistique et floristique telle, que le CNRS souhaite qu'il soit classé en réserve naturelle volontaire. La démarche a été initiée en 2000 et la commune a émis un avis favorable par délibération du 11/03/2003.

**L'ambiance de la rue Jean Poulmarch'**




L'ensemble de la rue Jean Poulmarch' présente une ambiance particulière qui concourre au charme de la ville. Les murs anciens et l'importance de la végétation forment par endroit comme un tunnel de verdure et dessinent le caractère pittoresque de la rue.

## *D – Les alignements d'arbres et plantations à préserver*

**L'entrée de ville par la rue Raoul Dautry**



Cet alignement de résineux (épicéa Nordman - picea nordmaniana), de part et d'autre de la rue, marque la transition entre Bures-sur-Yvette et Gif-sur-Yvette. Un alignement de buissons bas renforce l'effet créé. Les branches se rejoignent au dessus de la voie, créant une arche végétale, très appréciable en été par la zone d'ombre créée.

**L'avenue du Général Leclerc**



Cet alignement de prunus (prunus pissardii) embellit l'avenue en particulier au printemps lorsque les arbres sont en fleurs. Il crée une agréable entrée pour le centre-ville ancien.
Les arbres, de petite taille, sont situés de part et d'autre de la rue. Ils sont implantés en alternance avec des petites pelouses ou buissons et les entrées de garage.

**L'avenue du Général Leclerc vers Courcelle (RD 306)**



Les arbres de cet alignement sont implantés d'un seul côté de l'avenue. Il s'agit de platanes. De hautes tailles, ils rythment la perspective. En embellissant cette avenue très empruntée, notamment par le transit intercommunal, ils contribuent fortement à l'image positive de la ville de Gif sur la RD306.

**La rue Vatonne et l'entrée de ville depuis Bures**



Les alignements d'arbres se succèdent selon plusieurs séquences. Il s'agit principalement de hêtres.
En entrée de ville, les arbres sont implantés d'un seul côté de la rue. De la rue des Grès à l'allée de la Châtaigneraie, les arbres sont implantés de part et d'autre de la rue en alternance avec les entrées de garage et des petits massifs de buissons. Au niveau du CNRS, les arbres d'un seul côté de la rue donnent un écho aux murs de pierres.

**La route de Belle Image**



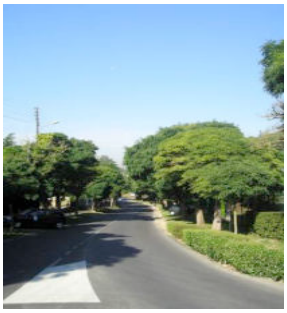
Les abords de la route de Belle Image entre le rond-point des Sablons et la route de Châteaufort sont boisés des deux côtés. Néanmoins, ce n'est que sur le côté ouest qu'apparaît un véritable alignement d'arbres. Il s'agit d'acacias.

**La route de Damiette**



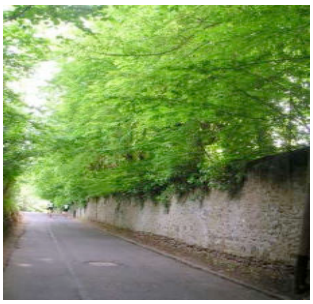
La route de Damiette se caractérise par un alignement cerisiers à fleurs (prunus cerasifera). Ils sont implantés exclusivement sur le côté sud de l'avenue, le long de la piste cyclable. Ils procurent une ombre très appréciable pour les piétons et les cyclistes. Ces arbres, qui alternent avec des buissons et les entrées de garage, contribuent également à créer un rythme dans la perspective de cet axe.

**La route de Val Vert**



Cet alignement d'arbres se situe de part et d'autre de la rue. Il s'agit d'acacias boule, dont la silhouette trapue confère une certaine originalité à la rue. L'alignement d'arbres est doublé d'un alignement de buissons. Les entrées de garages s'intercalent.

**La route Jean Poulmarch'**



Une rangée de peupliers est plantée le long du mur de meulière qui longe le début de la rue Jean Poulmarch'. Ces arbres créant un tunnel de verdure, confèrent à la rue son ambiance intime bien particulière.

# *III – LA BIODIVERSITE*

## *MILIEUX ET ESPACES A PRESERVER OU A VALORISER*

## 3.1. – L'occupation du sol

Gif-sur-Yvette est une commune à dominante urbaine avec 45 % d'espaces construits et artificialisés et 19 % d'espaces ouverts artificialisés. Dans les espaces construits, l'habitat individuel domine très largement (74 %). Les espaces verts urbains représentent 64 % des espaces ouverts artificialisés. Les bassins de rétention représente la majeure partie des « autres espaces ouverts ».

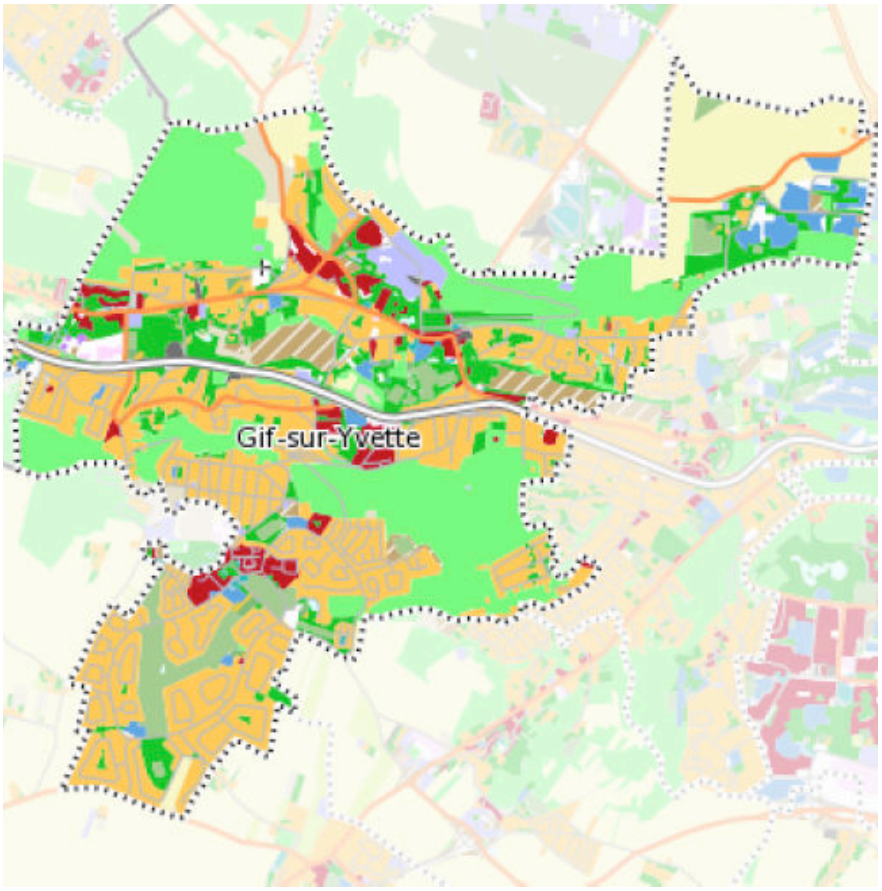
Les espaces agricoles, forestiers et naturels occupent 36 % du territoire communal. Les forêts en représentent 70 % et les grandes cultures 25 % (mais celles-ci sont amenées à se réduire sensiblement dans le cadre du développement urbain de Moulon)...

La ville de Gif-sur-Yvette est structurée autour de la voie ferrée du RER B et la RD306. Les infrastructures de transports occupent 6 % du territoire communal.

| Occupation du sol en hectare | Surface (ha) 2008 | Disparition | Apparition | Surface (ha) 2012 | Bilan |
|---|---|---|---|---|---|
| Forêts | 301,89 | − 0,18 | 1,02 | 302,73 | 0,84 |
| Milieux semi-naturels | 17,04 | − 1,77 | 3,46 | 18,73 | 1,69 |
| Grandes cultures | 111,82 | − 5,52 | 0 | 106,3 | − 5,52 |
| Autres cultures | 1,09 | − 1,04 | 0 | 0,05 | − 1,04 |
| Eau | 2,11 | 0 | 0 | 2,11 | 0 |
| ***Espaces agricoles, forestiers et naturels*** | ***433,96*** | ***− 8,51*** | ***+4,48*** | ***429,92*** | ***− 4,03*** |
| Espaces verts urbains | 144,97 | − 2 | 0,17 | 143,13 | − 1,84 |
| Espaces ouverts à vocation de sport | 45,16 | 0 | 0 | 45,16 | 0 |
| Espaces ouverts à vocation de tourisme et de loisir | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cimetières | 1,95 | 0 | 0 | 1,95 | 0 |
| Autres espaces ouverts | 34,57 | − 1,79 | 0 | 32,78 | − 1,79 |
| ***Espaces ouverts artificialisés*** | ***226,66*** | ***− 3,79*** | ***0,17*** | ***223,03*** | ***− 3,63*** |
| Habitat individuel | 396,24 | − 0,72 | 0,8 | 396,31 | 0,08 |
| Habitat collectif | 48,83 | − 0,31 | 0 | 48,52 | − 0,31 |
| Habitat autre | 0,75 | 0 | 0 | 0,75 | 0 |
| Activités économiques et industrielles | 16,73 | 0 | 0,08 | 16,81 | 0,08 |
| Entrepôts logistiques | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Commerces | 2,33 | 0 | 0 | 2,33 | 0 |
| Bureaux | 0,74 | 0 | 0 | 0,74 | 0 |
| Sport (bâti) | 5,98 | − 0,13 | 0 | 5,85 | − 0,13 |
| Equipements d'enseignement | 23,01 | 0 | 3,58 | 26,59 | 3,58 |
| Equipements de santé | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Equipements culturels, touristiques et de loisir | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Autres équipements | 4,16 | 0 | 0 | 4,16 | 0 |
| Transports | 29,92 | − 0,32 | 0,43 | 30,03 | 0,11 |
| Carrières, décharges et chantiers | 0,46 | − 0,46 | 3,51 | 3,51 | 3,05 |
| ***Espaces construits artificialisés*** | ***529,16*** | ***− 0,17*** | ***6,63*** | ***535,62*** | ***6,46*** |
| **Total** | **1189,77** | **− 6,79** | **6,79** | **1189,77** | **0** |

Les dernières données disponibles du MOS datant de 2012, certaines opérations d'urbanisme ont été livrées depuis cette date. C'est pourquoi les opérations Jaumeron (29 logements), Val Fleury (34 logements) et les 200 logements étudiants sur Moulon ne figurent pas dans le décompte des superficies urbanisées sur la période 2008-2012.




| Occupation du sol en hectares | | Surface 2012 |
|---|---|---|
| 1 | Forêts | 302,73 |
| 2 | Milieux semi-naturels | 18,73 |
| 3 | Grandes cultures | 107,50 |
| 4 | Autres cultures | 0,05 |
| 5 | Eau | 2,11 |
| **Espaces agricoles, forestiers et naturels** | | **431,12** |
| 6 | Espaces verts urbains | 143,13 |
| 7 | Espaces ouverts à vocation de sport | 45,16 |
| 8 | Espaces ouverts à vocation de tourisme et loisirs | 0,00 |
| 9 | Cimetières | 1,95 |
| 10 | Autres espaces ouverts | 32,78 |
| **Espaces ouverts artificialisés** | | **223,03** |
| 11 | Habitat individuel | 396,31 |
| 12 | Habitat collectif | 48,52 |
| 13 | Habitat autre | 0,75 |
| 14 | Activités économiques et industrielles | 16,81 |
| 15 | Entrepôts logistiques | 0,00 |
| 16 | Commerces | 2,33 |
| 17 | Bureaux | 0,74 |
| 18 | Sport (construit) | 5,85 |
| 19 | Equipements d'enseignement | 26,59 |
| 20 | Equipements de santé | 0,00 |
| 21 | Equipements cuturels, touristiques et de loisirs | 0,00 |
| 22 | Autres équipements | 4,16 |
| 23 | Transports | 30,03 |
| 24 | Carrières, décharges et chantiers | 3,51 |
| **Espaces construits artificialisés** | | **535,62** |
| **Total** | | **1 189,77** |

*Modalité d'occupation du sol en 2012 à Gif-sur-Yvette – source : IIAU-IDF*

Entre 2008 et 2012, Gif-sur-Yvette a vu la disparition de 4,03 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers, essentiellement des espaces cultivés (− 5,5 ha), partiellement compensés par l'apparition de milieux semi-naturels (+ 1,69 ha). Les espaces ouverts artificialisés ont reculé de 3,6 ha (à parts égales, des espaces verts urbains et des « autres espaces ouverts »). Les espaces construits ont progressé de 6,5 ha (3,6 ha d'équipements d'enseignement et 3,1 ha d'espaces en chantier).

A noter que l'étude ne prend pas en compte les développements récents d'habitat collectif, notamment sur les secteurs Jaumeron ou des Goussons et plus récemment la construction de logements étudiants sur le plateau de Moulon dans le cadre du développement de la zone.

Depuis 2012, l'aménagement du plateau de Moulon a encore fait reculer les espaces agricoles et les milieux semi-naturels.

# 3.2. – Le patrimoine naturel

Le territoire communal est centré sur la vallée de l'Yvette et s'étend du plateau de Saclay au nord jusqu'au plateau de Limours au sud. Les vallées de l'Yvette et de la Mérantaise, et leurs versants, accueillent des zones d'intérêt écologique majeur, en relation avec la présence de l'eau et des coteaux.

## *A – Trois ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2*

### Quatre zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)

Gif-sur-Yvette compte 3 ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2 :

- ZNIEFF de type 1 – 110030057 « Ravin forestier de Vaugondran », remarquable pour ses sources pétrifiantes et sa flore des ravins prolongée par une aulnaie-frênaie ;
- ZNIEFF de type 1 – 110320042 « Parc du CNRS de Gif », avec une mosaïque de milieux boisés et de prairies de fauches, avec une gestion écologique favorable au développement d'une grande diversité faunistique, d'insectes inféodés au bois clairs et clairières (le Morio (*Nymphalis antiopa*) protégé en Ile-de-France et le Thécla du Bouleau (*Thecla betulae*) et de nombreuses chauve-souris forestières ;
- ZNIEFF de type 1 – 110001685 « Zones inondables à Gif-Bures », avec des bassins de retenues en fond de vallée, présentant de belles roselières, à l'intérêt ornithologique fort, représenté par l'hivernage de la Bécassine des marais (*Gallinago gallinago*) et aussi La Rousserolle effarvate et la Locustelle tachetée ;
- ZNIEFF de type 2 – 110030037 « Vallée de la Mérantaise, de Voisins-le-Bretonneux jusqu'à Gif-sur-Yvette », espace de fonctionnalité pour la vallée, couvrant les secteurs les plus naturels dominés par des boisements.

### ▪ ZNIEFF de type 2 - 110030037 – Vallée de la Mérantaise

Il s'agit d'une vallée ayant préservé son caractère naturel et qui compte de grandes surfaces de prairies et zones humides. Le cours d'eau en fond de vallée possède des faciès variés et riches permettant une diversité piscicole intéressante (Truite, Vairon, Anguille) avec la présence de la Mulette épaisse (*Unio crassus*), espèce d'intérêt communautaire. Au niveau de la commune de Gif-sur-Yvette, les forêts fraiches du Fond de la Cure, petit ruisseau qui traverse le Bois d'Aigrefoin, offrent une diversité végétale intéressante avec notamment la présence de la Raiponce en épis (*Phyteuma spicatum*).

Cette ZNIEFF accueille les milieux et espèces déterminantes suivantes :

### Milieux déterminants pour la constitution d'une ZNIEFF en Île-de-France

| Milieux | Code Corine Biotopes | Présence sur le territoire communal |
|---|---|---|
| **Forêts mixtes de pentes et ravins** | **41.4** | Oui |

## Espèces déterminantes pour la constitution d'une ZNIEFF en Île-de-France

### *Faune*

| Nom vernaculaire | Nom scientifique | Présence sur le territoire communal | |
|---|---|---|---|
| **Mammifères** | | | |
| **Sérotine commune** | ***Eptesicus serotinus*** | Oui | Bâtis, jardins, prairies |
| **Murin de Bechstein** | ***Myotis bechsteinii*** | Oui | Bois d'Aigrefoin |
| **Murin de Daubenton** | ***Myotis daubentonii*** | Oui | Plans d'eau et milieux humides |
| **Murin à moustaches** | ***Myotis mystacinus*** | Oui | Parcs et jardins |
| **Murin de Natterer** | ***Myotis nattereri*** | Oui | Bois d'Aigrefoin |
| **Oreillard roux** | ***Plecotus auritus*** | Oui | Bois d'Aigrefoin |
| **Musaraigne d'eau** | ***Neomys fodiens*** | Potentielle | La Mérantaise |
| ***Poissons*** | | | |
| **Anguille** | ***Anguilla anguilla*** | Oui | La Mérantaise, Yvette |
| **Truite fario** | ***Salmo trutta fario*** | Oui | La Mérantaise |
| **Lépidoptère** | | | |
| **Petit mars changeant** | ***Apatura ilia*** | Oui | Bois d'Aigrefoin |
| **Écaille rouge** | ***Callimorpha dominula*** | Oui | Bois d'Aigrefoin |
| **Hespéride de l'alcée** | ***Carcharodus alceae*** | Oui | Prairies |
| **Demi-deuil** | ***Melanargia galathea*** | Oui | Prairies |
| **Coléoptères** | | | |
| **Carabe à reflets d'or** | ***Carabus auronitens auronitens*** | Potentielle | Bois d'Aigrefoin |
| | ***Carabus monilis*** | Potentielle | Bois d'Aigrefoin et champs |
| | ***Drypta dentata*** | Potentielle | Bois d'Aigrefoin |
| | ***Onthophagus vacca*** | Potentielle | Pâtures |
| **Odonates** | | | |
| **Cordulégastre annelé** | ***Cordulegaster boltonii*** | Oui | La Mérantaise |
| **Libellule fauve** | ***Libellula fulva*** | Oui | La Mérantaise |
| **Orthétrum bleuissant** | ***Orthetrum coerulescens*** | Oui | La Mérantaise, mares |
| **Brunette hivernale** | ***Sympecma fusca*** | Oui | Mares |
| **Orthoptères** | | | |
| **Criquet marginé** | ***Chorthippus albomarginatus*** | Oui | Prairies, pâtures et prairies humides |
| **Mante religieuse** | ***Mantis religiosa*** | Oui | Prairies, pâtures et prairies humides |
| **Decticelle bariolée** | ***Roeseliana roeselii roeselii*** | Oui | Prairies, pâtures et prairies humides |

| Nom vernaculaire | Nom scientifique | Présence sur le territoire communal | |
|---|---|---|---|
| **Conocéphale gracieux** | ***Ruspolia nitidula*** | Oui | Prairies, pâtures et prairies humides |

La ZNIEFF contenant 36 espèces animales déterminantes ZNIEFF, le tableau ci-dessus présente les espèces présente ou potentiellement présente.

***Flore***

| Nom vernaculaire | Nom scientifique | Présence sur le territoire communal | |
|---|---|---|---|
| **Dryoptéris écailleux** | ***Dryopteris affinis subsp. borreri*** | *Potentielle* | Bois d'Aigrefoin |
| **Millepertuis androsème** | ***Hypericum androsaemum*** | *Non* | |
| **Raiponce en épi** | ***Phyteuma spicatum*** | *Oui* | Fond de la Cure |
| **Polystic à aiguillons** | ***Polystichum aculeatum*** | *Potentielle* | Bois d'Aigrefoin |
| **Polystic à soies** | ***Polystichum setiferum*** | *Potentielle* | Bois d'Aigrefoin |
| **Alisier blanc** | ***Sorbus aria*** | *Potentielle* | Bois d'Aigrefoin |
| **Téesdalie à tige nue** | ***Teesdalia nudicaulis*** | Non | |

## ▪ ZNIEFF de type 1 – 110320042 – Parc du CNRS de Gif

Le parc est en partie localisé sur le versant nord surplombant la vallée de l'Yvette, il est majoritairement boisé et présente aussi des prairies fauchées en bas de coteau (ancien parc du château). La tempête de 1999 a provoqué l'ouverture de nombreuses clairières qui contribuent à l'hétérogénéité du site et à une diversité floristique et avifaunistique importante. De plus, le site possède quelques mares favorables aux amphibiens. L'intérêt du site est essentiellement dû à la faune (lépidoptères, odonates, chiroptères).

Cette ZNIEFF accueille les milieux et espèces déterminantes suivantes :

**Milieux déterminants pour la constitution d'une ZNIEFF en Île-de-France**

| Milieux | Code Corine Biotopes | Présence sur le territoire communal |
|---|---|---|
| **Communautés amphibies** | **22.3** | Oui |

**Espèces déterminantes pour la constitution d'une ZNIEFF en Île-de-France**

***Faune***

| Nom vernaculaire | Nom scientifique | Présence sur le territoire communal | |
|---|---|---|---|
| **Mammifères** | | | |
| **Sérotine commune** | ***Eptesicus serotinus*** | Oui | Bâtis, jardins, prairies |
| **Murin de Daubenton** | ***Myotis daubentonii*** | Oui | Plans d'eau et milieux humides |
| **Murin de Natterer** | ***Myotis nattereri*** | Oui | Boisements |
| **Oreillard roux** | ***Plecotus auritus*** | Oui | Boisements |

| Nom vernaculaire | Nom scientifique | Présence sur le territoire communal | |
|---|---|---|---|
| **Noctule commune** | ***Nyctalus noctula*** | Oui | Boisements |
| **Oreillard gris** | ***Plecotus austriacus*** | Oui | Prairies et lisières |
| **Lépidoptère** | | | |
| **Morio** | ***Nymphalis antiopa*** | Oui | Parc CNRS, boisements |
| **Thècla du bouleau** | ***Thecla betulae*** | Oui | Parc CNRS, boisements |

## ▪ ZNIEFF de type 1 – 110030057 – Ravin forestier de Vaugondran

Cette ZNIEFF est située au sud de la commune de Gif-sur-Yvette mais une surface assez faible de celle-ci la concerne, au niveau de la partie aval du Ruisseau des Fonds. L'intérêt de la ZNIEFF est essentiellement botanique mais aussi liée à la présence de cascades tuffeuses.

Cette ZNIEFF accueille les milieux et espèces déterminantes suivantes :

**Milieux déterminants pour la constitution d'une ZNIEFF en Ile-de-France**

| Milieux | Code Corine Biotopes | Présence sur le territoire communal |
|---|---|---|
| **Forêts de ravin à Frêne et Sycomore** | **41.41** | Oui |

**Espèces déterminantes pour la constitution d'une ZNIEFF en Ile-de-France**

***Flore***

| Nom vernaculaire | Nom scientifique | Présence sur le territoire communal | |
|---|---|---|---|
| **Blechnum en épi** | ***Blechnum spicant*** | *Potentielle* | *Fond de vallon* |
| **Millepertuis androsème** | ***Hypericum androsaemum*** | *Potentielle* | *Fond de vallon* |
| **Polystic à soies** | ***Polystichum setiferum*** | *Potentielle* | *Fond de vallon* |

## ▪ ZNIEFF de type 1 – 110001685 – Zones inondables à Gif-Bures

La ZNIEFF est constituée de deux entités, le bassin de Bures et celui de Coupières situés au fond de la vallée de l'Yvette. Ces bassins sont en étroite relation les uns avec les autres et apportent une diversité écologique remarquable dans un secteur fortement urbanisé. L'intérêt de ces bassins est ornithologique, les prairies humides et les roselières constituent des habitats importants pour les oiseaux d'eaux notamment. Une centaine d'oiseaux y ont été dénombrés en 2002. Les bassins présentent également un fort intérêt botanique, pour les reptiles et les amphibiens.

Les sites sont soumis au dérangement dû à la fréquentation du public (promenade…).

Cette ZNIEFF accueille les milieux et espèces déterminantes suivantes :

**Milieux déterminants pour la constitution d'une ZNIEFF en Ile-de-France**

| Milieux | Code Corine Biotopes | Présence sur le territoire communal |
|---|---|---|
| **Prairies humides eutrophes** | **37.2** | Oui |
| **Roselières** | **53.1** | Oui |

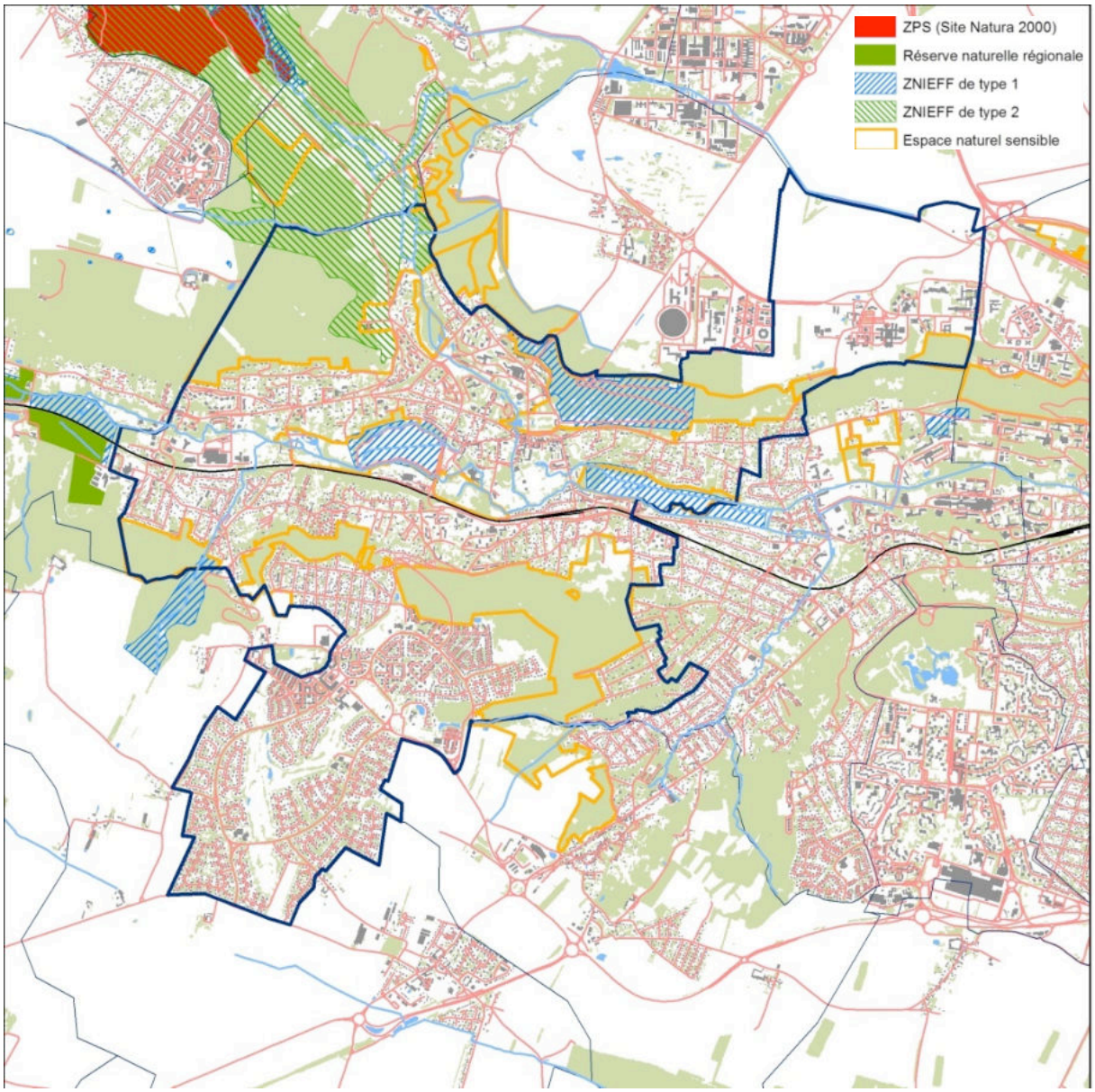
**Espèces déterminantes pour la constitution d'une ZNIEFF en Ile-de-France**

***Faune***

| Nom vernaculaire | Nom scientifique | Présence sur le territoire communal | |
|---|---|---|---|
| **Oiseaux** | | | |
| **Bécassine des marais** | ***Gallinago gallinago*** | Oui | Roselières, bassins de rétention |

***Flore***

| Nom vernaculaire | Nom scientifique | Présence sur le territoire communal | |
|---|---|---|---|
| **Œnanthe à feuille de Silaüs** | ***Oenanthe silaifolia*** | Oui | Roselières, bassins de rétention |
| **Spirodèle à plusieurs racines** | ***Spirodela polyrhiza*** | Oui | Roselières, bassins de rétention |




*ZPS, ZNIEFF et espaces naturels sensibles à GIf-sur-Yvette – source : INPN*

## *B –Cinq Espaces Naturels Sensibles (ENS)*

Le Conseil Départemental a l'initiative de la création de ces espaces naturels sensibles et doit mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public. En 1992, le département de l'Essonne a fait, conjointement avec la commune, l'inventaire des espaces naturels sensibles existants sur le territoire de Gif-sur-Yvette, puis a été plusieurs fois revu depuis.

La commune comporte 5 espaces boisés, classés en Espaces Naturels Sensibles (ENS), totalisant environ 350 hectares :

- Le bois de Vaugondran ;
- Le bois de Graville ;
- La forêt communale de Gif-sur-Yvette ;
- Le bois de Vatonne-Yvette (parc du CNRS) ;
- Les espaces boisés le long de l'Yvette et de ses bassins de retenues de part et d'autre de la RD95.

## *C –Un site Natura 2000 à proximité*

Le site Natura 2000 ZPS FR1112011 « Massif de Rambouillet et zones humides proches », désigné au titre de la Directive Oiseau (2009/147/CE du 2 avril 1979), a son noyau le plus proche situé à 1 km au nord-est de la limite communale, en amont le long de la vallée de la Mérantaise sur la commune à Châteaufort. Cet ensemble de site remarquable abrite des espèces patrimoniales inféodées aux milieux aquatiques et humides, telles que le Martin-pêcheur (*Alcedo atthis*), le Héron pourpré (*Ardea purpurea*) ou encore le Butor étoilé (*Botaurus stellaris*).

La ZPS FR1112011 « Massif de Rambouillet et Zones Humides Proches », désignée en mai 2006, totalise 17 110 ha. Il est caractérisé par une prédominance du milieu forestier mais présentant par ailleurs une diversité d'occupation des sols importante (vastes landes humides et/ou sableuses).

La ZPS est justifiée par la présence de 24 espèces d'Oiseaux d'intérêt communautaire, inscrites à l'annexe I de la directive « Oiseaux », *i.e.* des espèces faisant l'objet de mesures de conservation spéciale, afin d'assurer leur développement dans leur aire de distribution :

| Nom vernaculaire | Nom scientifique | Population | Évaluation du site | | | | Lieu de présence potentielle à Gif-sur-Yvette |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Pop. | Cons. | Isol. | Glob. | |
| Pic mar | *Dendrocopos medius* | 120 couples résidants | C | bonne | non isolée | bonne | Boisements des coteaux |
| Pic noir | *Dryocopus martius* | 30 couples résidants | C | bonne | non isolée | bonne | |
| Bondrée apivore | *Pernis apivorus* | 13 à 21 couples nicheurs | C | bonne | non isolée | bonne | |

| Nom vernaculaire | Nom scientifique | Population | Évaluation du site | | | | Lieu de présence potentielle à Gif-sur-Yvette |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Pop. | Cons. | Isol. | Glob. | |
| Balbuzard pêcheur | *Pandion haliaetus* | 1 couple nicheur | C | moy. | marginale | moy. | Étangs, bassins de rétentions de l'Yvette |
| Blongios nain | *Ixobrychus minutus* | 1 à 5 couples nicheurs | C | moy. | non isolée | moy. | |
| Martin-pêcheur d'Europe | *Alcedo atthis* | 10 couples nicheurs | C | bonne | non isolée | bonne | Yvette et Mérantaise (avéré), bassins de rétentions |
| Engoulevent d'Europe | *Caprimulgus europaeus* | 30 couples nicheurs | C | bonne | non isolée | bonne | Boisements clairs (Parc CNRS) |
| Alouette lulu | *Lullula arborea* | 1 à 2 couples nicheurs<br>0 à 2 couples hivernants | C | moy. | non isolée | moy. | Zones agricoles |
| Grande Aigrette | *Egretta alba* | 5 individus migrateurs | D | | | | Étangs, bassins de rétentions de l'Yvette, vallée de la Mérantaise |
| Butor étoilé | *Botaurus stellaris* | 5 individus hivernants | D | | | | |
| Aigrette garzette | *Egretta garzetta* | 10 individus migrateurs | D | | | | |
| Avocette élégante | *Recurvirostra avosetta)* | 20 individus migrateurs | D | | | | |
| Échasse blanche | *Himantopus himantopus* | 2 individus migrateurs | D | | | | |
| Guifette moustac | *Chlidonias hybridus* | 5 individus migrateurs | D | | | | |
| Guifette noire | *Chlidonias niger* | 20 individus migrateurs | D | | | | |
| Héron pourpré | *Ardea purpurea* | 5 individus migrateurs | D | | | | |
| Marouette ponctuée | *Porzana porzana* | 2 individus migrateurs | D | | | | |
| Mouette mélanocéphale | *Larus melanocephalus* | 2 à 4 individus migrateurs | D | | | | |
| Busard des roseaux | *Circus aeruginosus* | 0 à 1 couple nicheur | D | | | | Bassins de rétentions de l'Yvette |
| Milan noir | *Milvus migrans* | 0 à 1 couple nicheur | D | | | | Milieux ouverts |

| Nom vernaculaire | Nom scientifique | Population | Évaluation du site | | | | Lieu de présence potentielle à Gif-sur-Yvette |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Pop. | Cons. | Isol. | Glob. | |
| Busard Saint-Martin | *Circus cyaneus* | 0 à 2 couples nicheurs<br>20 individus hivernants | D | | | | Zones agricoles |
| Busard cendré | *Circus pygargus* | | D | | | | |
| Pie-grièche écorcheur | *Lanius collurio* | 1 à 3 couples nicheurs | C | moy. | non isolée | moy. | Peu probable |
| Sterne pierregarin | *Sterna hirundo* | 20 individus migrateurs | D | | | | |

- Pop. : population relative de l'espèce considérée sur le site Natura 2000
  - C : site important pour cette espèce (inférieur à 2 %)
  - D : espèce présente mais non significative
- Cons. : conservation de l'espèce considérée sur le site Natura 2000
- Isol. : isolement de l'espèce considérée sur le site Natura 2000
- Glob. : état général de l'espèce considéré sur le site Natura 2000

En dehors des nombreuses espèces hivernantes, le site se démarque par la présence d'espèces nicheuses forestières et des milieux humides, exceptionnelles et pouvant s'appuyer sur le réseau de vallées et de boisements des coteaux :

- Des milieux forestiers comme le Pic mar ;
- Des clairières boisées et des landes comme l'Engoulevent d'Europe ;
- Des zones humides, avec de nombreuses espèces paludicoles, comme le Blongios nain.

**Présence à Gif-sur-Yvette des espèces ayant motivé la désignation du site Natura 2000 localisé à proximité de la commune**

La commune de Gif-sur-Yvette comporte des milieux ayant conservé une certaine naturalité et des milieux restaurés, reconnus pour leur capacité d'accueil de la biodiversité, comme en témoigne les 3 ZNIEFF de type 1 et les ENS du territoire. Il s'agit de milieux boisés en situation de coteau et de vallée, avec quelques habitats d'intérêt comme de l'Aulnaie-frênaie, de milieux humides de roselières en situation artificialisée et de quelques milieux ouverts limités en superficie.

Cependant, parmi les espèces d'intérêt communautaire du site Natura 2000 « Forêt de Rambouillet et zones humides proches », seul le Martin-pêcheur d'Europe (*Alcedo athis*) est connu à Gif-sur-Yvette, le long de la Mérantaise et sur l'Yvette. Cette espèce est fréquente à proximité des milieux aquatiques de bonne qualité. Malgré la qualité des habitats en place, de leur état de conservation et de la bonne connaissance du territoire, les autres espèces potentielles ne sont pas répertoriées. Pour autant, aucun inventaire spécifique n'a été réalisé dans le cadre du PLU.

Soulignons néanmoins que :

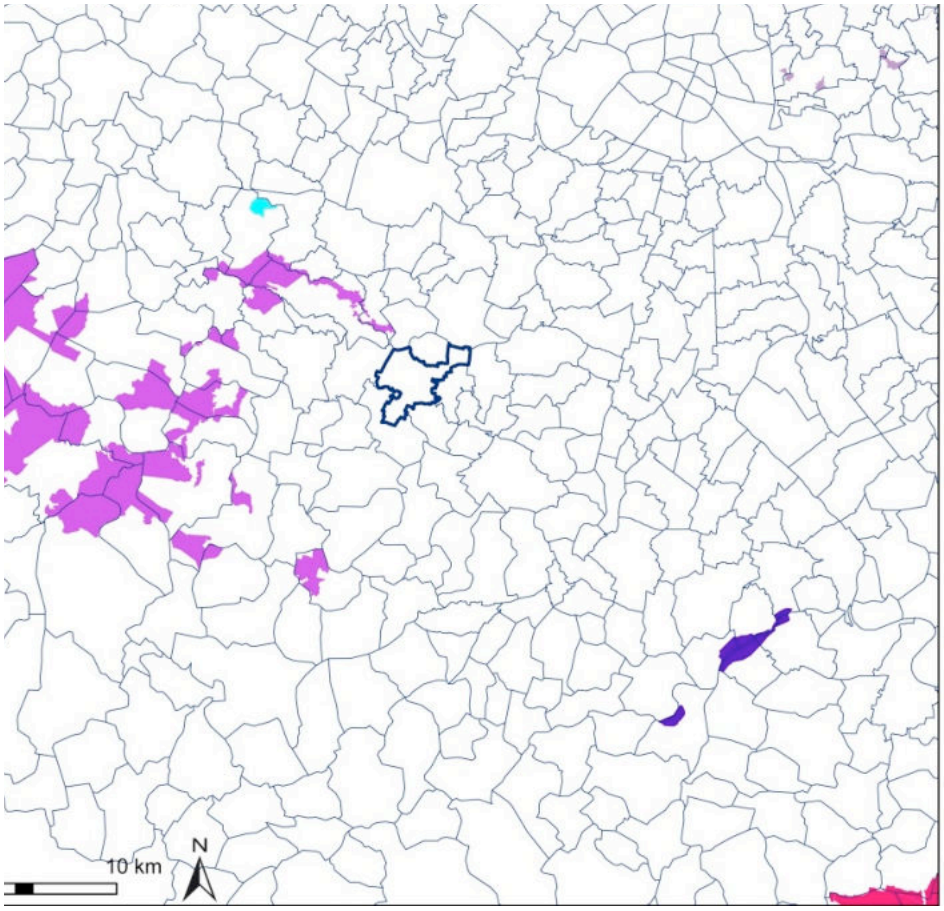
- Le Martin-pêcheur d'Europe est présent dans la ZNIEFF de type 1 « Zones inondables à Gif-Bures », comme aire de chasse et de transit, sans nidification avérée.
- Le Pic mar et le Pic noir sont présents dans la ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Mérantaise », mais

pas spécifiquement sur la commune, qui ne présente *a priori* pas de boisement suffisamment mature sur cette partie de la vallée.

- Le Pic mar est présent dans la ZNIEFF de type 1 « Parc du CNRS », boisement peu fréquenté, bien constitué et mature.

**Les ZPS d'Ile-de-France et Gif-sur-Yvette**

La commune de Gif-sur-Yvette n'est pas localisée sur des axes de connectivité entre des sites Natura 2000 franciliens, même si elle se situe pour partie dans la vallée de la Mérantaise et dans une situation de transition entre la vallée et le plateau. Les connexions sont principalement entre les grands boisements de la Forêt de Fontainebleau et le massif de Rambouillet. Pour autant, la valeur écologique de ce territoire est réelle, aussi bien par les habitats en présence que pour la place significative dans le réseau des milieux boisés et humides du territoire sud francilien.




- FR1112013 – Sites de Seine-Saint-Denis, composé de 14 unités en situation urbaine de la première couronne du Nord du territoire francilien, désignant des parcs ou boisements ouverts au public. Cependant la diversité des habitats disponibles est particulièrement attractive pour les oiseaux et notamment ceux stationnant en halte migratoire ou en hivernage, dans les milieux humides de roselières et les friches arbustives et arborées. Onze espèces d'oiseaux citées dans l'annexe 1 de la

directive « Oiseaux » fréquentent de façon plus ou moins régulière ces espaces naturels, qu'elles soient sédentaires ou de passage. Le lien avec les autres sites Natura 2000 du territoire n'est pas en relation directe avec la commune de Gif-sur-Yvette.

- FR1110025 – Étang de Saint-Quentin. Également réserve naturelle nationale le site est caractérisé par ces variations de niveaux d'eau qui conditionnent une grande variété de milieux (vasières, roselières, prairies humides). Le site accueille 220 espèces d'oiseaux dont 70 nicheuses. La vallée de la Mérantaise constitue un axe de connexion entre cet étang et les autres milieux humides du territoire sud francilien, d'où l'importance de sa préservation.
- FR1110102 – Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte. Le site abrite 5 couples de Blongios nain (*Ixobrychus minutus*) ce qui en fait une zone tout à fait remarquable au plan régional en termes d'effectif et de densité. Plus éloigné, ce site s'organise plutôt dans un axe de connexion avec les vallées de l'Essonne et de l'Orge, vers la Seine.
- FR1110795 – Massif de Fontainebleau. Le massif est réputé pour sa remarquable biodiversité animale et végétale notamment dû aux platières, chaos grèseux, les landes, les pelouses calcaires et sablo-calcaires, les chênaies pubescentes, les hêtraies ainsi que sur la diversité des substrats géologiques. Les échanges sont certainement importants avec le massif de Rambouillet, surtout pour les cervidés.

# 3.3. – Les continuités écologiques

## *A –Les continuités régionales*

### Contexte général : le SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) met en évidence à l'échelle régionale, les fonctionnalités écologiques de la trame verte et bleue. L'objectif principal est de freiner la perte de biodiversité par la préservation et/ou la reconstitution d'un réseau écologique fonctionnel basé sur les continuités paysagères. Ce document cadre régional est établi à une échelle large, du 1 :100 000.

### *Gif-sur-Yvette dans le SRCE*

Le SRCE permet de comprendre la place de la commune de Gif-sur-Yvette dans l'organisation des fonctionnalités écologiques à l'échelle régionale, par l'analyse des différentes sous-trames.

Le SRCE identifie 3 réservoirs de biodiversité sur la commune :

- La vallée de la Mérantaise ;
- Le parc du CNRS ;
- Le bassin de rétention de Coupières

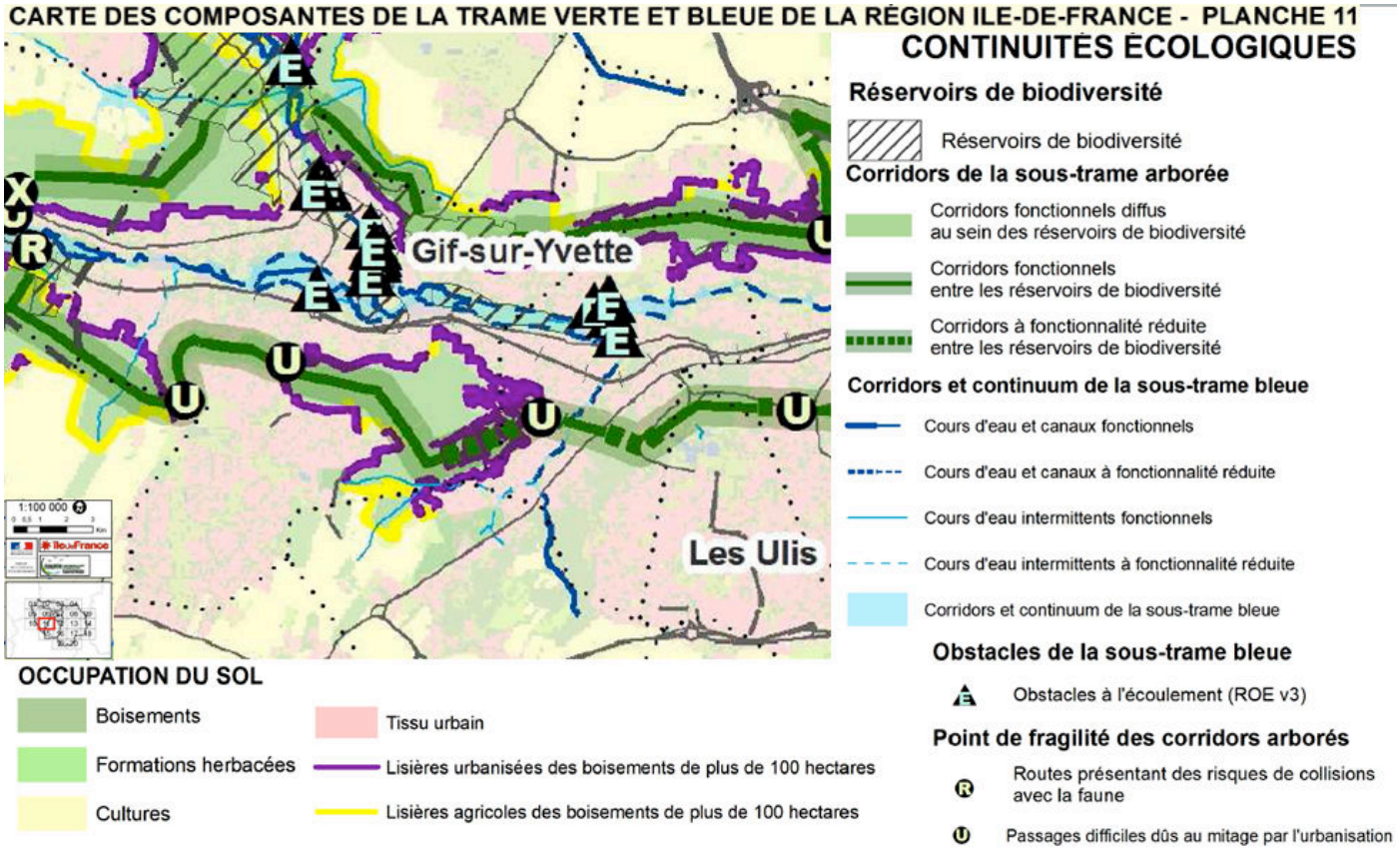
Plusieurs continuités écologiques sont cartographiées sur la carte des composantes :

- Un corridor fonctionnel de la sous-trame arborée continu passe au sud de la commune par le bois des Coudraies, la forêt communale de Gif-sur-Yvette, le bois de Graville et le bois de Vaugondran. Il est fragilisé en deux points par la route du Val de Gif et la route de la Gruerie.
- Sur le versant nord surplombant la vallée de l'Yvette un corridor de la sous-trame arborée empreinte le versant en s'appuyant sur le parc du CNRS et la vallée de la Mérantaise.

- La Mérantaise et l'Yvette sont identifiées comme cours d'eau à fonctionnalité réduite sur la commune avec 8 obstacles à l'écoulement sur le cours de la Mérantaise et un sur l'Yvette.
- Plusieurs rus et ruisseaux intermittents sont identifiés comme fonctionnels dans leurs parties naturelles et à fonctionnalités réduites en contexte urbain. C'est le cas du ruisseau des Fonds à l'ouest et des canaux qui alimentent l'Yvette au niveau du bassin de rétention de Coupières.
- La plupart des lisières des boisements orientés vers l'intérieur de la commune sont identifiés comme urbanisées et celles tournées vers l'extérieur comme lisières agricoles.

La commune est relativement bien ancrée dans la sous-trame arborée et la sous-trame bleue au niveau local autant qu'au niveau régional par l'intermédiaire de la vallée de Chevreuse à l'ouest et de la forêt de Rambouillet au sud-ouest ainsi que grâce à la Bièvre et à la forêt de Verrière au nord et à l'Orge au sud.

Elle est en revanche peu connectée à la sous-trame herbacée bien qu'elle possède quelques espaces ouverts au sud (Golf de Gif-Chevry).



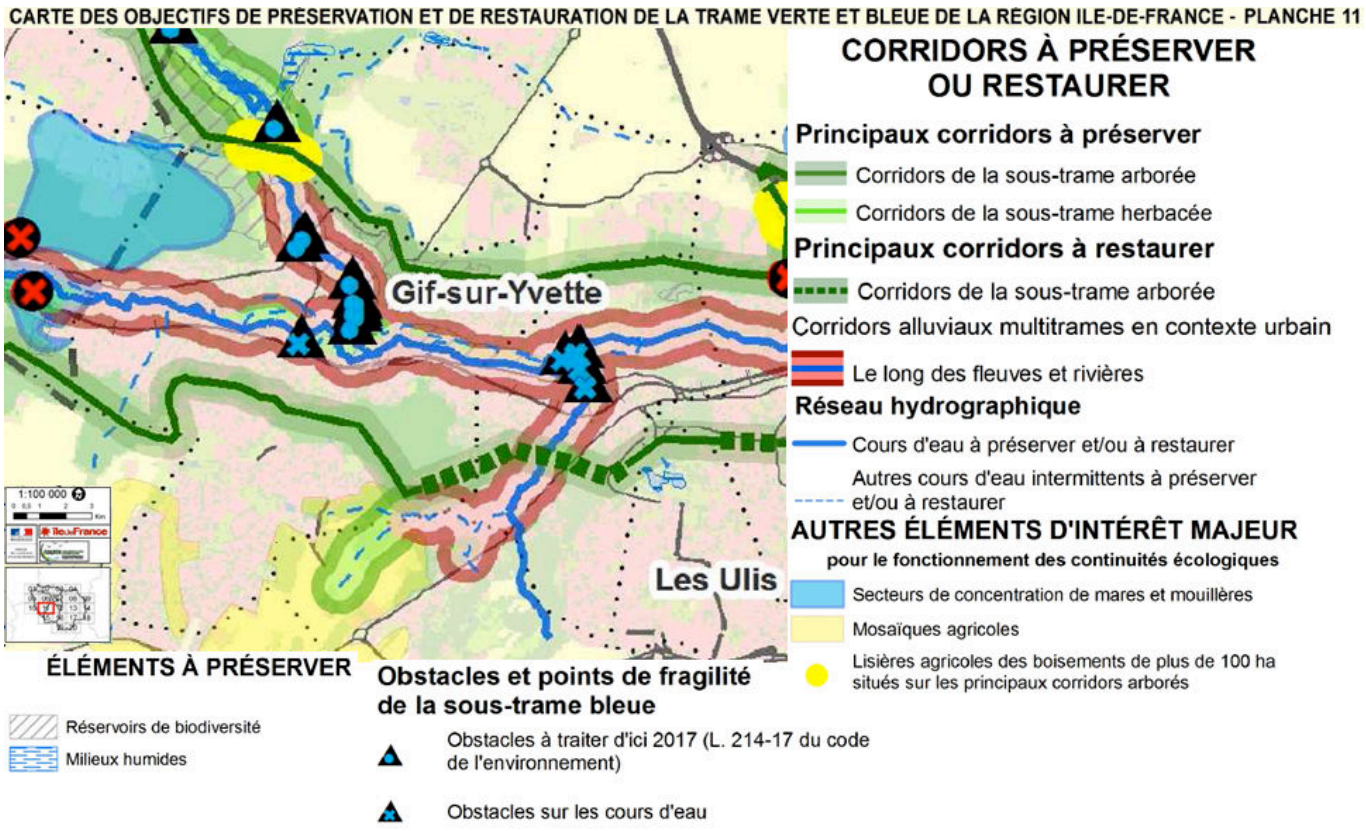

*Les composantes de la trame verte et bleue régionale à Gif-sur-Yvette – Source : SRCE-IDF*

La carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue permet de définir les corridors et milieux à préserver mais aussi ceux à restaurer tout en pointant les obstacles et les points de fragilités des trames à résoudre.

- Les deux sous-trames arborées des versants de l'Yvette sont à préserver.
- Les corridors alluviaux multitrames en contexte urbain de l'Yvette et de la Mérantaise sont à

maintenir.

- Les éléments tels que les lisières agricoles situées sur le corridor arboré au nord de la commune, le secteur de concentration de mares et de mouillères du bois d'Aigrefoin ainsi que les réservoirs de biodiversité identifiés sont à préserver.
- L'obstacle à l'écoulement sur le cours de l'Yvette est à traiter prioritairement et les nombreux obstacles à l'écoulement sur la Mérantaise également.




*Les objectifs de la trame verte et bleue régionale à Gif-sur-Yvette – Source : SRCE-IDF*

## *B –La trame verte et bleue à l'échelle de la commune*

L'objectif de cette analyse locale est de comprendre l'organisation et la fonctionnalité des circulations des espèces à l'échelle locale, pour être plus en mesure de les traduire dans le PLU. Notre réflexion s'est basée sur les habitats susceptibles de participer aux déplacements de la faune, mieux étudiés et connus que ceux de la flore. Les axes de déplacements identifiés pour les espèces animales sont aussi probablement empruntés par les espèces végétales, dont la dispersion à l'état de graines et de pollens principalement est assurée par les Insectes (pollinisation), les Oiseaux (fèces voire plumage), les Mammifères (alimentation, fèces, pelage) y compris l'homme pour certaines graines s'accrochant aux véhicules, aux vêtements ou se trouvant sous les semelles de chaussures, ainsi que par l'eau et le vent. Même si cette réflexion sur la trame verte et bleue a été menée sur le territoire communal de Gif-sur-Yvette, les déplacements d'espèces doivent également être corrélés à la présence de milieux agricoles et naturels (dont certains présentent un intérêt écologique marqué) au sein des communes limitrophes.

La définition des trames écologiques verte et bleue s'appuie sur les sites naturels et espaces verts, constituant des noyaux de biodiversité ou des zones de relais, différentes en fonction des structures de végétation, de l'occupation des sols, et donc des habitats écologiques. La trame verte est décomposée en 4 sous trames, et la trame bleue en une sous-trame unique.

| Trame | Sous-trame | Milieux caractéristiques présents à Gif | Espèces caractéristiques présentes à Gif |
|---|---|---|---|
| **Verte** | **Milieux herbacés terrestres hors secteurs agricoles** | Prairies mésophiles, végétation herbacée des bermes et chemins, pâtures | Lépidoptères<br>• Hespéride de l'Alcée (*Carcharodus alceae*)<br>• Demi-deuil (*Melanargia galathea*)<br>Orthoptères<br>• Criquet marginé (*Chorthippus albomarginatus*)<br>• Mante religieuse (*Mantis religiosa*)<br>• Decticelle bariolée (*Roeseliana roeselii*)<br>• Conocéphale gracieux (*Ruspolia nitidula)*<br>Reptiles<br>• Lézard des murailles (*Podarcis muralis*)<br>• Coronelle lisse (*Coronella austriaca*)<br>• Lézard vert occidental (*Lacerta bilineata*)<br>• Orvet (*Aguis fragilis*)<br>Oiseaux<br>• Chardonneret élégant (*Carduelis carduelis*)<br>• Grive draine (*Turdus viscivorus*)<br>• Grive litorne (*Turdus pilaris*)<br>• Hypolaïs polyglotte (*Hippolais polyglotta*)<br>• Tarier pâtre (*Saxicola rubicola*)<br>Mammifères<br>• Lapin de garenne (*Oryctolagus cuniculus*)<br>• Hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*) |

| Trame | Sous-trame | Milieux caractéristiques présents à Gif | Espèces caractéristiques présentes à Gif |
|---|---|---|---|
| **Verte** | **Milieux herbacés des secteurs agricoles** | Cultures (nord-est de la commune) | Oiseaux<br>• Alouette des champs (*Alauda arvensis*)<br>• Perdrix grise (*Perdix perdix*)<br>• Bergeronnette printanière (*Motacilla flava flava*)<br>• Fauvette grisette (Sylvia communis)<br><br>*Certaines espèces peuvent utiliser d'autres espaces ouverts comme les prairies et les friches :*<br>• Faucon crécerelle (*Falco tinnunculus*)<br>• Buse variable (*Buteo buteo*)<br>• Épervier d'Europe (*Accipiter nisus*) |
| **Verte** | **Milieux herbacés anthropiques** | Pelouses urbaines, Massifs horticoles | Oiseaux<br>• Corneille noire (*Corvus corone*)<br>• Fauvette à tête noire (*Sylvia atricapilla*)<br>• Effraie des clochers (*Tyto alba*)<br>• Étourneau sansonnet (*Sturnus vulgaris*)<br>• Grive musicienne (*Turdus philomelos*)<br>• Hirondelle de fenêtre (*Delichon urbicum*)<br>• Hirondelle rustique (*Hirundo rustica*)<br>• Martinet noir (*Apus apus*)<br>• Merle noir (*Turdus merula*)<br>• Mésange bleue (*Cyanistes caeruleus*)<br>• Mésange charbonnière (*Parus major*)<br>• Moineau domestique (*Passer domesticus*)<br>• Pie bavarde (*Pica pica*)<br>• Pigeon biset domestique (*Columba livia f. domestica*)<br>• Rouge-gorge familier (*Erithacus rubecula*)<br>• Tourterelle turque (*Streptopelia decaocto*)<br>• Linotte mélodieuse (*Carduelis cannabina*)<br>• Serin cini (*Serinus serinus*)…<br>Mammifères (chiroptères)<br><br>*Ces 3 espèces de chiroptères présentent une affinité importante pour les milieux anthropisés : gîte dans les vieux bâtiments et chasse dans les parcs urbains.*<br>• Murin à moustaches (*Myotis mystacinus*)<br>• Noctuelle commune (*Nyctalus noctula*)<br>• Sérotine commune (*Eptesicus serotinus*) |

| Trame | Sous-trame | Milieux caractéristiques présents à Gif | Espèces caractéristiques présentes à Gif |
|---|---|---|---|
| **Verte** | **Milieux boisés** | Parc du CNRS, haies, forêt communale de Gif-sur-Yvette, bois de Vaugondran, bois d'Aigrefoin, bois de Graville et bois des Coudraies | Lépidoptères<br>• Morio (*Nymphalis antiopa*)<br>• Thècla du bouleau (*Thecla betulae*)<br>• Petit mars changeant (*Apatura ilia*)<br>Coléoptères<br>• Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*)<br>• Carabe à reflet d'or (*Carabus auronitens*)<br>Amphibiens<br><br>Crapaud commun (*Bufo bufo*)…<br><br>Oiseaux<br>• Bondrée apivore (*Pernis apivorus*)<br>• Bouvreuil pivoine (*Pyrrhula pyrrhula*)<br>• Chouette hulotte (*Strix aluco*)<br>• Coucou gris (*Cuculus canorus*)<br>• Geai des chênes (*Garrulus glandarius*)<br>• Gobemouche gris (*Musicapa striata*)<br>• Grosbec casse-noyaux (*Coccothraustes coccothraustes*)<br>• Loriot d'Europe (*Oriolus oriolus*)<br>• Mésange huppée (*Lophophanes cristatus*)<br>• Pic épeiche (*Dendghgrocopos major*)<br>• Pic épeichette (*Dendrocopos minor*)<br>• Pic mar (*Dendrocopos medius*)<br>• Pic noir (*Dryocopus martius*)<br>• Pic vert (*Picus viridis*)<br>• Pigeon colombin (*Columba oenas*)<br>• Tarin des aulnes (*Carduelis spinus*)<br>• Roitelet huppé (*Regulus regulus*)<br>• Rossignol philomèle (*Luscinia megarhynchos*)<br>• Sittelle torchepot (*Sitta europaea*)<br>• Tarin des aulnes (*Carduelis spinus*)<br>• Tourterelle des bois (*Streptopelia turtur*)<br>• Torcol fourmilier (*Jynx torquilla*) …<br>Mammifères<br>• Écureuil roux (*Sciurus vulgaris*)<br>• Chevreuil européen (*Capreolus capreolus*)<br>• Sanglier (*Sus scrofa*)<br><br>*Quatre espèces de chiroptère fréquentent les milieux boisés : gîte dans les vieux arbres et chasse en lisière :*<br><br>• Murin de Natterer (*Myotis nattereri*)<br>• Oreillard roux (Plecotus auritus)<br>• Oreillard gris (*Plecotus austriacus*)<br>• Murin de Bechstein (*Myotis bechsteinii*) |

| Trame | Sous-trame | Milieux caractéristiques présents à Gif | Espèces caractéristiques présentes à Gif |
|---|---|---|---|
| **Bleue** | **Sous-trame des milieux aquatiques et des berges de cours d'eau** | Bassin de Bures et de Coupières, l'Yvette, la Mérantaise, ruisseau des Fonds, mares | Odonates<br>• Cordulégastre annelé (*Cordulegaster boltonii*)<br>• Libellule fauve (*Libellula fulva*)<br>• Orthetrum bleuissant (*Orthetrum coerulescens*)<br>• Brunette hivernale (*Sympecma fusca*)<br>Poissons<br>• Anguille (Anguilla anguilla)<br>• Truite fario (Salmo trutta fario)<br>• Vairon (*Phoxinus phoxinus*)<br>• Brochet (*Esox lucius*)<br>• Chabot (*Cottus gobio*)<br>• Perche soleil (*Lepomis gibbosus*)<br>Amphibiens<br>• Grenouille verte (*Pelophylax kl. esculentus*)<br>• Triton palmé (*Lissotriton helveticus*)<br>• Triton alpestre (*Ichthyosaura alpestris*)<br>• Grenouille rousse (*Rana temporaria*)<br>• Grenouille agile (*Rana dalmatina*)<br>• Salamandre tachetée (Salamandra salamandra)<br>Reptiles<br>• Couleuvre à collier (*Natrix natrix*)<br>Oiseaux<br>• Bécassine des marais (*Gallinago gallinago*)<br>• Bécassine sourde (*Lymnocryptes minimus*)<br>• Bruant des roseaux (*Emberiza schoeniclus*)<br>• Grèbe castagneux (*Tachybaptus ruficollis*)<br>• Grèbe huppé (*Podiceps cristatus*)<br>• Martin-pêcheur d'Europe (*Alcedo atthis*)<br>• Héron cendré (Ardea cinerea)<br>• Gallinule poule-d'eau (*Gallinula chloropus*)<br>• Canard colvert (*Anas platyrhynchos*)<br>• Bergeronnette des ruisseaux (*Motacilla cinerea*)<br>• Phragmite des joncs (*Acrocephalus schoenobaenus*)<br>• Râle d'eau (*Rallus aquaticus*)<br>• Rousserolle effarvatte (*Acrocephalus scirpaceus*)<br>• Rousserolle verderolle (*Acrocephalus palustris*)…<br>Mammifère (chiroptère)<br><br>*Une espèce affectionne les plans d'eau pour chasser :*<br>• Murin de Daubenton (*Myotis daubentonii*)<br>• Campagnol amphibie |

Source données espèces : http://www.faune-iledefrance.org, Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) – et Club Nature du CNRS

En milieu urbain, la fonctionnalité des trames est difficile à individualiser. Une espèce associée à une sous trame peut également en emprunter d'autres lors de ses déplacements, notamment en fonction des périodes de son développement. Tous les groupes d'espèces et toutes les espèces au sein d'un même groupe n'ont pas la même capacité de dispersion en termes de distance à parcourir et de vitesse. Les Oiseaux ont une facilité de déplacement avérée, au même titre que certains Lépidoptères comme des espèces de la famille des Nymphalidae par exemple. D'autres ont une capacité de déplacement plus réduite et ont des moyens de franchissement d'obstacles beaucoup plus limités comme les Amphibiens. De plus, tous les groupes n'utilisent pas le paysage de la même façon lors de leur déplacement. Certains n'ont pas forcément besoin d'éléments structurés comme des espèces d'Oiseaux, tandis que d'autres en ont besoin comme certains Chiroptères, d'où l'importance des alignements d'arbres, de la végétalisation des cours d'eau, de la diversité des parcs et des cœurs d'îlots, de la présence des coupures (routes, zones très denses, ligne à haute tension…).

## Noyaux de biodiversité

La trame écologique s'appuie sur :

- La vallée de la Mérantaise ;
- L'Yvette et ses bassins de rétention ;
- Le parc du CNRS ;
- Le ravin du Vaugondran
- Les versants boisés de la vallée de l'Yvette

## Axes de déplacements

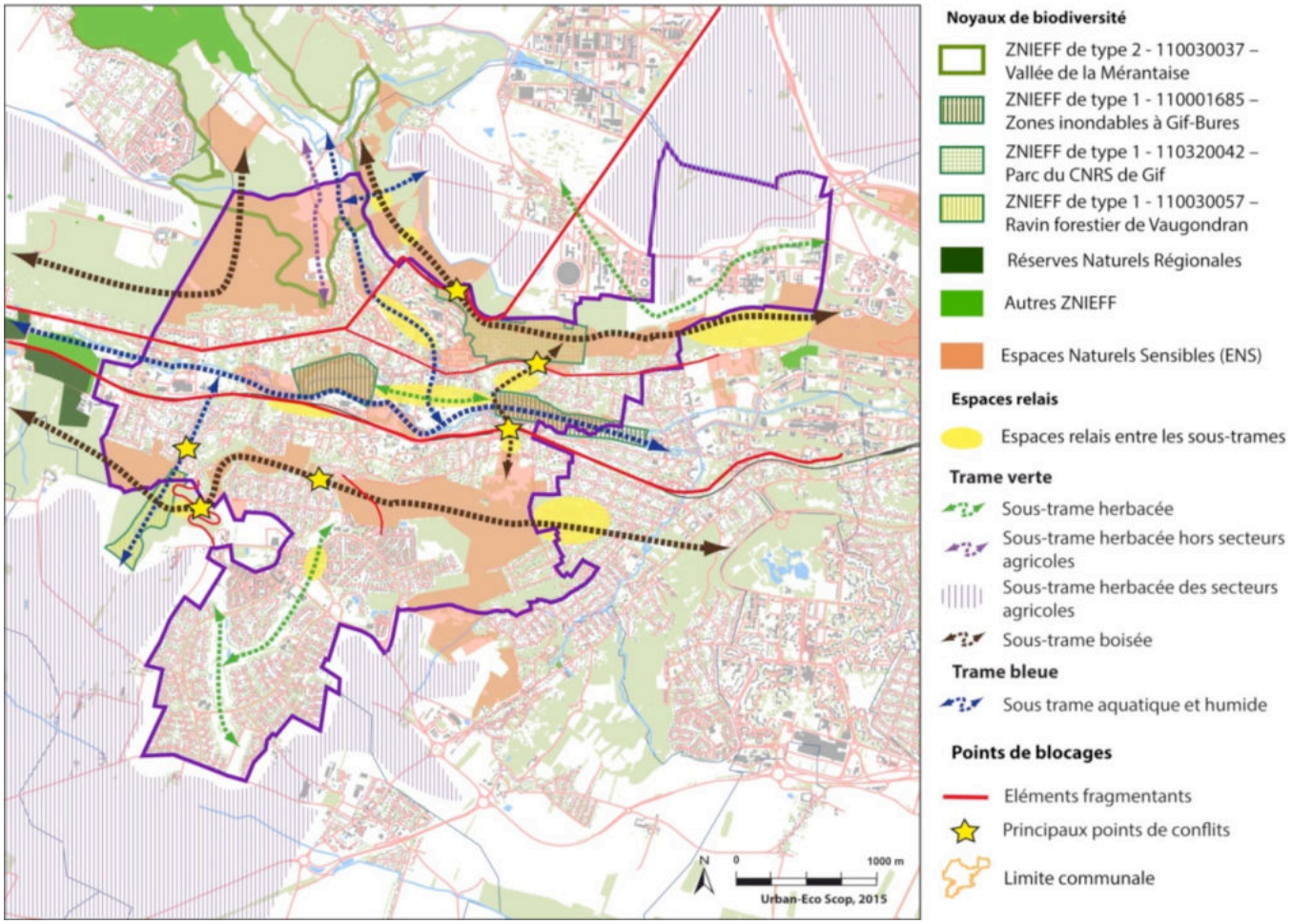
Les axes probables de déplacements des espèces concernées de par leur écologie et l'organisation paysagère du territoire, s'organisent selon un axe est/ouest suivant la vallée de l'Yvette qui regroupe les continuités arborées, herbacées et humides. Ces corridors sont relativement continus. Néanmoins, ils présentent plusieurs points de fragilité, liés à des obstacles physiques du territoire :

- La voie ferrée du RER B traverse la commune d'est en ouest en suivant le cours de l'Yvette et coupe un corridor arboré à la fonctionnalité réduite par l'urbanisation.
- Au sud la route du Val de Gif constitue un élément fragmentant pour le corridor arboré du versant sud de la vallée. L'avenue de Bel air et l'urbanisation autour agissent comme un point de fragilité de la sous-trame boisée sur le coteau.
- Au nord la RD306 coupe le coteau dans sa largeur et crée un point de fragilité dans le corridor arboré identifié du versant nord de la vallée.
- La rue Gustave Vatonne le long du parc du CNRS constitue un élément fractionnant pour le corridor arboré à fonctionnalité réduite identifié traversant dans sa largeur la vallée de l'Yvette.

La distinction des points de conflits par sous-trame nécessite une étude plus fine des espèces et de leurs exigences écologiques, leur capacité de déplacements, l'organisation du paysage (occupation des sols)… Les points de conflits majeurs ont été localisés en croisant les principaux obstacles (infrastructures) et les corridors identifiés.

Pour autant, au sein de Gif, dans les secteurs urbanisés de pavillonnaires et de petits collectifs, la circulation des espèces est facilitée par la présence de très nombreux jardins de l'habitat individuel et de cœurs d'îlots de grandes tailles ainsi que de nombreux parcs et propriétés. Les 2 bassins de rétention sur les bords de l'Yvette, situés au cœur de la ville accueillent une faune remarquable ce qui illustre bien la perméabilité de la commune à la circulation des espèces. Six grands axes de déplacement probables ont été identifiés, constituant la trame verte et bleue à l'échelle communale.

Un suivi spécifique de ces espèces voire des groupes serait à mettre en place pour confirmer ou non cette déclinaison locale.




Carte des composantes de la Trame verte et bleue, éléments fragmentants et points de conflits sur la commune – *Cartographie : Urban-Éco[SCOP], 2015*

## *C - Les zones humides*

Le territoire de Gif-sur-Yvette compte en outre 2 zones humides inventoriées par la DRIEE, les bassins de retenues d'eaux de l'Yvette, également inventoriées au titre des ZNIEFF.

**Classe 2**

Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté :

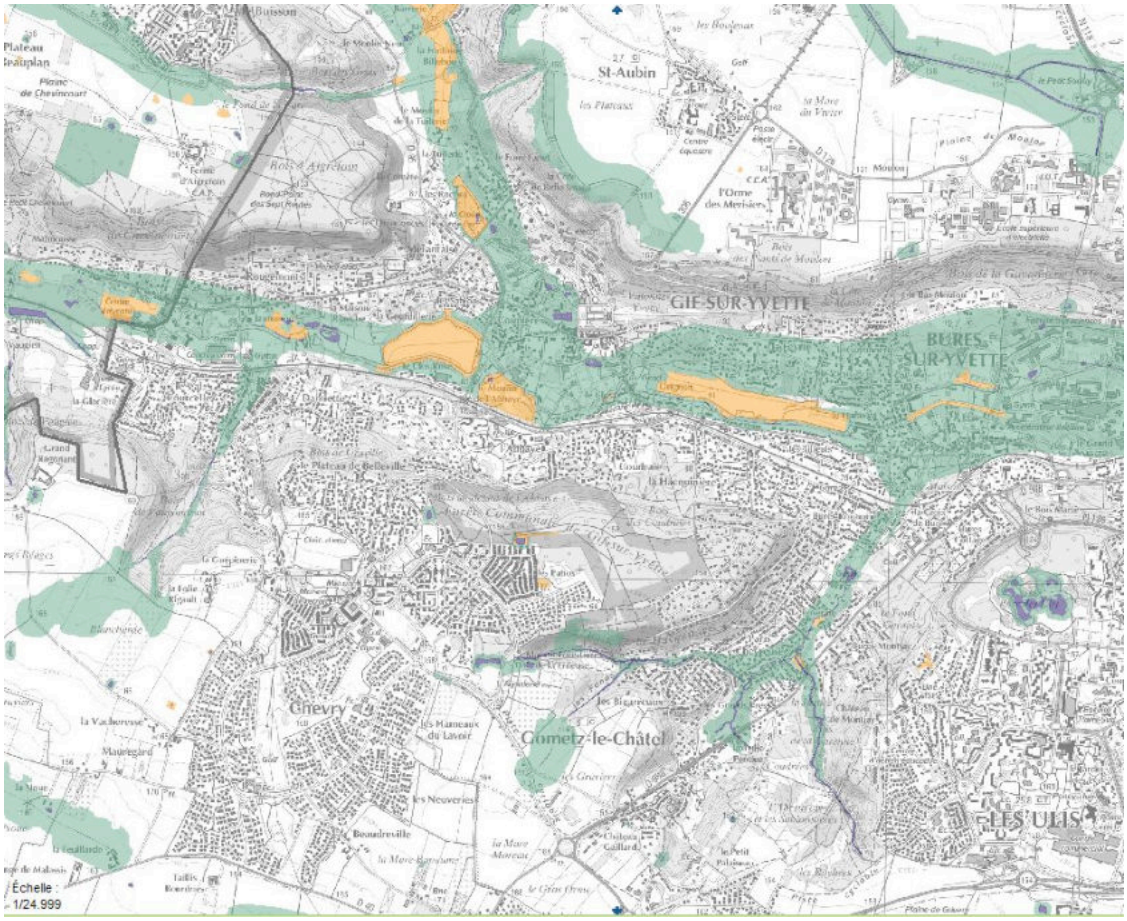
- zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation)
- zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté

**Classe 3**

Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.

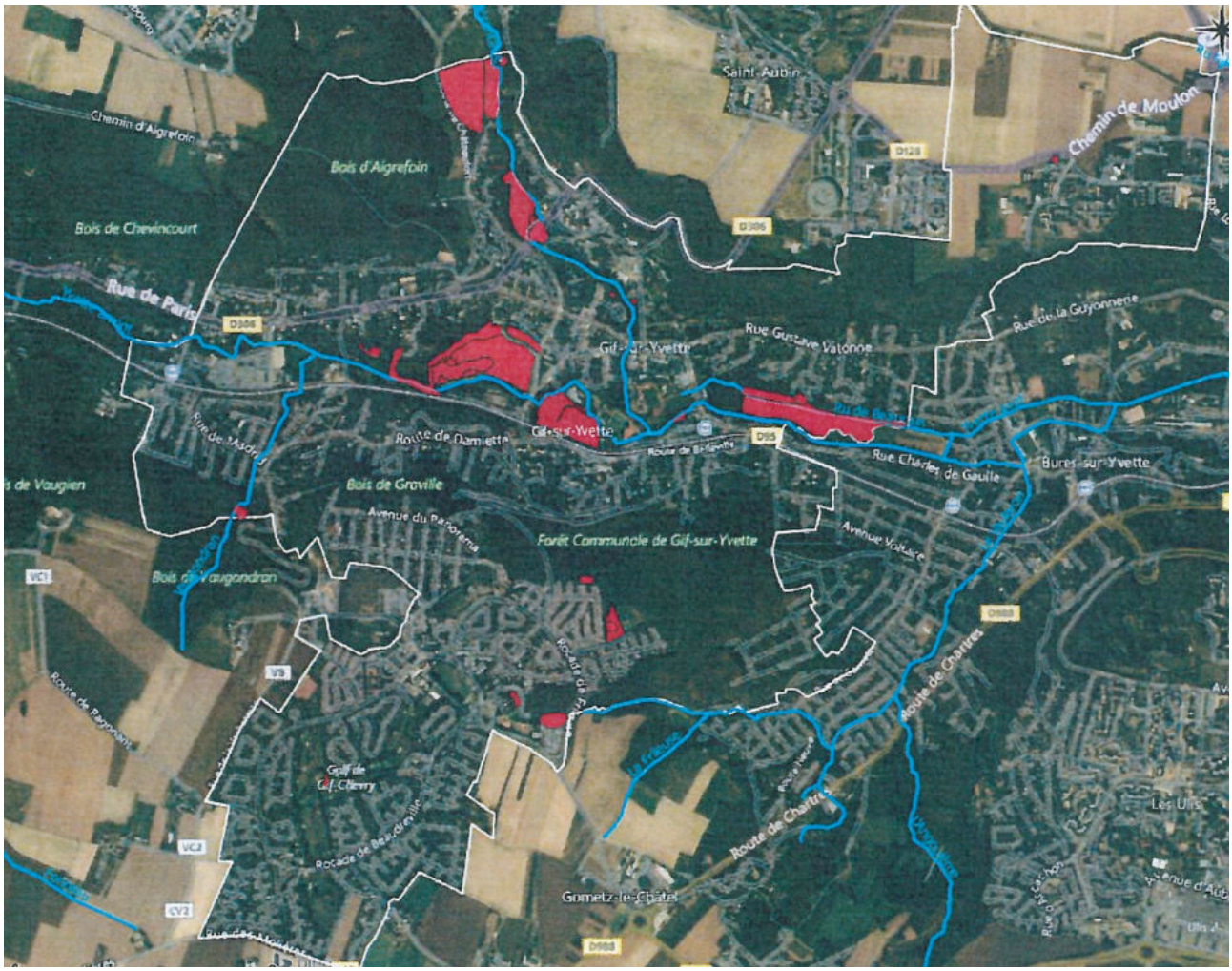
**Classe 5**

Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides.



*Enveloppes d'alerte des zones humides – source : DRIEE*

**Les zones humides à Gif sur Yvette**




*SOURCE : travail cartographique issu d'un croisement des données du SIAHVY, du PNR et de l'enveloppe d'alerte des zones potentiellement humides de la DRIEE*

Des informations complémentaires sont données en pièce n° 8 du dossier de PLU, sur les zones humides.

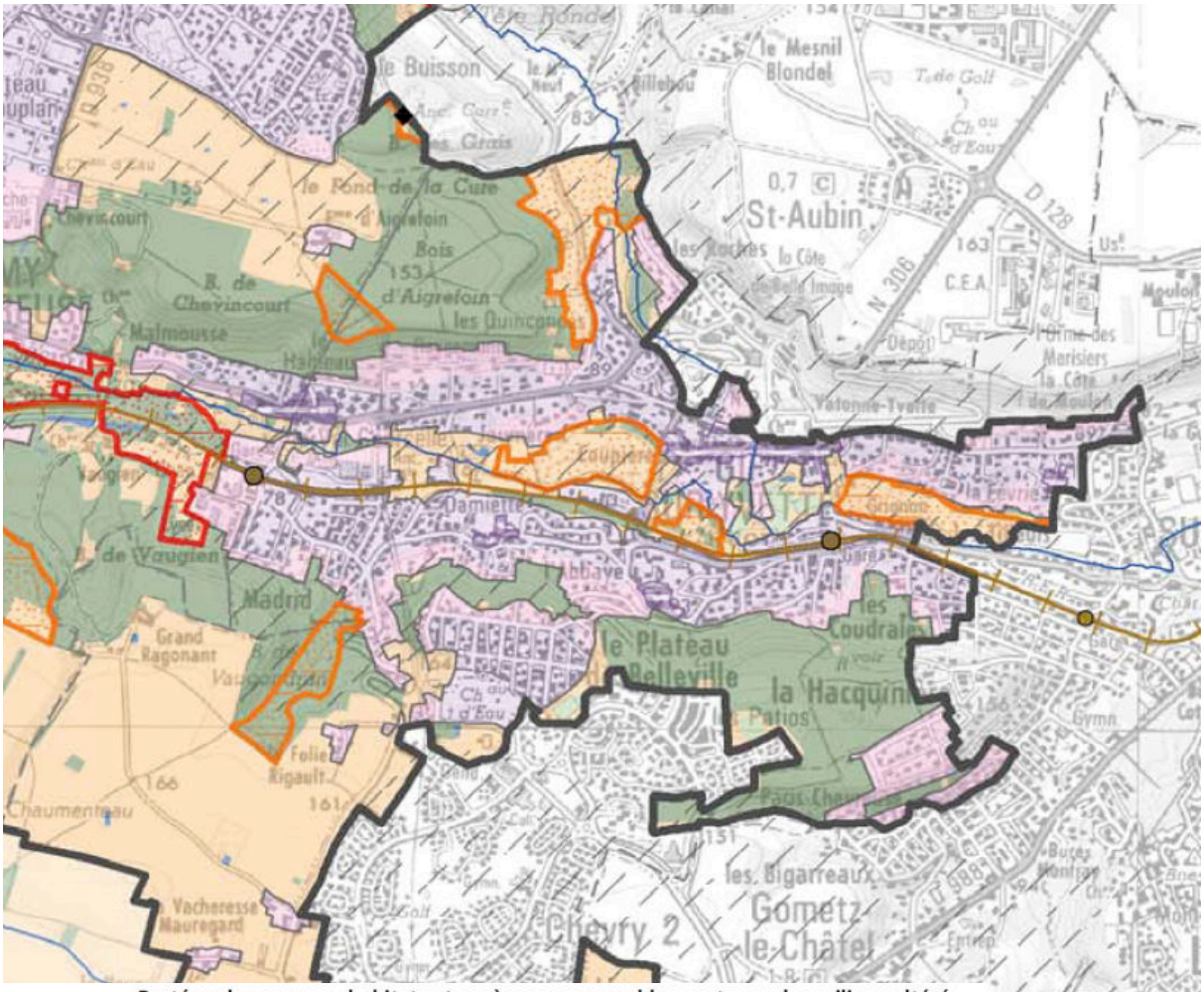
## *D - Les sites de biodiversité relevés par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse*

Dans le plan de Parc, ont été identifiés les éléments de biodiversité divers répertoriés en deux catégories :

- les sites de biodiversité remarquables (SBR)
- les zones d'intérêt écologique à conforter (ZIEC).

A Gif sur Yvette, seule est présente la seconde catégorie sur les sites de :

- la vallée de la Mérantaise au Nord
- les bassins de Bures et de Coupières
- une partie du Bois d'Aigrefoin en limité de St Rémy
- le bois de Madrid

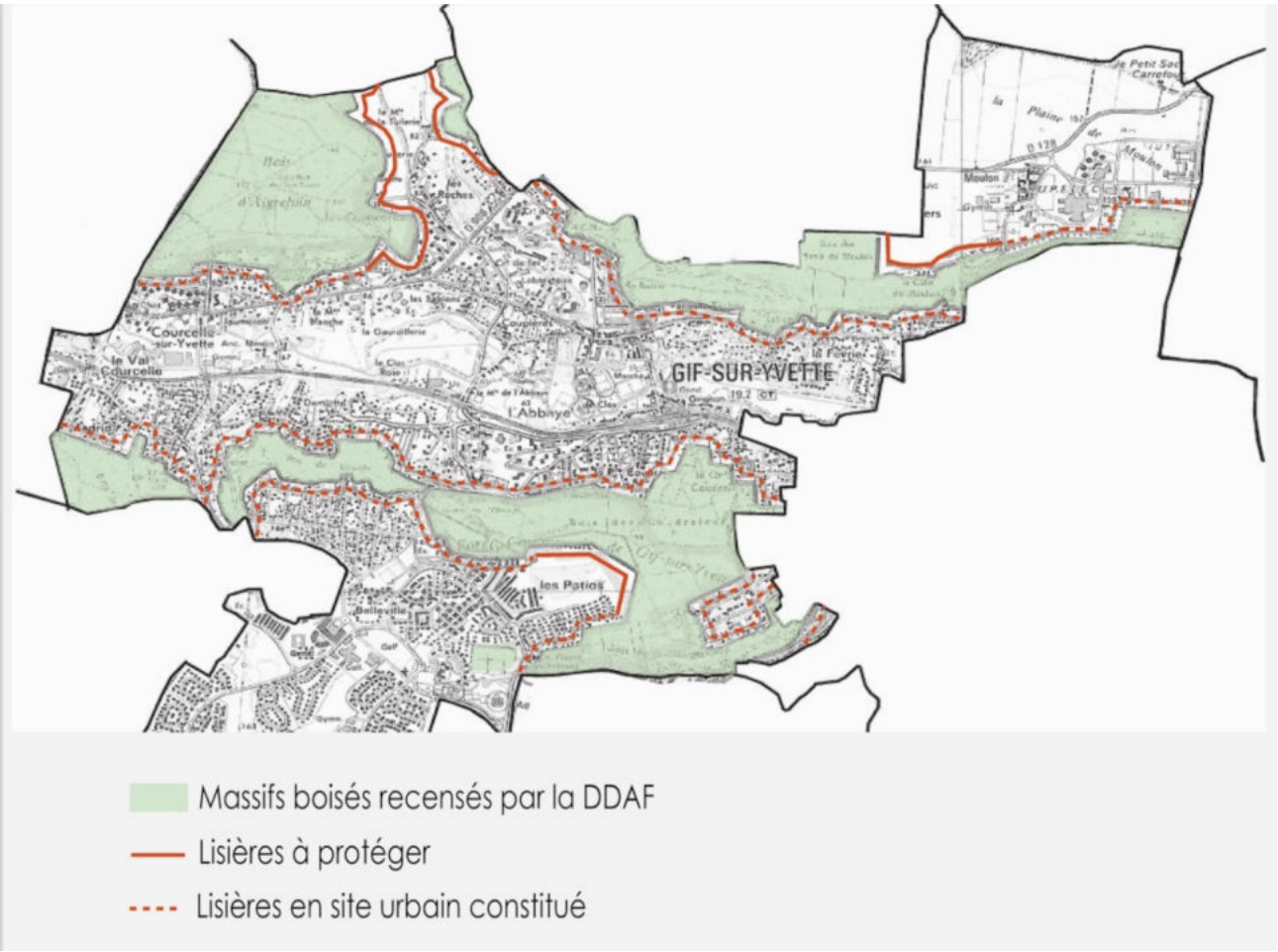


## 3.4. – Les espaces protégés

**Les massifs boisés de plus de 100 hectares et leurs lisières**

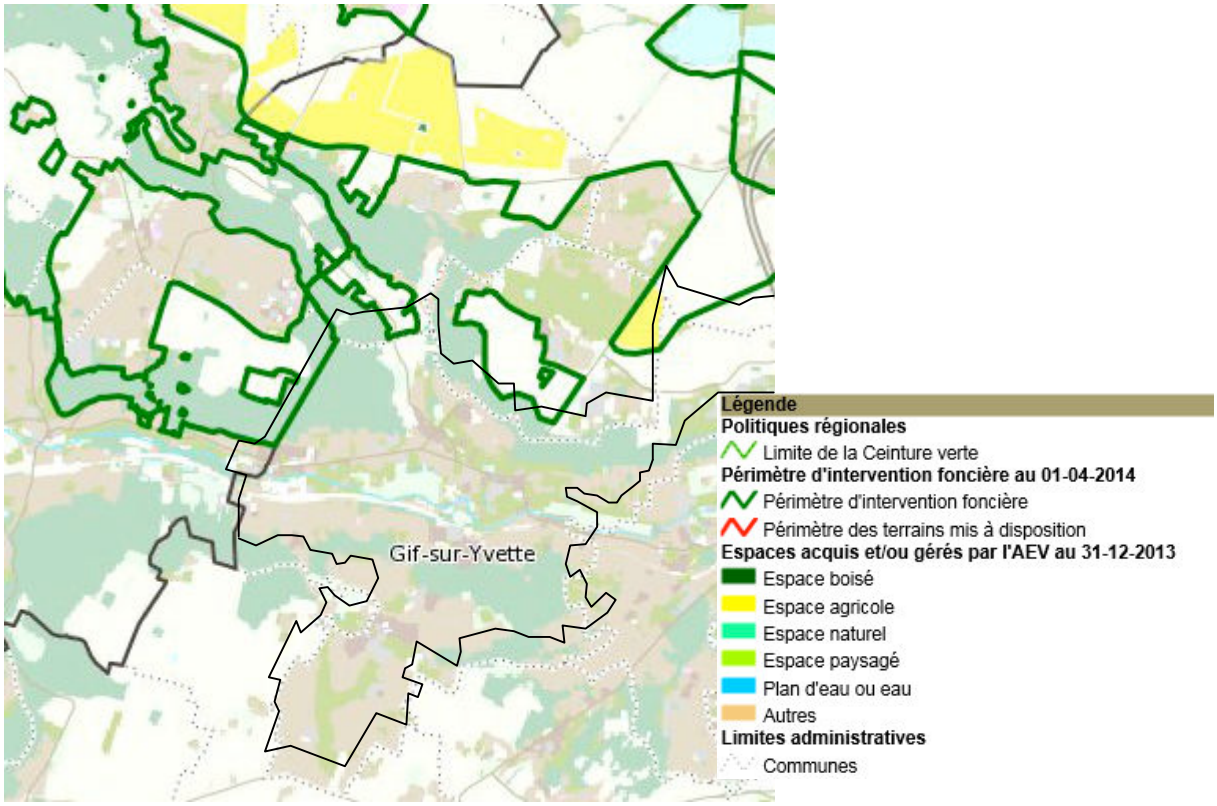
Émise par le SDRIF, cette protection vise à préserver l'intégrité des massifs boisés structurants et notamment les protéger contre le mitage de leurs lisières. Aussi, une bande de 50 mètres autour des massifs recensés de plus de 100 hectares d'un seul tenant, est à considérer.

Dans les secteurs non bâtis et dans les secteurs mentionnés sur les documents graphiques au titre des lisières, cette bande inconstructible de 50 mètres s'applique sans dérogations.



## Périmètre d'intervention (PRIF) de l'Agence des Espaces Verts

La commune de Gif-sur-Yvette n'est pas couverte par un PRIF. Mais c'est le cas du plateau de Saclay qui s'étend sur une superficie de 5 000 hectares, dont 2 500 de surfaces agricoles. L'Agence des Espaces Verts protège 2 000 hectares, délimités par la vallée de la Bièvre au Nord, le Centre d'Études Nucléaires de Saclay et la ville de Villiers le Bâcle au Sud, la plaine de Corbeville à l'Est et l'aérodrome de Toussus-le-Noble à l'Ouest.




*Carte de l'État des lieux des PRIF et des acquisitions réalisées par l'AEV – Cartographie : IAU-Idf, 2014*

Le plateau de Saclay est un vaste espace agricole qui assure, à 20 kilomètres de Paris, une exploitation de haut rendement et de grande qualité. La proximité de deux sites naturels, la vallée de la Bièvre et la vallée de l'Yvette, renforce la nécessité de préserver la présence d'agriculture sur le plateau. Ainsi, dans le cadre de sa mission de protection des espaces naturels, l'Agence des Espaces Verts conduit, sur le plateau de Saclay, des interventions foncières permettant de préserver l'agriculture aux portes de l'agglomération.

# *V – L'ANALYSE URBAINE*

## *L'OCCUPATION DES SOLS ET L'ENVIRONNEMENT BATI*

## 4.1. – Evolution urbaine et organisation des quartiers

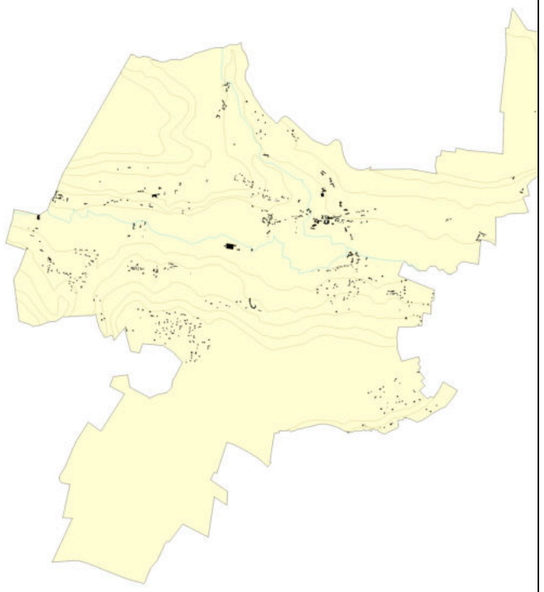
Gif sur Yvette est occupé dès l'âge de pierre. C'est sur le plateau et non dans la vallée que les premières activités humaines se sont implantées.

Jusqu'à la fin du XIXème siècle, Gif sur Yvette est restée une modeste bourgade rurale dont la population n'a jamais dépassé 900 habitants.

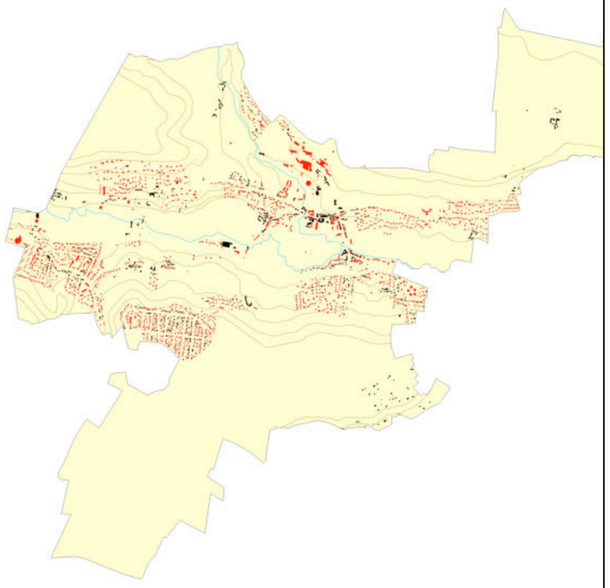
Mais c'est surtout à partir du milieu du XXème siècle, avec l'installation du CEA et du CNRS, ainsi que des établissements d'enseignement supérieur, que la commune connaît un véritable essor urbain et démographique.

**Moyen âge** **XIXème** **XXème** **XXIème**

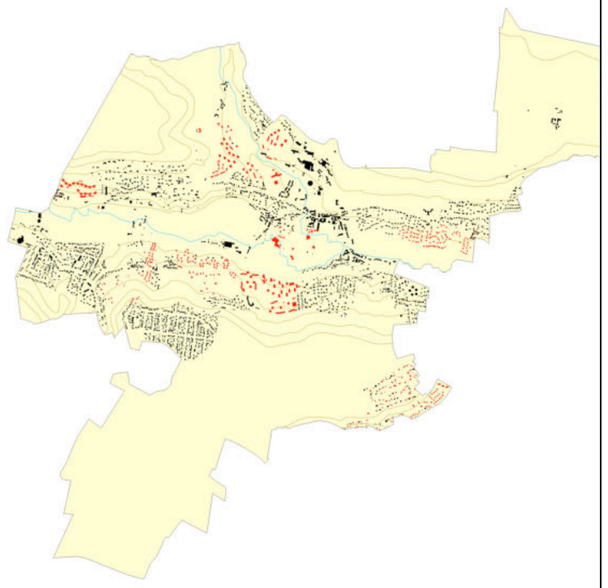
## Jusqu'à la fin du XIXème



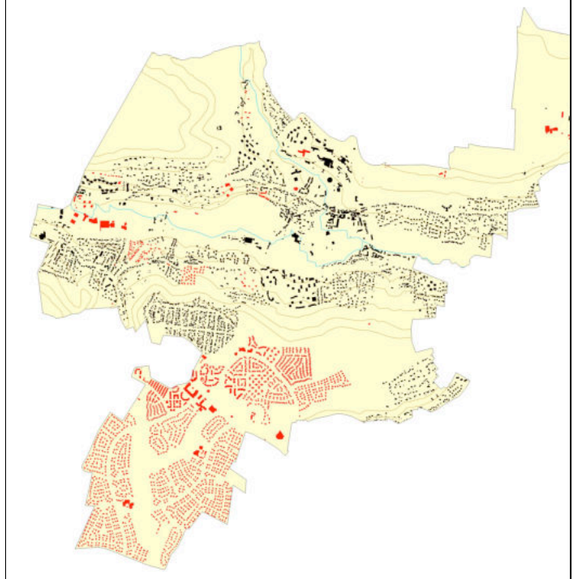
## 1938 – 1960



## 1960 à 1975



## De 1975 à nos jours…



*La gare de Gif*



*La rue Amodru*



*Les 1ers lotissements*



*Le CNRS*



*L'Abbaye*



*Moulon*



*Chevry*



*Bâti récent*



Une bourgade rurale jusqu'à la fin du XIXème siècle et l'arrivée du chemin de fer à Gif sur Yvette.

Ses hameaux et noyaux anciens se sont développés dans la Vallée

Dans les années 1920, commence l'ère urbaine : la ville se dessine avec les premiers lotissements (les Coudraies, la Hacquinière, Belleville…)

L'urbanisation fait un boom après la seconde guerre mondiale avec l'arrivée des établissements scientifiques de recherche, des universités.
Les résidences se multiplient pour loger les cadres et employés travaillant dans ces établissements. La population passe d'environ 3000 habitants à la fin de la guerre à plus de 15000 dans les années 70.

Le temps des opérations d'urbanisme d'envergure :
Commençant dans les années 1960, cette période voit se réaliser de nombreuses opérations créant de véritables nouveaux quartiers :

- la résidence de l'Abbaye
- les secteurs d'habitat collectif
- le quartier de Chevry
- la ZAC de Courcelle

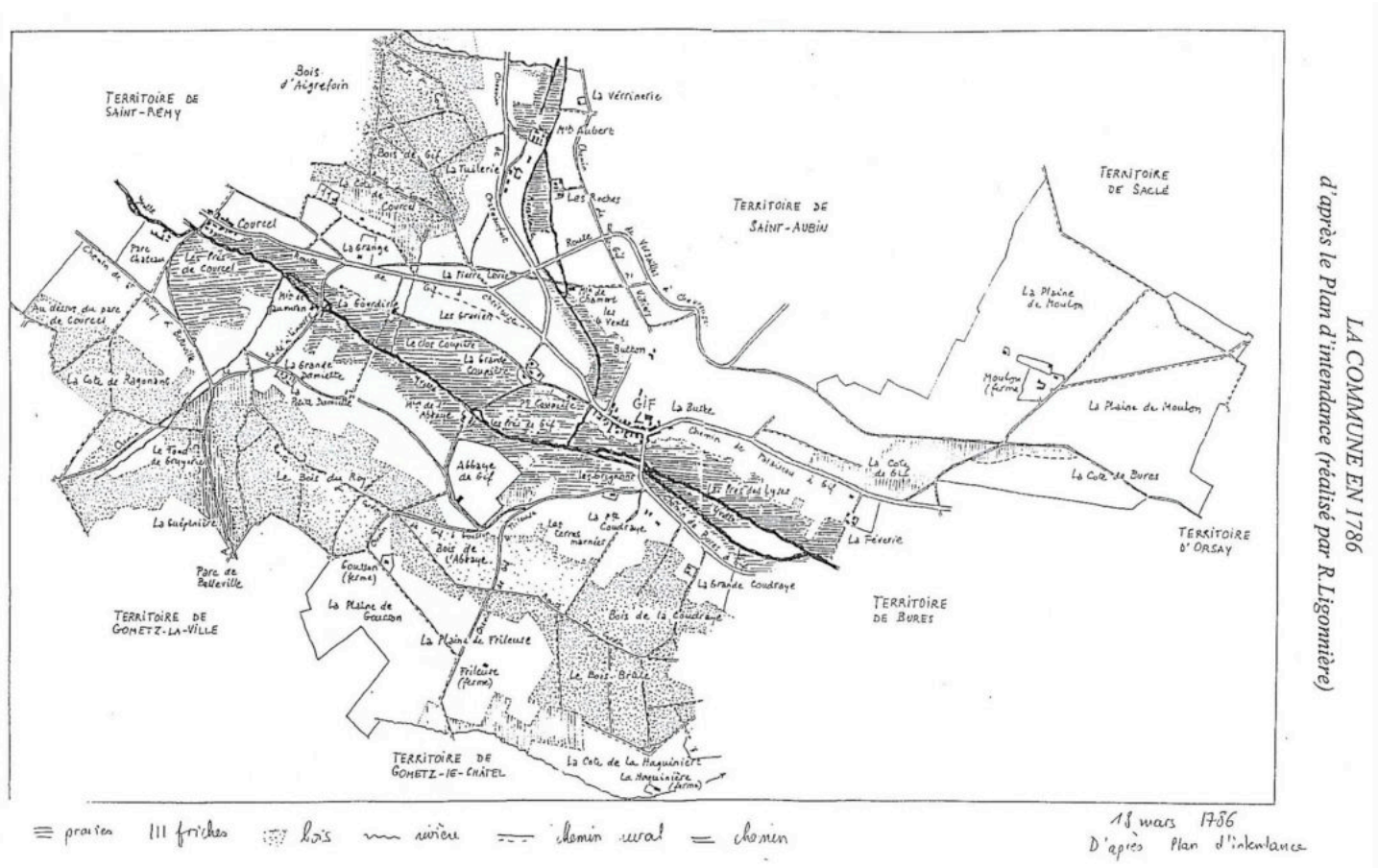
L'urbanisation depuis une vingtaine d'années tend à ralentir avec la raréfaction du foncier disponible.

Aujourd'hui, les terrains porteurs d'un développement pour le XXème siècle sont ceux du Plateau du Moulon.

## *Des origines au XIXème siècle…*

A partir du Moyen-Age, l'histoire de Gif-sur-Yvette est fortement influencée par l'abbaye Notre Dame du Val de Gif-sur-Yvette. Cette abbaye, l'une des plus riches et des plus étendues d'Ile-de-France, détenait notamment de nombreuses propriétés sur les communes voisines. Après avoir connu des fortunes diverses tout au long de son histoire, elle fut vendue en 1791 comme bien national.
Après avoir été partiellement détruite, l'abbaye fut rachetée en 1882 par Madame Adam, femme de lettre, qui la restaura en partie et en fit un salon très fréquenté par la société politique et littéraire locale de l'époque.

Gif-sur-Yvette s'organise autour d'un chapelet de hameaux, dont le principal était le village autour de l'église Saint-Rémi, devenu l'actuel centre-ville de Gif-sur-Yvette.
- **11 hameaux au Nord de la voie ferrée** (d'est en ouest) : Moulon, la Févrie, Button, le Centre-Bourg, Grignon, Le Clos Chamort, Coupières, La Tuilerie, Maison Blanche, Jaumeron, Courcelle ;
- **6 hameaux au Sud de la voie ferrée** (d'Est en Ouest) : La Grande Coudraie, La Petite Coudraie, Grand Damiette, Petit Damiette, Madrid, Goussons.




LA COMMUNE EN 1786
d'après le Plan d'intendance (réalisé par R.Ligonnière)

## *L'arrivée du chemin de fer*

Vers 1870, l'arrivée du chemin de fer de la ligne Limours-Paris a marqué une étape importante dans le développement de Gif-sur-Yvette :
- elle permit d'assurer des liaisons plus rapides avec les marchés de la capitale et favorisa les activités agricoles de la vallée ;
- elle donna aux Giffois, la possibilité de travailler à Paris ;
- elle offrit aux Parisiens de venir s'y promener à la belle saison et favorisa le développement d'un habitat

de villégiature.

### *Les lotissements des années 20*

C'est avec les lotissements des années 1920 que commence véritablement le développement urbain de Gif-sur-Yvette. La population a été multipliée par plus de 20 au cours du siècle.

Les premiers lotissements ont été créés sur les coteaux boisés non exploités par l'agriculture, de faible valeur à l'époque bien que bénéficiant d'une excellente situation géographique et paysagère, en particulier :
- des lotissements dans les quartiers des Roches, des Coudraies, de Courcelle et de Belleville. Ce dernier, le plus important, fut créé en 1922 sur un domaine de 40 hectares ;
- le secteur de la « Croix de Fer » dans l'actuel quartier de Coupières-Mérantaise créé en 1924.

### *Le développement du pôle scientifique*

Au lendemain de la seconde guerre mondiale commence une nouvelle période de croissance de Gif avec l'implantation d'établissements publics de recherche scientifique et d'enseignement supérieur (CNRS, CEA, Université).
Faute de place dans le quartier Latin, des établissements de recherche scientifique et d'enseignement supérieur s'installent le long de la ligne de Sceaux.
C'est ainsi que le Commissariat à l'Energie Atomique, à l'étroit à Paris et au Fort de Châtillon, installe, à partir de 1949, son Centre d'Etudes Nucléaires (CEN) sur le plateau de Saclay. Le CEN construit alors des résidences, notamment à Gif-sur-Yvette pour ses cadres et son personnel.
Parallèlement, la recherche universitaire en physique nucléaire, sous l'impulsion de Frédéric Joliot-Curie, s'implante dans la vallée de l'Yvette, sur le domaine de Launay, entre Orsay et Bures. De plus, l'installation sur la propriété du château de Gif-sur-Yvette acquise en 1946 à l'initiative de Joliot-Curie, du principal centre scientifique du CNRS, est venue confirmer la vocation scientifique de toute la région d'Orsay, Saclay, Bures et Gif-sur-Yvette.
Dans une deuxième phase, viennent s'implanter de nouveaux établissements d'enseignement supérieur et de recherche, avec la création à Orsay d'une annexe de la faculté des Sciences de Paris et le développement des laboratoires de recherche du CNRS à Gif-sur-Yvette (1946-1975). Le CNRS construit également à Gif-sur-Yvette des laboratoires orientés vers la biologie. En 1965, l'Institut d'Optique s'installe sur le plateau ainsi que la première école d'ingénieurs : l'Ecole Supérieure d'Optique.
Les implantations nouvelles se multiplient sur le plateau et aux alentours (INRA, ITC, Supelec, et l'école Polytechnique). Les laboratoires du CNRS attirés par le contexte universitaire et les possibilités de recrutement et d'échanges scientifiques se déplacent.
Le domaine de Moulon est acquis par l'Etat en 1969 en vue des développements futurs de l'Université d'Orsay.
Une telle concentration d'établissements de centres de recherche et d'enseignement supérieur est unique en France. Mais la juxtaposition des établissements de recherche scientifique et d'établissements d'enseignement supérieur qui s'est faite au coup par coup, ainsi que la présence d'un grand nombre de chercheurs et d'étudiants posent des problèmes notamment en matière de logements, de transports et de cadre de vie.
Cet essor scientifique s'accompagne de celui de l'urbanisation qui s'étend sur l'ensemble de la vallée et même sur les premiers flancs des coteaux. Cette urbanisation qui se densifie tend peu à peu à relier les hameaux dans un tissu urbain plus ou moins dense au sein duquel sont toutefois préservés de nombreux espaces libres interstitiels.

### *Le nouveau quartier de l'Abbaye*

Le développement urbain rend la construction d'Habitations à Loyer Modéré (HLM) nécessaire. Selon la Commission Départementale des Sites en 1963, l'ancienne Abbaye de Juliette Adam mérite une

protection mais le reste du domaine est constitué par « une grande prairie mal entretenue et sans intérêt du point de vue du site ». C'est donc à cet endroit que la création d'un nouveau quartier comprenant des habitations sociales en petits immeubles collectifs fut décidée.
A la fin des années 1960, ce sont près de 600 logements qui furent construits avec une tranche en HLM, une en ILN (immeuble à loyer Normal) et deux en accession sociale.
A présent, ce quartier compose encore plus de la moitié du parc social giffois.

### *Le temps des ZAC*

Entre 1960 et 1970, deux nouvelles grandes opérations d'urbanisme furent initiées sous forme de ZAC :
- l'une, sur le plateau de Belleville, sur un territoire appartenant alors à trois communes, Gif, Gometz-la-Ville, Gometz-le-Châtel, en vue de construire un programme important d'environ 3 600 logements individuels.
- l'autre, en fond de vallée à Courcelle avec un programme mixte de logements, commerces, bureaux et activités (ZAC créée le 27 novembre 1970 par arrêté préfectoral).

### *La ville végétale*

Simultanément à ces grandes opérations d'urbanisme, la commune continue à se développer avec des petites opérations intégrées dans un cadre de verdure :
- des petits immeubles résidentiels comme les laboratoires du CNRS et les immeubles du Cilof, les résidences des Quinconces, des Fonds Fanettes, de la Croix-Audierne ;
- des opérations comme la Gambauderie, la Clairière de Vaugondran qui proposent des maisons traditionnelles et confortables, ainsi que des petits collectifs. Chaque construction respectant une règle « verte » avec un arbre planté pour 100 m² de terrain construit.

### *Le développement de Chevry*

La création de Chevry, sur le plateau sud de la vallée de l'Yvette a contribué fortement à l'augmentation de population : Ce quartier abrite aujourd'hui environ 2 900 habitations et environ 10 000 habitants, soit près de la moitié de la population actuelle.
C'est en 1962 que sont acquis 319 hectares sur le plateau sud de la vallée de l'Yvette répartis sur 3 communes : 16 hectares sur Gometz-le-Châtel, 166 hectares à Gometz-la-Ville et 137 hectares à Gif-sur-Yvette. Bénéficiant de lois foncières favorables, le promoteur dépose son projet de constructions en 1968.
C'est à ce moment, en 1969, que le syndicat intercommunal des « 3G » (première lettre du nom des 3 villes) est créé afin de négocier au mieux la charte de Chevry. La convention de la ZAC du parc de Belleville qui fut signée en 1969 a déterminé l'essentiel du style et du cadre de vie du quartier.
Le programme d'origine prévoyait la création de 3 600 logements individuels mais, ce programme fut réduit à 2 500 logements individuels et 400 logements sociaux dans le cadre d'un avenant en 1974 à la convention initiale de 1969.

### *Le développement depuis 30 ans…*

**Le 14 novembre 1975, l'ensemble de la ZAC du Parc de Belleville fut rattaché au territoire communal de Gif-sur-Yvette.**
Le programme de construction a été réalisé en plusieurs tranches :
- les deux premières entre 1971 et 1974 pour 633 logements ;
- les tranches 3 et 4, entre 1975 et 1978 pour 933 logements ;
- le centre-ville de Chevry avec l'église et le marché en 1982 ;
- la poursuite des constructions ;
- jusqu'en 1996, date de la dernière opération de 17 maisons groupées qui marque l'achèvement de la ZAC
- en 2005, la reconversion de l'ancien site de l'Aquagif a fait l'objet d'une révision simplifiée partielle de la ZAC de Chevry-Belleville.

## *L'aménagement du plateau de Moulon*

L'aménagement du plateau de Moulon marque une nouvelle étape du développement de la commune. Cette extension de Gif-sur-Yvette sur le plateau nord, après qu'elle se soit développée sur le plateau sud avec Chevry, a été programmée dans le cadre du schéma directeur du plateau de Saclay approuvé en juin 1991 et plus précisément dans le schéma de secteur de Moulon approuvé le 29 février 1996.

Les premières implantations scientifiques datent des années 1950. Elles sont liées aux développements de la recherche nucléaire. Le Commissariat à l'Energie Atomique installe à partir de 1949 son Centre d'Etudes Nucléaire (CEN) sur le plateau de Saclay. Dans le même temps, l'installation sur la propriété du château de Gif-sur-Yvette en 1946 du principal centre scientifique du CNRS nouvellement relancé après la guerre, est venue confirmer la vocation scientifique de premier plan de toute la région d'Orsay, Saclay, Bures-sur-Yvette et Gif-sur-Yvette.

Dans une deuxième phase, on verra de nouvelles implantations d'établissements d'enseignement supérieur et de recherche, avec la création à Orsay (domaine de Launay) d'une annexe de la Faculté des Science de Paris et de développement des laboratoires de recherche du Centre National de la Recherche Scientifique à Gif-sur-Yvette. En 1965, l'institut d'Optique s'installe sur le plateau et, avec lui, la première école d'ingénieurs : l'Ecole Supérieur d'Optique.

Le domaine du Moulon est acquis par l'Etat en 1969, en vue des développements de l'Université d'Orsay. L'institut Universitaire de Technologie est construit au centre du plateau du Moulon.

**Le développement du cluster scientifique**

En novembre 2008, les premières propositions pour développer un cluster scientifique et technologique de rang mondial sur ce territoire ont été fixées. L'OIN Paris Saclay est ensuite créée en mars 2009 pour mettre en œuvre ce projet de cluster qui doit devenir l'un des principaux moteurs de la compétitivité du Grand Paris.

Le plateau de Moulon s'inscrit dans le projet de « Campus urbain », en rapport avec l'Université Paris-Saclay.
Sur la partie giffoise du plateau de Moulon, le projet se constituera autour des bâtiments existants du quartier Joliot-Curie, comme Supélec et la ferme de Moulon, et accueillera l'Ecole Centrale Paris, des logements étudiants et familiaux, des services et équipements publics autour du parc de Moulon bordant l'Ecole normale supérieure de Cachan et du Carré des Sciences, place reliant Supélec à l'Ecole Centrale.

*Vue schématique du futur Campus Urbain sur le plateau de Moulon*



*Source : Etablissement Public Paris-Saclay*

## 4.2. – Organisation urbaine : les différents quartiers

Les grandes entités géographiques de la commune présentent des modes d'occupation et d'utilisation des sols spécifiques.

Dans la vallée et sur la partie basse des coteaux, une urbanisation historique et traditionnelle :

- la zone d'urbanisation principale, qui occupe la vallée de l'Yvette, ainsi que la partie basse des versants, mais ne borde pas totalement les rives de l'Yvette.
- la zone naturelle de la vallée, qui s'étend le long des berges de l'Yvette crée ainsi un axe sud-ouest de rupture de l'urbanisation. On y trouve quelques équipements sportifs et de loisirs et de grandes prairies y servent de bassins de rétention.
- dans la partie nord-ouest de la vallée de la Mérantaise, une zone naturelle de grande qualité.

Sur la partie haute des coteaux, une coupure de l'urbanisation :

- des massifs boisés sur la partie haute des versants et les crêtes des coteaux. Eléments primordiaux pour le paysage et l'identité de la commune, ils constituent également des limites à l'urbanisation.

Sur les plateaux, une urbanisation récente :

- sur le plateau de Chevry, une vaste zone urbanisée, séparée de l'Yvette par un espace boisé pratiquement continu. On y distingue un quartier d'habitat pavillonnaire, développé entre 1920 et 1950, Belleville, et un vaste quartier d'environ 3 000 logements, Chevry. Cette opération est composée de maisons individuelles et de petits collectifs, réalisés entre 1970 et 1995 dans le cadre de la ZAC du parc de Belleville.
- sur le plateau de Moulon, au nord de la commune, une zone de terres agricoles, également occupée par un pôle universitaire et scientifique. Le développement du projet urbain de Moulon consommera la plupart des terres agricoles existantes, seule une petite partie intégrée à la ZPNAF sera préservée.

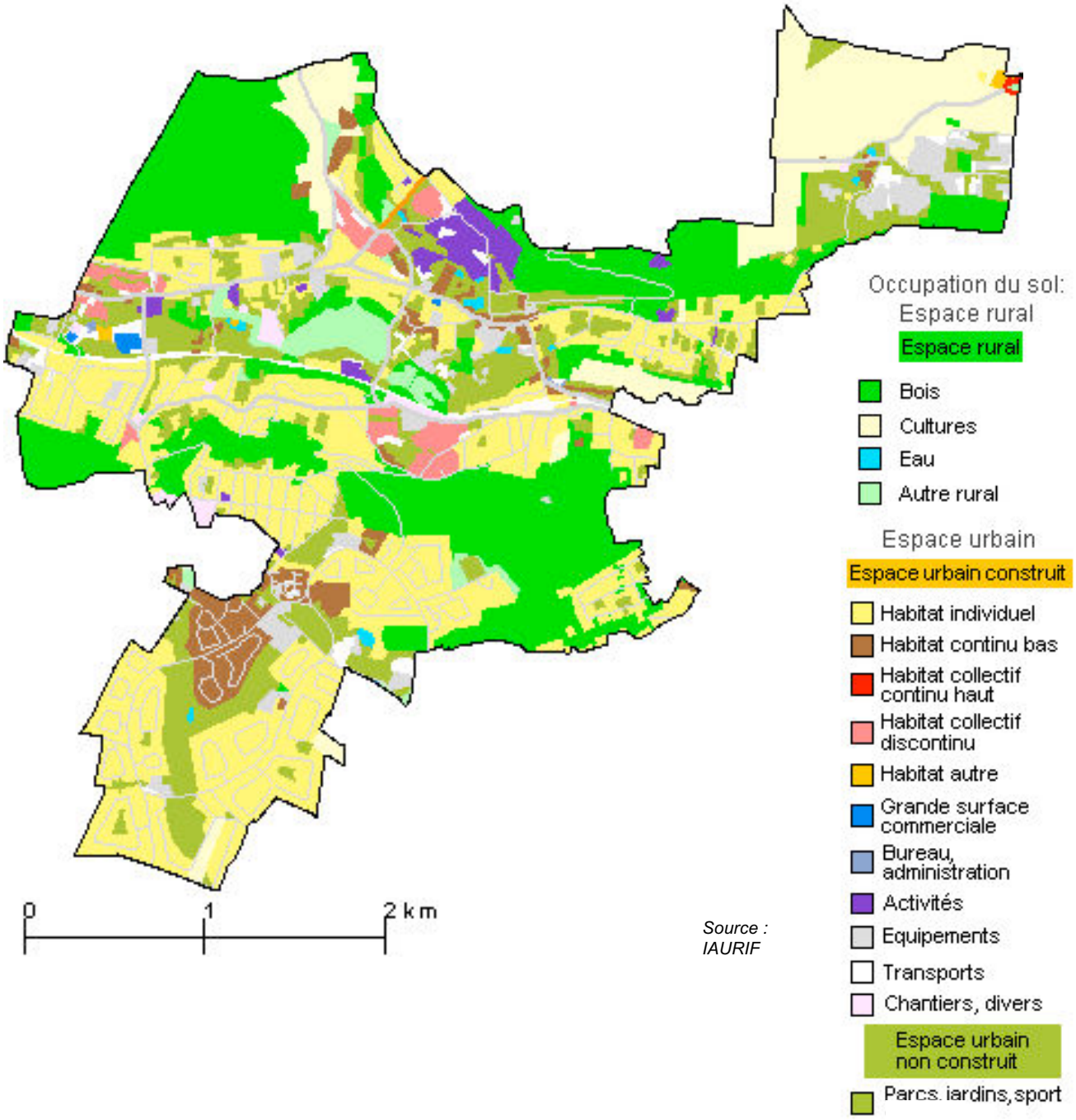
La structure urbaine de Gif-sur-Yvette apparait atypique. En effet, les spécificités de son évolution ont donné naissance à une ville dont le centre historique et géographique n'est pas fortement marqué dans l'armature urbaine. Au contraire, Gif-sur-Yvette présente la particularité de s'articuler autour de différents petits noyaux d'urbanisation, qui lui confèrent une certaine diversité paysagère.

Une typologie a été établie ; elle s'appuie non seulement sur les époques de construction, mais également sur les caractéristiques architecturales des bâtiments, les formes du réseau viaire, ou encore sur les différences de densité dans l'occupation des sols.

Plusieurs grands types de formes urbaines peuvent être différenciés :

- les noyaux anciens,
- les quartiers d'habitat individuel,
- les quartiers d'habitat collectif,
- le secteur de Moulon.

**L'organisation spatiale de Gif-sur-Yvette.**



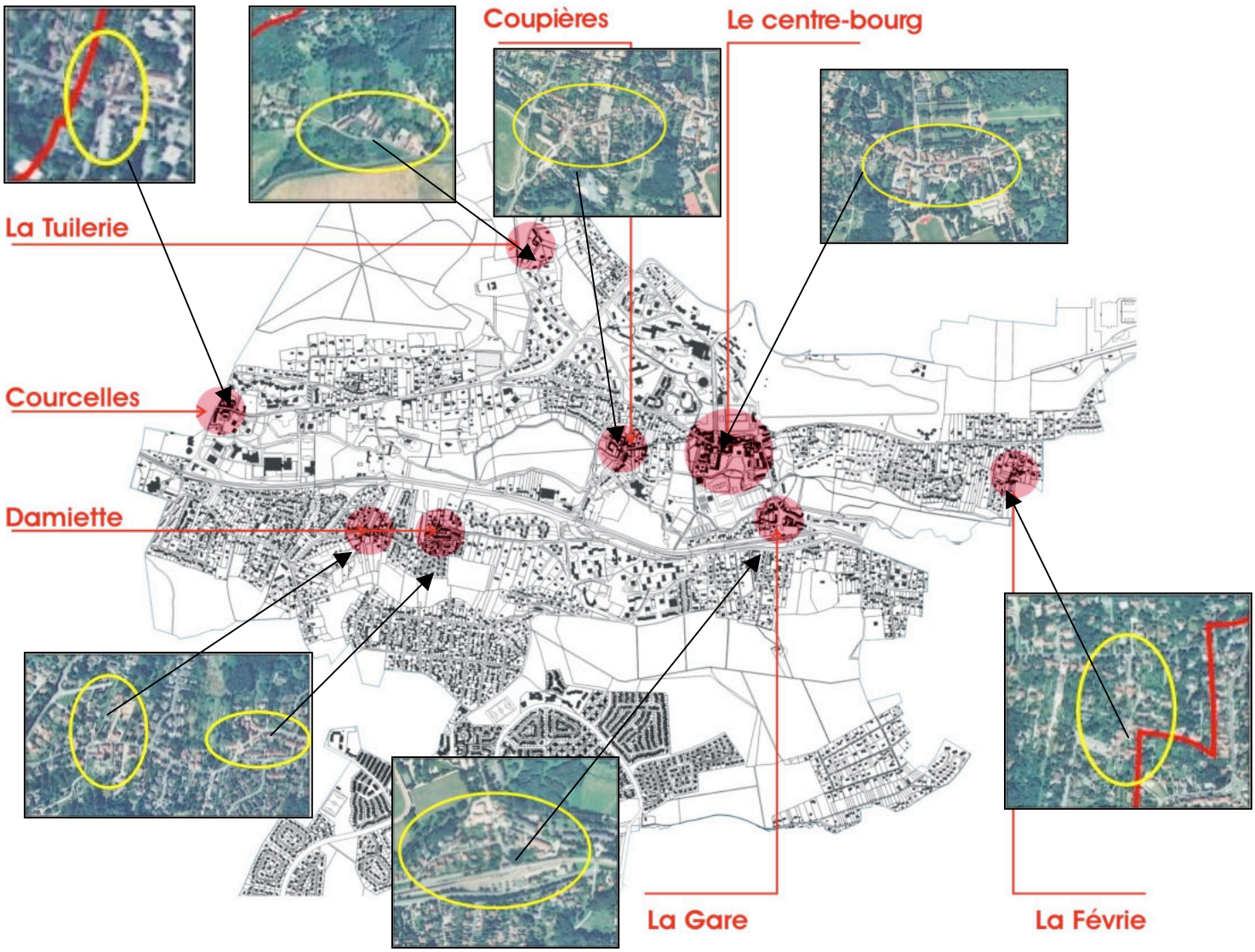

*Source : IAURIF*

## *Les noyaux anciens*

Les anciens hameaux constituent les cœurs historiques de Gif-sur-Yvette et contribuent beaucoup à la qualité de ses paysages urbains. Si certains hameaux ne sont plus que des vestiges, d'autres conservent encore à ce jour leurs caractéristiques urbaines et architecturales d'origine. Il s'agit en premier lieu du centre-bourg, l'actuel centre-ville, mais également des hameaux de la Fèvrie, de Damiette et de Coupières.

Bien qu'il ne s'agisse pas d'un hameau ancien, le secteur de la gare leur est assimilable dans sa forme urbaine, en particulier par la volumétrie générale du bâti ainsi que dans leur mode d'implantation à l'alignement de l'espace public.

*Localisation des secteurs de hameaux*



**- Le centre-bourg** a conservé une ambiance de centre ancien traditionnel au cœur de la commune avec son bâti ancien qui s'entremêle avec les constructions récentes, ses parcs et espaces libres, ses commerces et services de proximité. L'urbanisation s'est effectuée en continuité, introduisant sans heurts des architectures et des formes urbaines plus contemporaines.
Toutes les époques de constructions y sont représentées. Les bâtiments sont pour la plupart assez travaillés. Les constructions sont en général définies par des volumes simples qui se sont édifiés soit en bordure de voie, soit en retrait formant une cour (commune) créant un espace de transition entre l'espace public et l'espace privé. Leur intérêt principal est de se situer dans un ensemble urbain, offrant une silhouette caractéristique.


*Les maisons de bourg*

**- Le hameau de la Fèvrie**, est situé à l'extrême Est de la commune, en limite de Bures-sur-Yvette. Le développement de ce hameau s'est fait autour d'un noyau ancien très concentré. Ainsi, les anciennes constructions sont d'origines rurales et villageoises. Des constructions anciennes sont encore présentes. Ce noyau a été relié au reste de la commune par des extensions plus récentes offrant des apparences variées (constructions entre les deux guerres le long de la rue Vatonne), pavillons récents en direction de l'Yvette, et dans les dernières années, par la réalisation d'opérations en « raquette ».


*Fevrie*

**- Le petit hameau de la Tuilerie** s'est développé autour du moulin dans la vallée de la Mérantaise. Progressivement, ce secteur s'est étendu au bénéfice de constructions plus contemporaines. Il ne s'agit plus aujourd'hui d'un secteur présentant les caractéristiques d'un hameau, hormis quelques éléments isolés tels que les murs de pierres anciens. Les opérations prennent, en effet, place derrière de hauts murs ne laissant apercevoir que les toits (eux mêmes sans rapport avec le bâti du hameau).


*La Tuilerie*

**- Le secteur de Damiette** comprend deux hameaux traditionnels : le Grand Damiette à l'Est et le Petit Damiette à l'Ouest. Le secteur du petit Damiette a évolué et ne présente plus aujourd'hui les caractéristiques des hameaux. On y rencontre beaucoup de rues en impasses et d'arrière- cours. Le découpage parcellaire est compliqué.
Le secteur du grand Damiette, est constitué principalement de corps de fermes (bâtiment en U sur une cour intérieure donnant sur la voie par un porche).


*Le Grand Damiette*

- **Le hameau de Coupières** est le plus important par son étendue, hormis le centre-bourg. Il se situe en continuité du centre ville, on y trouve tous les types de constructions, depuis celles d'origine rurale jusqu'aux plus récentes, en passant par les constructions en meulière. Par les traces encore existantes de son hameau d'origine, il effectue la transition entre bâti villageois et bâti rural. Secteur d'enjeux par sa proximité au centre, il subit une mutation par à coups lorsque les opportunités foncières sur de larges et profondes parcelles se présentent. Cependant, le mélange des types est resté jusque récemment relativement harmonieux de par son équilibre, avec une dominante de tons ocres et roses pour les enduits. La rue Juliette Adam, épine dorsale du quartier prolongée par le chemin de Coupières, est encore tenue par son bâti villageois, malgré les ruptures des opérations récentes.



*Coupières*

**- Le secteur de Courcelle** est situé à l'Ouest de la commune en limite de Saint-Rémy-lès-Chevreuse. Il fut longtemps le secteur urbanisé le plus important de Gif-sur-Yvette après le centre-bourg. Du petit noyau ancien d'origine agricole et villageoise, il ne reste que peu de choses : des constructions anciennes isolées. Celles-ci se mélangent avec le développement de constructions récentes (maisons individuelles et opérations collectives). Le long de la RD306, on note des constructions fin XIXème et début XXème.



*Courcelle*

**- Le secteur de la gare** n'a connu son urbanisation qu'à partir de la seconde moitié du XIX$^{ème}$ siècle, après l'arrivée du chemin de fer. Les constructions du secteur de la gare s'inscrivent dans la diversité. Les «maisons de bourg» côtoient les maisons bourgeoises, et les maisons meulières caractéristiques des périodes d'implantations contemporaines liées à l'implantation des gares.



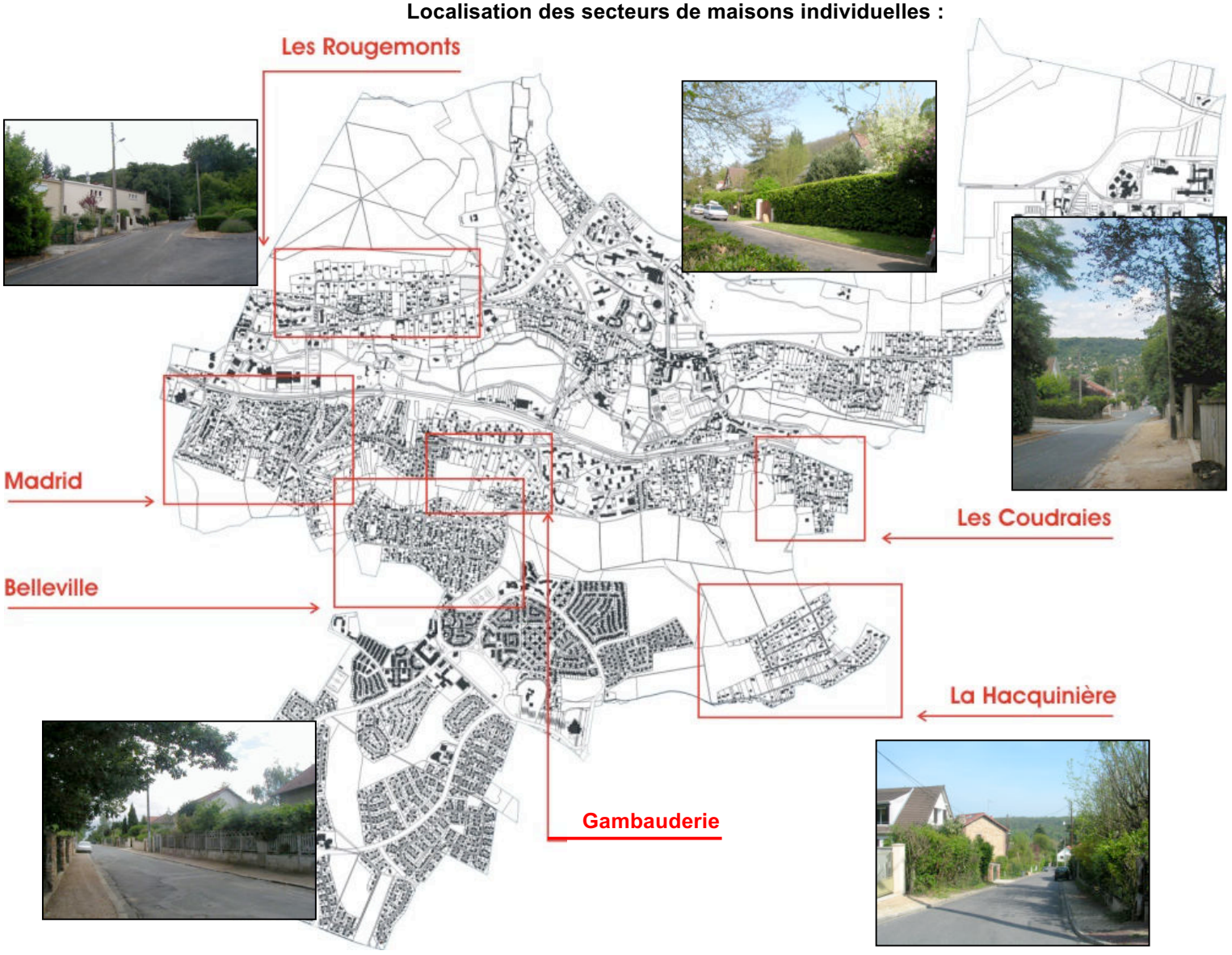

*Le secteur de la gare*

## *Les tissus pavillonnaires*

Les secteurs de maisons individuelles constituent la forme d'urbanisation la plus représentée à Gif-sur-Yvette. Ces secteurs sont cependant assez différenciés :
- par l'architecture dominante des maisons qui y sont édifiées et qui dépend pour beaucoup de l'époque des constructions et de leur vocation initiale (résidences principales ou résidences de villégiature)
- par leur topographie
- par leur densité plus ou moins forte qui leur confère un caractère paysager plus ou moins marqué ;
- par la structure de leur réseau viaire qui varie depuis un système orthonormé jusqu'à des voies toutes en courbes qui se referment sur elles-mêmes, en créant des quartiers autonomes non reliés à leur environnement urbain.

Il est possible de différencier plusieurs grands types de quartiers d'habitat individuel :
- les quartiers pavillonnaires issus des lotissements du début du siècle ;
- les quartiers moins denses en lisière des bois ;
- les petites opérations d'ensemble.

**Localisation des secteurs de maisons individuelles :**



## *Les quartiers pavillonnaires issus des lotissements du début du XX ° siècle*

Il s'agit de quartiers construits entre les années 1920 et les années 1960 essentiellement. Malgré certaines différences entre chacun de ces secteurs, plusieurs constantes se dégagent :

- Ils ont été créés à la suite de la division d'un grand domaine foncier.
- La taille des terrains a guidé la trame viaire. Afin de rationaliser au mieux la division des domaines fonciers, les parcelles créées sont le plus souvent rectangulaires. Lorsque le relief est plat, le réseau viaire qui en résulte est orthonormé (cf. Belleville).
- Cette trame viaire s'intègre correctement dans le réseau routier communal.
- Les promoteurs à l'origine de ces quartiers vendaient les terrains non bâtis. C'était au propriétaire qu'incombait la charge de le construire. Il résulte de ce mode de commercialisation une réelle diversité architecturale. Chaque bâtiment est identifiable.
- Il n'y a pas d'implantation régulière des constructions.
- Ces quartiers ont évolué progressivement, et évoluent encore. Il ne s'agit pas de quartiers « finis ».
- Les nombreux jardins attenants aux constructions confèrent à ces quartiers une qualité paysagère certaine.

Trois quartiers sont représentatifs de ce type de tissu : Belleville, Madrid, les Coudraies. D'autres quartiers appartiennent à cette catégorie, comme la Février, ou certains secteurs de Damiette.

### Belleville

On notera l'extrême régularité du réseau viaire dans le quartier de Belleville. La localisation en bordure de plateau, dans un secteur au relief non accidenté, a rendu possible le respect d'un strict quadrillage.

### Madrid

Le réseau viaire du quartier de Madrid ne répond au plan en damier que par endroit. Cet état de fait peut s'expliquer par la localisation de Madrid à flanc de coteau. Le relief n'a pas permis au lotisseur de respecter une trame orthonormée régulière. Cependant, la majorité des parcelles ont une forme rectangulaire.

A l'extrémité ouest de Madrid, on remarquera une série d'îlots constituant une opération atypique. Le découpage de ces îlots, l'implantation des bâtiments et surtout le fait que les maisons ont été construites avant la vente aux particuliers, font de cette opération un secteur très spécifique.

### Les Coudraies

Un secteur d'habitat typique des formes urbaines du début du XXème siècle. L'urbanisation s'y est surtout développée à partir des années 1920, par constructions de résidences principales et secondaires. Les qualités paysagères du site expliquent en partie le développement de résidences secondaires aux Coudraies.

## *Les quartiers moins denses en lisière de bois*

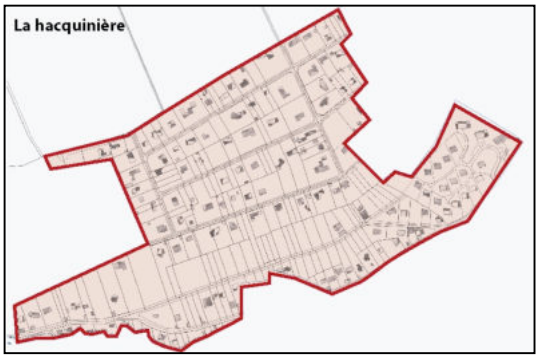
Certains secteurs d'habitat individuel présentent des caractéristiques communes avec les quartiers évoqués ci-dessus. L'époque de construction, la forme du réseau viaire tendant vers un plan en damier dès que possible, ainsi que les modes opératoires, sont similaires.

Cependant, un certain nombre de différences doivent être évoquées :

- Ces quartiers se sont développés sur des sites naturels de grande qualité paysagère, le plus souvent en hauteur sur les coteaux, ce qui confère un point de vue agréable sur la vallée.
- Il s'agit de quartiers nettement moins denses.
- Les parcelles de terrain sont de plus grande taille.
- Les bâtiments y sont plus importants.
- Il s'agissait au départ de développer un habitat de villégiature, qui n'est devenu habitat principal que progressivement (au contraire de Belleville qui était au départ un lotissement ouvrier).

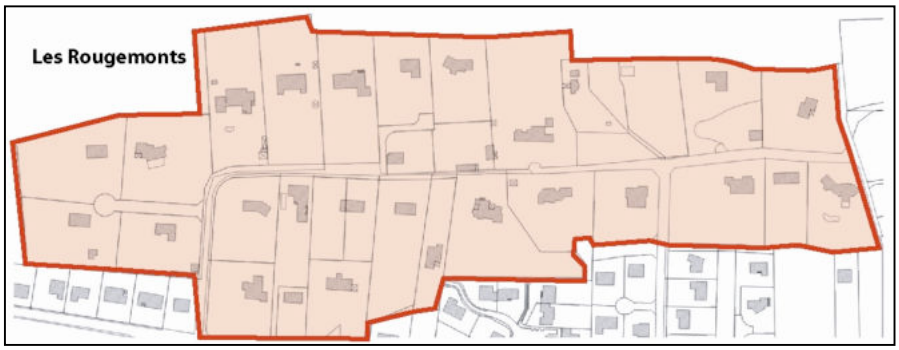
Les secteurs présentant ces spécificités sont au nombre de quatre : La Hacquinière, La Gambauderie, Les Rougemonts et Les Roches.

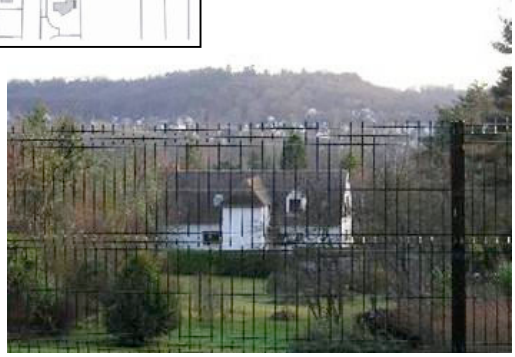
### La Hacquinière






### Les Rougemonts



**Les Roches** **La Gambauderie**





## *Les petites opérations d'ensemble*

Il s'agit de secteurs peu importants en termes de superficie. Ces opérations sont toutes ultérieures au développement de Chevry. De taille modeste, elles visaient à combler des vides urbains et à rationaliser les possibilités de constructions, et non pas, comme à Chevry, à créer un nouveau quartier, à développer significativement la ville. Les caractéristiques permettant de distinguer ces opérations sont les suivantes :

- La trame viaire, qui ne s'intègre que par un ou deux points au reste du réseau communal, produit un quartier fermé.
- On trouve un paysage homogène dans ces quartiers, qui ont été commercialisés une fois que les bâtiments ont été construits.
- Les maisons présentent un style architectural unifié et représentatif de l'époque de construction.
- Il s'agit de quartiers « finis », dans la mesure où ils ne sont pas appelés à évoluer une fois l'opération achevée.

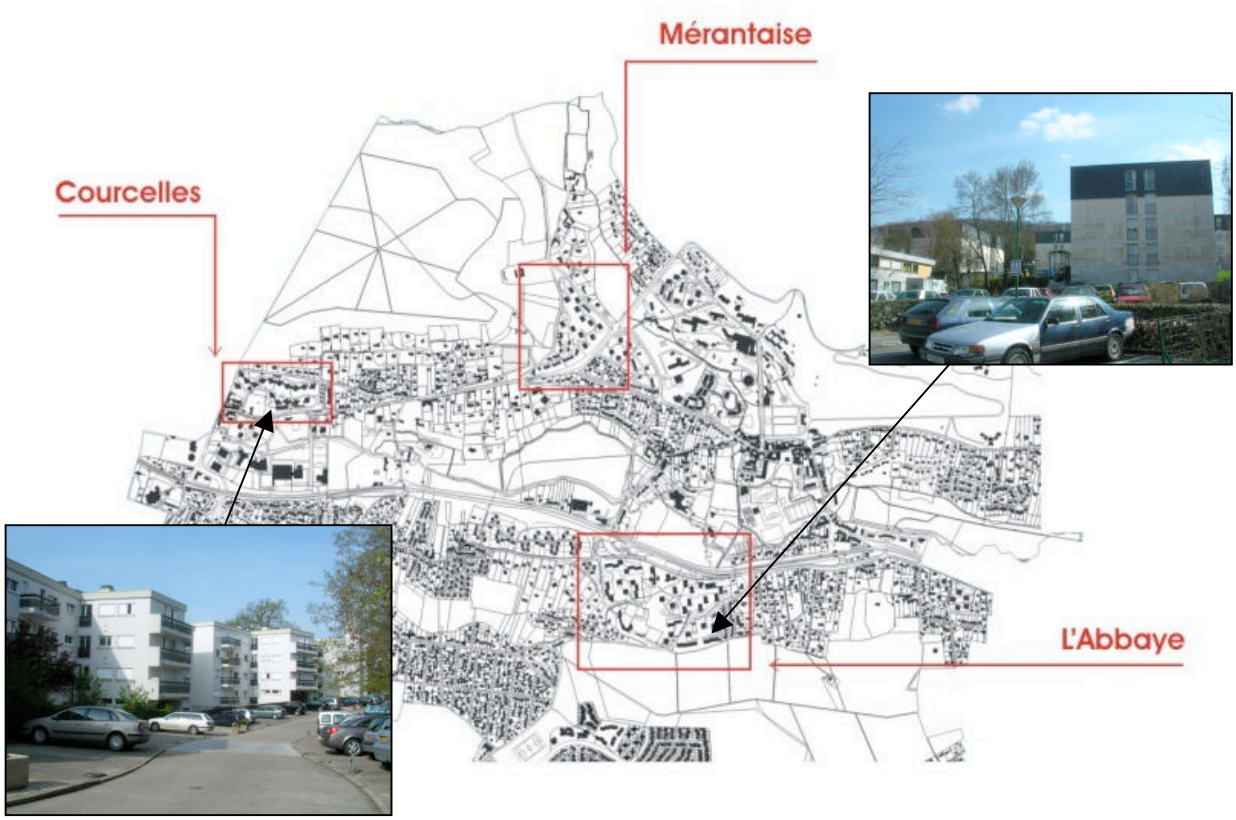


## *Les quartiers d'habitat collectif*

La commune de Gif-sur-Yvette compte plusieurs quartiers d'habitat collectif : l'Abbaye, Courcelle, Mérantaise, ainsi que Chevry Centre. Ces deux derniers secteurs ne sont pas totalement dévolus à l'habitat collectif, mais l'habitat individuel n'y est pas aussi nettement majoritaire qu'à Chevry Neuveries et Chevry Feuillarde (moitié sud de Chevry).

Malgré certaines différences architecturales entre chacun de ces secteurs, il importe de noter qu'il s'agit pour l'essentiel de bâtiments de moins de cinq étages. Seule une quinzaine d'immeubles d'habitations collectives ont plus de cinq étages.

Dans chacun des cas évoqués, il s'agit d'opérations d'aménagement menées au cours d'une même période et présentant par conséquent une grande homogénéité architecturale. Les types d'occupation du sol sont également similaires. En effet, l'implantation des bâtiments ne s'est pas faite à l'alignement des voiries, et chaque immeuble ou groupe d'immeubles s'intègre dans un vaste espace vert aménagé.



## *Le quartier de Chevry*




Situé au sud-ouest de la commune, ce quartier représente la deuxième entité de la commune après le centre-ville par :

- Sa superficie de 316 hectares qui couvre environ un tiers du territoire giffois ;
- Un nombre important de logements représentant près de la moitié du parc de la commune ;
- La présence de nombreux équipements publics propres au quartier tels que équipements sportifs ou scolaires, d'une mairie annexe, d'une gendarmerie et d'un centre cultuel.

Résultant d'une grande opération d'urbanisme initiée à la fin des années 1960, Chevry illustre parfaitement les conceptions urbaines qui prédominaient à cette époque : développer la ville en créant un vaste quartier nouveau, autonome et le plus homogène possible.

Il se démarque du reste du territoire communal par :

- un réseau viaire hiérarchisé avec une rocade principale (voie primaire), une série de petites raquettes desservant chaque allée (voie secondaire) et des voies de desserte des quartiers ;
- des ensembles bâtis assez denses contrastant avec des espaces publics aérés ;
- une certaine homogénéité architecturale du bâti liée aux diverses opérations.

Ces différents éléments contribuent à donner au quartier de Chevry une ambiance particulière, c'est pourquoi il semble nécessaire de conserver l'organisation existante.

Essentiellement composé d'habitat individuel de type pavillonnaire groupé ou non (68% du quartier de Chevry) issu d'opérations d'ensemble, ce quartier n'a pas vocation à subir de grandes mutations.

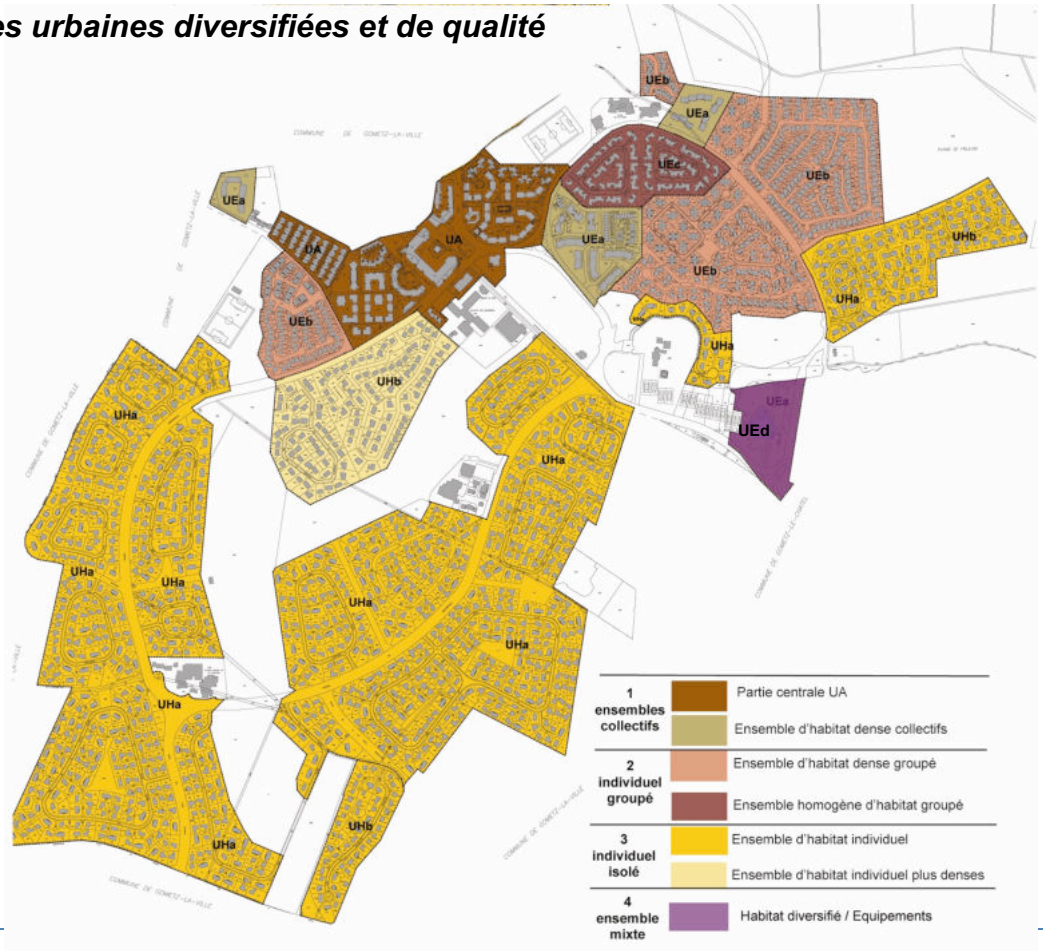
### *Un réseau de voies bien hiérarchisé*



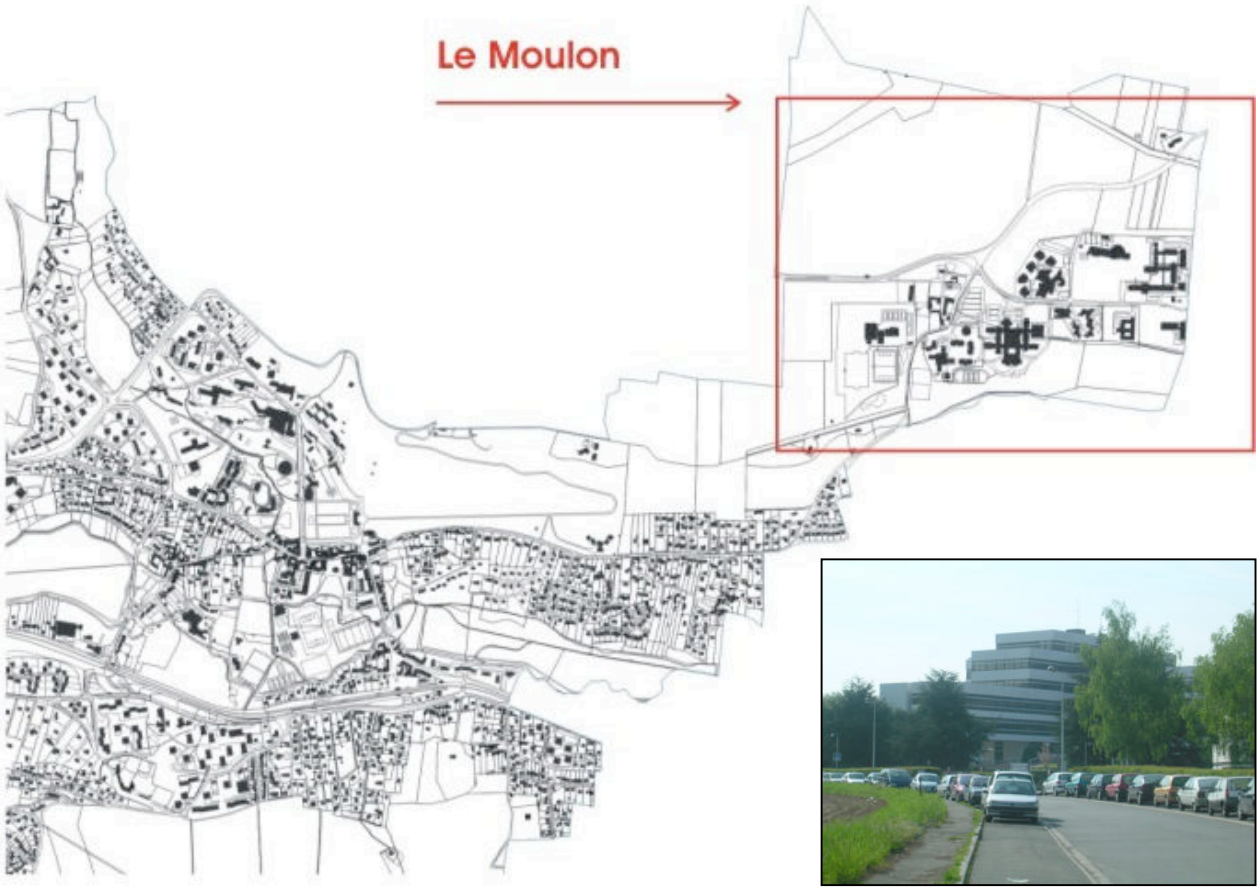
## *Des espaces verts qui font la qualité et le cadre de vie du quartier*




## *Des formes urbaines diversifiées et de qualité*



## *Le secteur du Moulon*




Le plateau de Moulon a été urbanisé progressivement depuis les années 1950. Le Moulon parce qu'il est occupé par un pôle de recherche scientifique et d'enseignement supérieur, constitue un cas tout à fait particulier à Gif-sur-Yvette. Sa localisation même, sur le plateau de Saclay, semble rapprocher le Moulon d'Orsay et de Saclay plus que du centre-ville de Gif. Le paysage produit est proche de celui que l'on observe dans certaines villes nouvelles, avec une grande diversité architecturale. Cette diversité de formes s'explique par la recherche de locaux fonctionnels, mais aussi par une extension de l'urbanisation au coup par coup, suivant la venue des instituts de recherche et des établissements d'enseignement.

Aujourd'hui, il fait l'objet de nombreuses mutations urbaines dans le cadre de l'OIN paris-Saclay et de la ZAC de Moulon.

Dans le cadre d'une révision simplifiée en 2013 suivie d'une mise en compatibilité du PLU en 2014, le projet urbain de Moulon a été défini et intégré dans le PLU. Il repose sur :

## ▪ Un plan guide d'aménagement

Le plan guide de l'aménagement de Moulon, au regard de la dimension du site ainsi que de l'évolutivité du projet dans le temps, ne doit pas être considéré comme un plan de masse figé mais comme un cadre de référence.

*Plan guide (juillet 2013) : Saison Menu (architectes urbanistes), Taktyk (paysagistes), Artelia (bureau d'étude technique)*



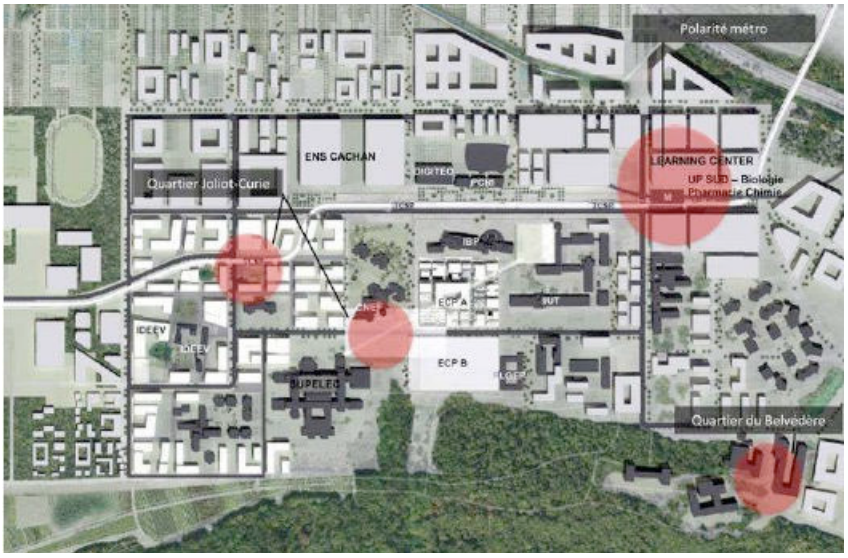
## ▪ Un principe de diversité urbaine

**Les polarités**

La conception de polarités, en lien avec l'organisation des transports en commun, constitue des lieux d'animation de nature et d'importance différentes.

Le Moulon s'organise autour de quatre polarités principales :

- Une polarité à l'Est, d'envergure métropolitaine, qui s'articule autour de la future gare du métro Grand Paris-Express. Lieu de plus forte densité et symbole de l'attractivité du campus urbain, elle est destinée à accueillir, principalement, des établissements d'enseignement supérieur, des activités économiques, des services et commerces, et un équipement majeur pour le campus urbain, le Learning Center.
- Une polarité à l'Ouest du

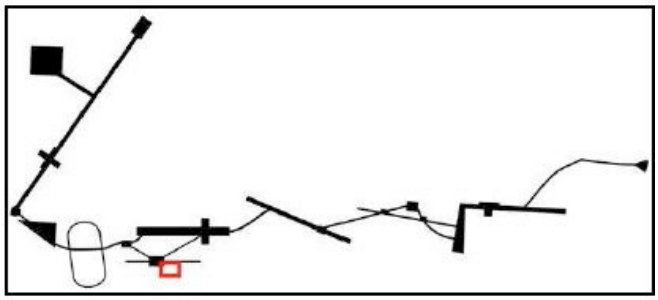


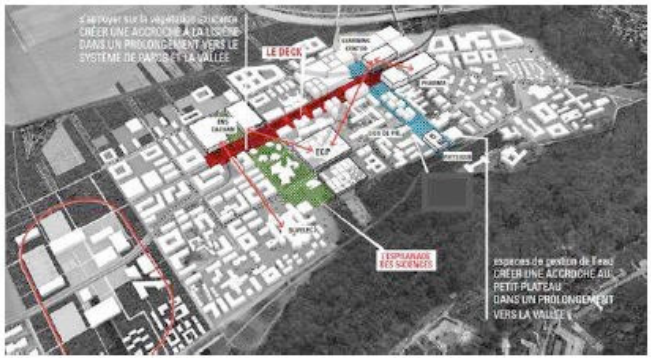
quartier Joliot-Curie, organisée autour d'une place urbaine associant une station de TCSP, commerces et équipements phares. Coeur du quartier de logements familiaux et étudiants, il s'agit d'un lieu d'articulation entre campus et ville.
- Une polarité autour de l'esplanade des sciences, sur laquelle s'ouvrent les bâtiments de Centrale-Supélec, l'ENS Cachan au Nord, les logements à l'Ouest. Il s'agit d'un lieu emblématique pour le quartier et le campus.
- Une polarité dans le quartier du Belvédère.

**Les espaces publics**

Les principaux espaces publics du projet de Moulon constituent des maillons de la chaine des lieux majeurs, définie à l'échelle du plateau sud, et qui a vocation à relier les polarités et les quartiers entre eux.

Trois espaces publics majeurs marquent l'organisation de Moulon :
- Le Deck, axe structurant Est-Ouest, aux dimensions imposantes (70 mètres de large et 800 mètres de long), est destiné à accueillir la gare de métro et le site propre du TCSP.
- La plaine des sports de Moulon, qui a vocation à regrouper la majeure partie des équipements sportifs du campus et des quartiers.
- Un parc autour de l'ancien CNEF, qui constitue une transition paysagère nord-sud entre le système des parcs au nord et les coteaux boisés au sud.






**Des morphologies diversifiées**

Le projet de Moulon est conçu pour créer des espaces de morphologie urbaine et architecturale différenciée dans une composition générale de cohérence en dialogue avec l'urbanisation existante, les composantes paysagères du site, et répondant aux besoins programmatiques retenus ainsi qu'à un bon fonctionnement urbain.

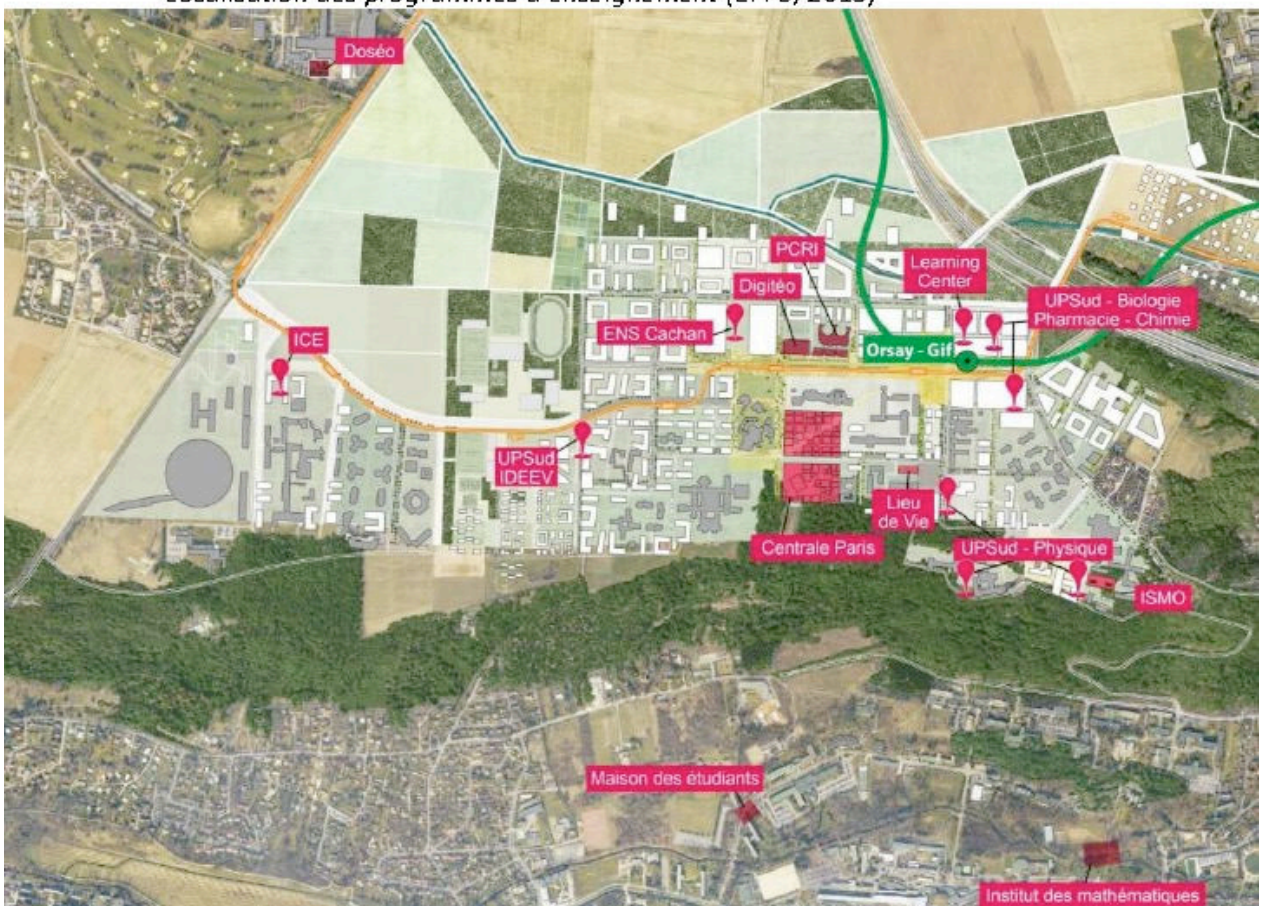
Certains lieux ou espaces sont marqués par des particularités morphologiques :
- autour de la future gare du métro Grand Paris, une intensité urbaine marque le coeur du projet, avec, notamment des hauteurs de construction plus importantes que dans le reste du projet ;
- au sud de la plaine de Moulon, entre le quartier de l'Orme des Merisiers et le quartier Joliot Curie, à l'orée des coteaux boisés, un espace de transition où l'urbanisation, plus spécifiquement dédié à l'habitation, se compose avec des volumétries de constructions s'inscrivant dans une dominante végétale;
- au nord, l'urbanisation se conçoit dans une articulation avec le système des parcs avec des constructions s'inscrivant dans une composition paysagère à forte dominante végétale ;
- au sud-est du projet, l'urbanisation dans le domaine de Launay est conçue dans le respect du site classé où la hauteur des constructions est limitée.
- au sud-ouest, dans le quartier de l'Orme des Merisiers, déjà urbanisé, il s'agit de faire évoluer la composition urbaine progressivement par la réalisation de nouveaux programmes, plus spécifiquement dédiés aux activités économiques et de recherche dans des volumétries de construction correspondant, globalement, à celles préexistantes.

Le principe de mixité du projet de Moulon s'exprime tant en terme quantitatif que spatial. Les éléments prévisionnels de programmation constituent une enveloppe générale qui sera affinée au cours de l'avancement du projet mais qui permettent de cadrer la globalité du projet.

Le programme prévisionnel de la ZAC de Moulon est ventilé de la façon suivante :
- Enseignement supérieur et recherche : 350000 m² sp
- Développement économique : 200 000 m² sp
- 2000 Logements familiaux : 160 000 m² sp
- 2600 Logements étudiants : 80 000 m² sp
- Commerces et services : 25 000 m² sp
- Equipements publics : 25 000 m² sp

Soit 840 000 m² de surface de plancher sur l'ensemble des trois communes inclues dans la ZAC.

*Localisation des programmes d'enseignement (EPPS, 2013)*




La localisation des nouveaux programmes prévus par le plan Campus s'articule autour des établissements déjà présents sur le site. Pour atteindre les objectifs de synergies souhaités, la localisation prévisionnelle des établissements de recherche et d'enseignement est définie pour établir de nouvelles proximités.
Pour le développement économique, l'objectif est de le développer sur les axes majeurs de circulation et de visibilité (RN118, RD128, autour de la station de métro) et de le densifier sur le quartier de l'Orme et sur les parcs d'activités existants. Des développements immobiliers sont également envisagés, probablement dans un second temps, au nord des programmes existants, le long de la RD128.

Concernant le logement, les objectifs du projet sont :
- assurer la mixité logement familial/logement étudiant, et plus globalement la mixité des différents publics/ usagers du territoire ;
- maîtriser la masse critique ;
- éviter le zonage ;
- varier les typologies en fonction des situations et varier les modes d'habiter ;
- border l'espace public avec du logement/ animer les rez-de-chaussée.

## ▪ Un principe de mobilités privilégiant les modes doux

Le principe des mobilités s'appuie sur la volonté de limiter l'usage des véhicules individuels motorisés et de privilégier les transports en commun et les modes doux.

**Les transports en commun**

*Schéma de desserte en transports en commun du projet de Moulon*
*(EPPS - juin 2013)*

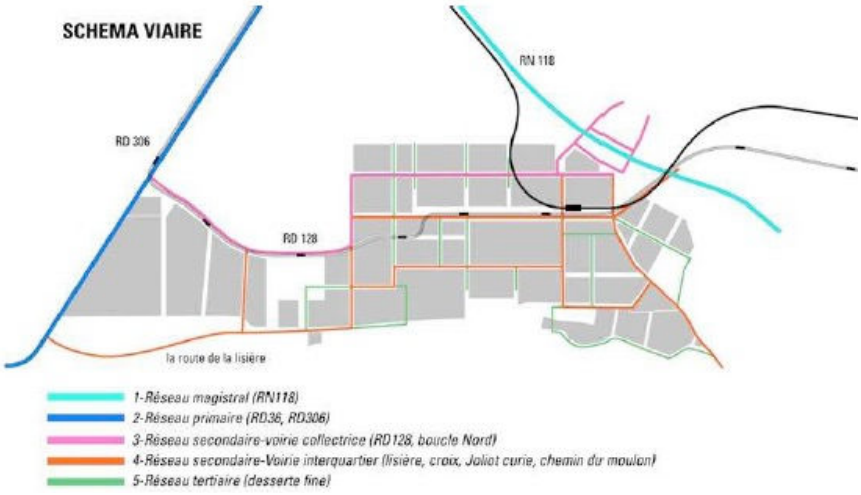



La desserte du quartier sera améliorée par les transports en commun développés sur le Sud du plateau de Saclay, avec :
- le prolongement du TCSP du quartier de l'Ecole polytechnique au Christ de Saclay (échéance mi 2016). Le TCSP offrira une desserte fine. Au sein du projet de Moulon 5 stations sont prévues. Le TCSP a vocation à se prolonger vers Saint-Quentin-en-Yvelines.
- l'arrivée du métro Grand Paris Express. Il s'agit de la ligne 18 du Grand Paris Express, qui reliera en 2023 Massy au Christ de Saclay, puis sera prolongée de jusqu'à Orly en 2027 et jusqu'à Versailles en 2030.

En complément, le quartier Joliot-Curie est desservi par un réseau de bus permettant une desserte fine du quartier, la connexion aux autres pôles du Sud du plateau et le rabattement vers les gares de RER dans la vallée.

**Un maillage hiérarchisé**

Le maillage prévu favorise les mobilités en assurant leur maitrise et leur hiérarchisation. Ainsi, tandis que les axes orientés Est-Ouest portent les flux à l'échelle métropolitaine (métro, TCSP, RD128) et permettent également de desservir l'ensemble du campus, les axes orientés Nord-Sud sont dédiés aux circulations douces et aux dessertes locales. Elles sont également le support de la gestion de l'eau et du paysage.
Il est envisagé un renforcement de l'accessibilité au quartier par la création d'une voie nouvelle au Sud, la Route de la Lisière et la reconfiguration de l'échangeur de Corbeville.




**Le stationnement**

Le principe retenu est de répondre à la demande en termes de stationnement pour les différents usagers tout en limitant quantitativement l'offre de stationnement afin de favoriser les modes de déplacements doux qui seront facilités au fil du temps par la mise en place d'itinéraires vélos rapides, une hiérarchisation de la voirie et des sens de circulations, une urbanisation facilitant les déplacements piétons par la réduction des distances.
La recherche d'une mutualisation des places de stationnement, d'une limitation des aires en aérien au profit de stationnements intégrés en structure permettent de dégager des espaces libres en surface au profit d'espaces paysagers et de parcours piétons.

**Les circulations douces**

La conception d'espaces publics confortables et sécuritaires pour les piétons et les cyclistes, avec des aménagements réservant une large place aux déplacements doux, le maillage hiérarchisé des voies permettent d'offrir des parcours variés pour répondre à une pratique différenciée :

- quotidienne (rapide) qui emprunte les axes transversaux (route de la lisière, ou voirie au nord en lien avec Corbeville) ;
- les usages de desserte s'effectuent de façon privilégiée sur les voies apaisées, notamment les axes nord-sud, voire le Deck ;
- pour les loisirs les parcours en frange du quartier le long de la rigole ou sur le long des espaces boisés sont favorisés.

## ▪ Une composition paysagère à plusieurs échelles

La composition paysagère du projet se décline à plusieurs échelles :

- L'ensemble du projet s'inscrit entre deux grands paysages : les coteaux boisés et les terres agricoles du plateau. Entre plateau et vallée, grand paysage et espace de proximité, les franges

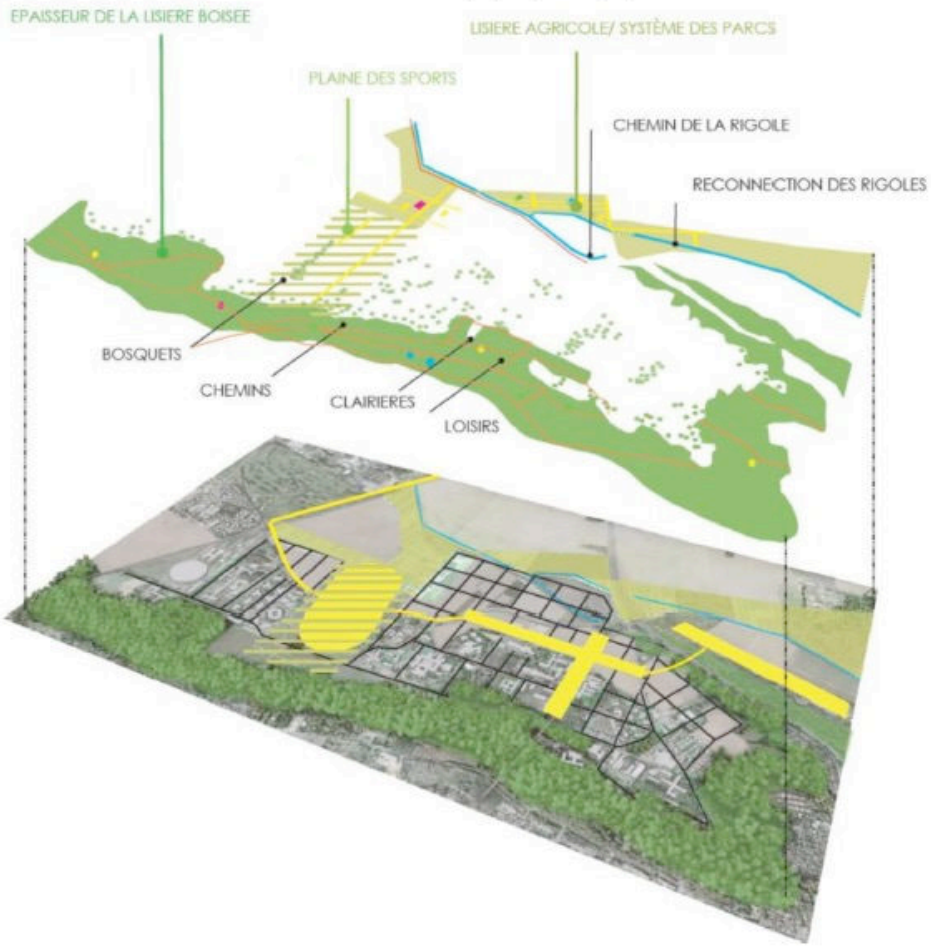
paysagères du Moulon sont des supports riches à valoriser, activer, fabriquer. Cette approche de l'épaisseur ne peut se réduire à l'existant. Elle porte au contraire sur la possible amplification de ces conditions dans le projet :

- la lisière nord : le système des parcs comme interface entre le milieu agricole et le campus urbain. La rigole et ses abords participe à la mise en valeur de la lisière et la création d'un lien avec Palaiseau ;
- la plaine des sports de Moulon : qui accueille des équipements sportifs constitue une ouverture majeure qui crée une transition entre milieux agricoles et forestiers ;
- la lisière sud : une lisière « silvo-urbaine » valorise le milieu existant pour créer une transition entre campus et les milieux forestiers.

- au coeur du projet la trame paysagère se décline :
  - par les axes nord sud, qui relient les coteaux boisés au sud au système de parcs au nord et ont vocation à acheminer l'eau par des noues jusqu'à la rigole. Généralement vecteurs de liaisons douces, ces axes reçoivent un traitement paysager créant des interstices au sein de la maille urbaine ;
  - L'Esplanade des Sciences s'appuie sur un parc et une trame arborée existante qui accueille aujourd'hui les équipements du CNEF (centre de formation de la police) dont une reconversion est à l'étude.

- à l'échelle de chaque projet avec la réalisation d'une composition végétale accompagnant les constructions.

*Le rôle des lisières dans le paysage du projet (MSTKA, 2012)*



- **la qualité environnementale**

Le projet de Moulon s'inscrit dans les orientations retenues à l'échelle de Paris Saclay pour répondre aux enjeux de développement durable : la Vision Eco-Territoire s'appuie sur 6 piliers qui permettent d'apporter des réponses à chacun des enjeux développement durable.

**La gestion de l'eau**

Le principe général est celui d'une gestion des eaux pluviales sur le plateau de Saclay afin de contribuer activement à la maitrise du risque d'inondation dans les vallées.
Cet objectif se décline en principes de gestion à trois échelles de travail : la parcelle, le quartier et le plateau.
L'échelle de la parcelle permet la gestion des évènements pluvieux courants.
L'échelle du quartier permet la gestion dans l'aménagement des évènements pluvieux exceptionnels, définis en référence à une pluie de projet commune (durée 2h, cumul 60 mm, période de retour ~ 50 ans). La régulation des eaux se fait sur les espaces publics du quartier.
L'échelle du plateau permet la gestion par les acteurs publics des évènements très exceptionnels mais implique néanmoins une rationalisation de la gestion des rigoles et des étangs, tout en préservant les usages actuels.

**La gestion de l'énergie**

La conception d'infrastructures énergétiques innovantes doivent permettre de mobiliser les énergies renouvelables, pour l'électricité comme pour la chaleur : le déploiement à grande échelle du photovoltaïque ; mise en place d'un réseau de chaleur à basse température permettant de valoriser les énergies locales (géothermie profonde dans l'Albien) ou de récupération (chaleur fatale).
La performance des constructions doit être conçue de façon à s'insérer dans les solutions collectives qui seront mises en place.

**La gestion des déchets**

Le projet d'aménagement a pour ambition de favoriser l'économie circulaire, c'est-à-dire la mise en place de synergies entre les acteurs du territoire – pour que les déchets des uns deviennent les ressources des autres. Cette ambition se concrétise par plusieurs projets spécifiques selon les thématiques.

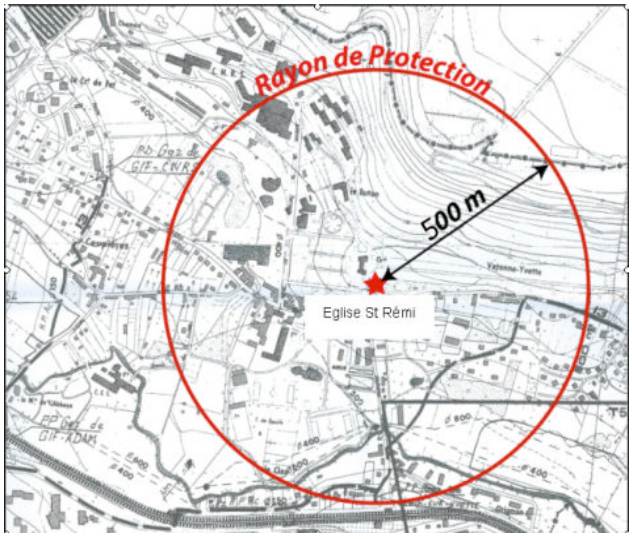
# *V – LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI*

## 5.1. – LES MONUMENTS HISTORIQUES



Le droit des monuments historiques a été fixé par la loi du 31 décembre 1913 qui donne aux services de l'Etat la faculté de classer ou d'inscrire certains monuments, entraînant des servitudes de protection dans un périmètre de 500 mètres. Toute construction, restauration, destruction projetée dans ce champ de visibilité doit obtenir l'accord préalable de l'architecte des bâtiments de France.

A Gif-sur-Yvette, seule **l'Eglise Saint Rémi a bénéficié d'un classement en monument historique.** Elle date du XIIème siècle. Son architecture mêle le roman et le gothique car elle fut remaniée au XVème siècle. Elle présente des biens mobiliers patrimoniaux remarquables. Au XIXe siècle, une restauration s'impose : Charles Brouty architecte, y plaque une unité néo-gothique, enduisant largement l'intérieur de plâtre et utilisant un registre décoratif d'inspiration XVe siècle. En 1988, la commune décide de débarrasser l'édifice de cet habillage afin de redonner à l'église son aspect d'origine.




Datant du siècle de Louis XV, la Vierge à l'Enfant est une des plus belles pièces de l'église. La nef est décorée d'un tableau représentant le Christ soutenu par deux franciscains. En face du portail est accroché un « Ecce Homo », tableau peint par Louis Dauberon en 1800 et offert par Napoléon III en 1859.

## 5.2. – Le patrimoine d'intérêt local

Le passé de Gif-sur-Yvette l'a doté d'un nombre important de constructions, présentant un réel intérêt patrimonial, que ce soit en raison de critères historiques, culturels ou simplement architecturaux.
Ils ont fait l'objet d'un recensement sur le plan de zonage qui matérialise les éléments recensés au titre du L 151.19 du CU et de l'établissement d'une fiche par éléments figurant dans le dossier de patrimoine en pièce n° 4.2 et 5.5 du dossier de PLU.

Près de 60 éléments ont été identifiés. Il s'agit :
- d'édifices et monuments
- de demeures et maisons
- de petit patrimoine
- de murs anciens
- de bâtiments ruraux anciens dans les hameaux

Il s'agit de sensibiliser les propriétaires ou les pétitionnaires concernés aux qualités de leur propriété.



**DEMEURES ET MAISONS**

**3. MAISON AVEC FRESQUES MURALES**

**Critère de protection**
Historique ☒ Culturel ☐ Ecologique ☐

**Adresse** 25, rue Henri Amodru

**Références cadastrales** CK 37

**Zone PLU** UAb

**Description**
Bâtiment en R+2+C implanté en retrait de quelques mètres de la rue Amodru.
Le caractère pittoresque de la façade tient au constraste de couleurs qu'elle présente : enduit de couleur jaune, persiennes en bois peintes en vert, huisseries de bois, devanture actuelle en bois et surtout une fresque peinte au niveau du premier étage dans le style art nouveau (motif floral et oiseaux). Cette fresque constituait par ailleurs l'ancienne devanture d'une vitrerie.
Le pignon est décoré par des baies aveugles simulées en parement et par un oculus.
La toiture 4 pans en ardoise est ornée d'une lucarne capucine.

## 5.3. – Le patrimoine naturel

### ▪ Les sites classés

Tous les projets de travaux sont soumis à autorisation spéciale. Cette autorisation émane selon l'importance du projet, soit du ministre chargé des sites après avis de la CDSPP (Commission Départementale des Sites, Perspectives et Paysages), voire de la commission supérieure, soit du Préfet du département qui peut saisir la CDSPP et doit recueillir l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) ;

**Le Bois de Chevincourt et d'Aigrefoin** (site n° 5612), d'une superficie de 84,8 hectares, est classé par un arrêté du 25 mai 1949. En limite de la plaine de Chevincourt, le bois de Chevincourt et d'Aigrefoin couvre une partie du massif boisé qui prolonge, au Nord, vers le bois des Grats. La dégradation de ce site constitue une lourde perte dans le beau paysage de la vallée de Chevreuse. Actuellement, le bois est entretenu par l'ONF. Toutefois, les limites Sud ont parfois cédé à la construction de nouvelles résidences.

**Le Domaine de Launay** (site n° 6312) est classé par arrêté du 10 novembre 1959. Il s'agit d'un vaste espace boisé de 124,4 hectares, situé entre le plateau de Saclay et la vallée d'Orsay, qui se partage sur trois communes : Bures-sur-Yvette, Gif-sur-Yvette et Orsay. Il constitue une partie de la couronne boisée paysagère du plateau. Le site a été investi dans les années soixante par le campus de l'université d'Orsay. L'urbanisation y est dense et le développement des besoins en locaux et équipements divers de l'université nécessite des créations et extensions régulières. Désormais, seules certaines parcelles encore boisées méritent le maintien d'une surveillance paysagère.

**La Vallée de la Mérantaise** (site n° 6813) a été inscrite à l'inventaire des sites, par décret du 3 septembre 1976, dans le cadre de la protection de la vallée de Chevreuse. Le site demeure relativement sauvage, les pentes Nord sont couvertes de forêt et les pentes Sud, dans les parties basses, de prairies et de vergers entrecoupés de petits boqueteaux très pittoresques. Cependant, la végétation a considérablement poussé, masquant des points de vue intéressants. L'objectif du classement est de développer une gestion en collaboration avec les agriculteurs.

## ▪ Les sites inscrits

Les projets de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site font l'objet d'un avis de l'ABF. La CDSPP peut être consultée dans tous les cas et le ministre chargé des sites, peut évoquer les demandes de permis de démolir.

**La protection de l'ancienne abbaye de Gif-sur-Yvette** (site n° 6240), inscrite le 28 septembre 1966, a été décidée en application de la loi 1930 pour son caractère pittoresque. On suppose qu'elle fut édifiée au début du XII° siècle. Elle comprenait, à l'origine, deux communautés de femmes et d'hommes. Les édifices étaient implantés le long de l'actuel chemin vicinal 4 et s'ouvraient sur un vaste espace, où on avait bâti un cloître, ainsi que plusieurs espaces paysagers.

**Le Bois d'Aigrefoin, de Chevincourt, de Voisins et d'Ors inscrit le 30 septembre 1942 (site n° 7425).** Le bois s'étend entre les résidences et les terres cultivées de la ferme d'Aigrefoin. Dans les années 50, une exploitation forestière avait mis en danger l'intégrité de ce bois. A cette époque la nécessité de protéger les coteaux boisés avait déterminé la mise en place de mesures de protection spécifiques. Le site est aujourd'hui recouvert par une protection plus vaste, celle de la vallée de Chevreuse.

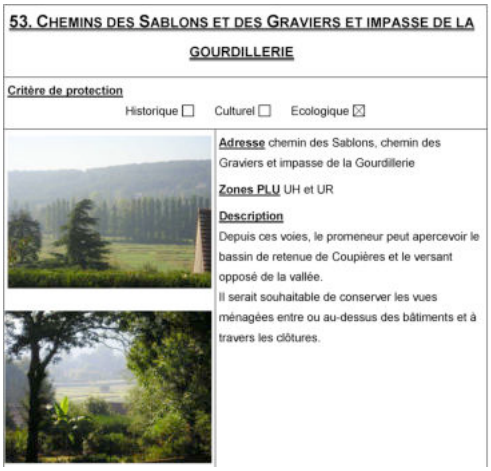
**La Vallée de Chevreuse** est inscrite par l'arrêté du 8 novembre 1973 lorsque fait jour la pression urbaine de la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines, composée de paysages parmi les plus beaux d'Ile-de-France ; la vallée s'étend sur deux départements et vingt-neuf communes, et couvre une surface de vingt kilomètres sur douze environ. La densité des monuments et des sites protégés a permis aux paysages et aux secteurs bâtis de conserver une qualité générale, qui a par ailleurs favorisé la création du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse en 1989. L'objectif est de permettre une gestion des fonds de vallée par une agriculture respectueuse de l'environnement, en particulier par des pâturages, une gestion des vallons étroits et des coteaux qui ne pourront pas accepter d'urbanisation, et une gestion des villages situés à l'écart des plateaux dans le cadre d'un développement modéré.

## ▪ Les sites paysagers d'intérêt local

Une vingtaine d'ensembles ont été identifiés pour leurs qualités paysagères, environnementales ou écologiques. Il s'agit des ensembles décrits précédemment de manière non exhaustive. A savoir :

- des ensembles paysagers à préserver
- des alignements d'arbres
- des vues et panoramas à conserver.

L'ensemble de ces sites est recensé sur le plan de zonage n° 5.5 qui matérialise les éléments recensés au titre de l'article L151.19 et L151.23 du Code de l'Urbanisme et sont complétés par de fiches descriptives pour certains (pièce n°4.2).



**53. CHEMINS DES SABLONS ET DES GRAVIERS ET IMPASSE DE LA GOURDILLERIE**

**Critère de protection**

Historique ☐ Culturel ☐ Ecologique ☒

**Adresse** chemin des Sablons, chemin des Graviers et impasse de la Gourdillerie

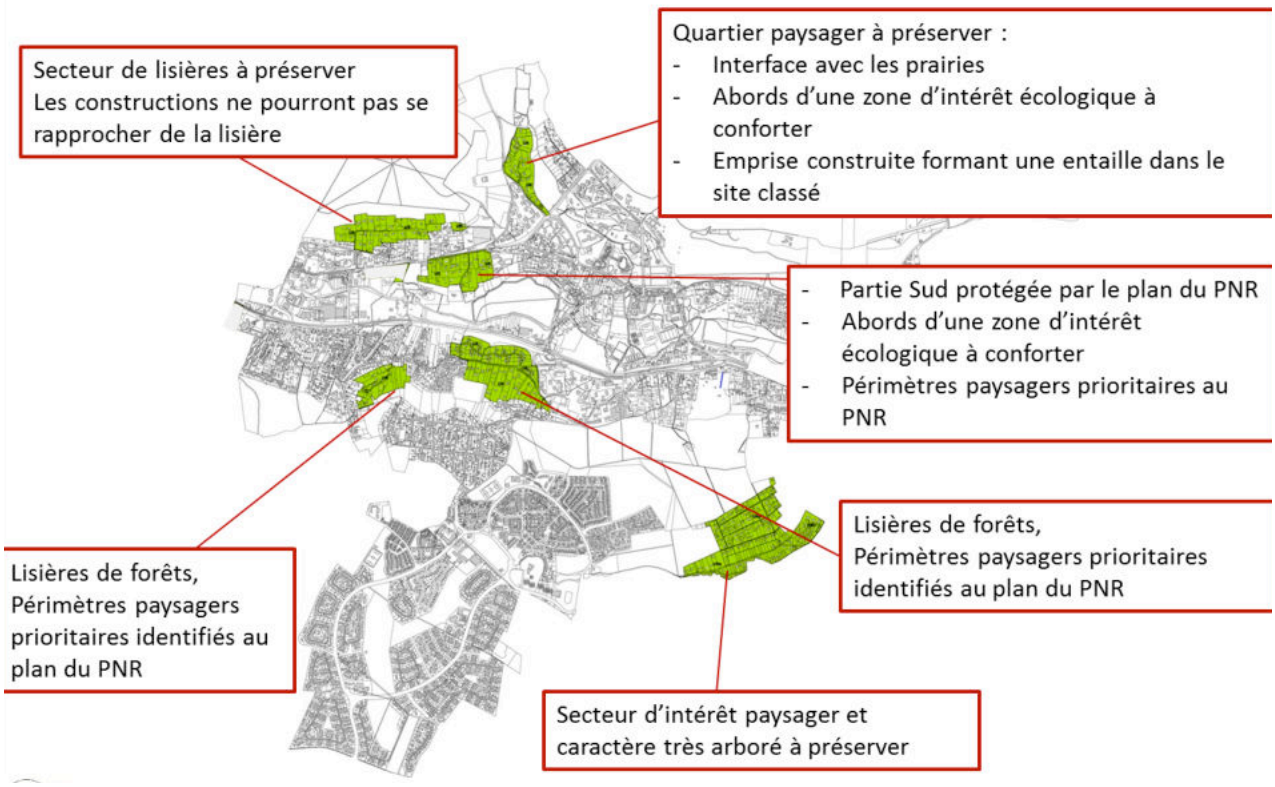
**Zones PLU** UH et UR

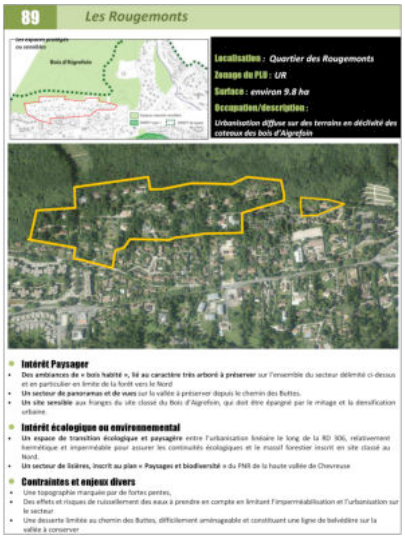
**Description**

Depuis ces voies, le promeneur peut apercevoir le bassin de retenue de Coupières et le versant opposé de la vallée.

Il serait souhaitable de conserver les vues ménagées entre ou au-dessus des bâtiments et à travers les clôtures.

- **Les secteurs ou îlots d'intérêt paysager ou écologique**





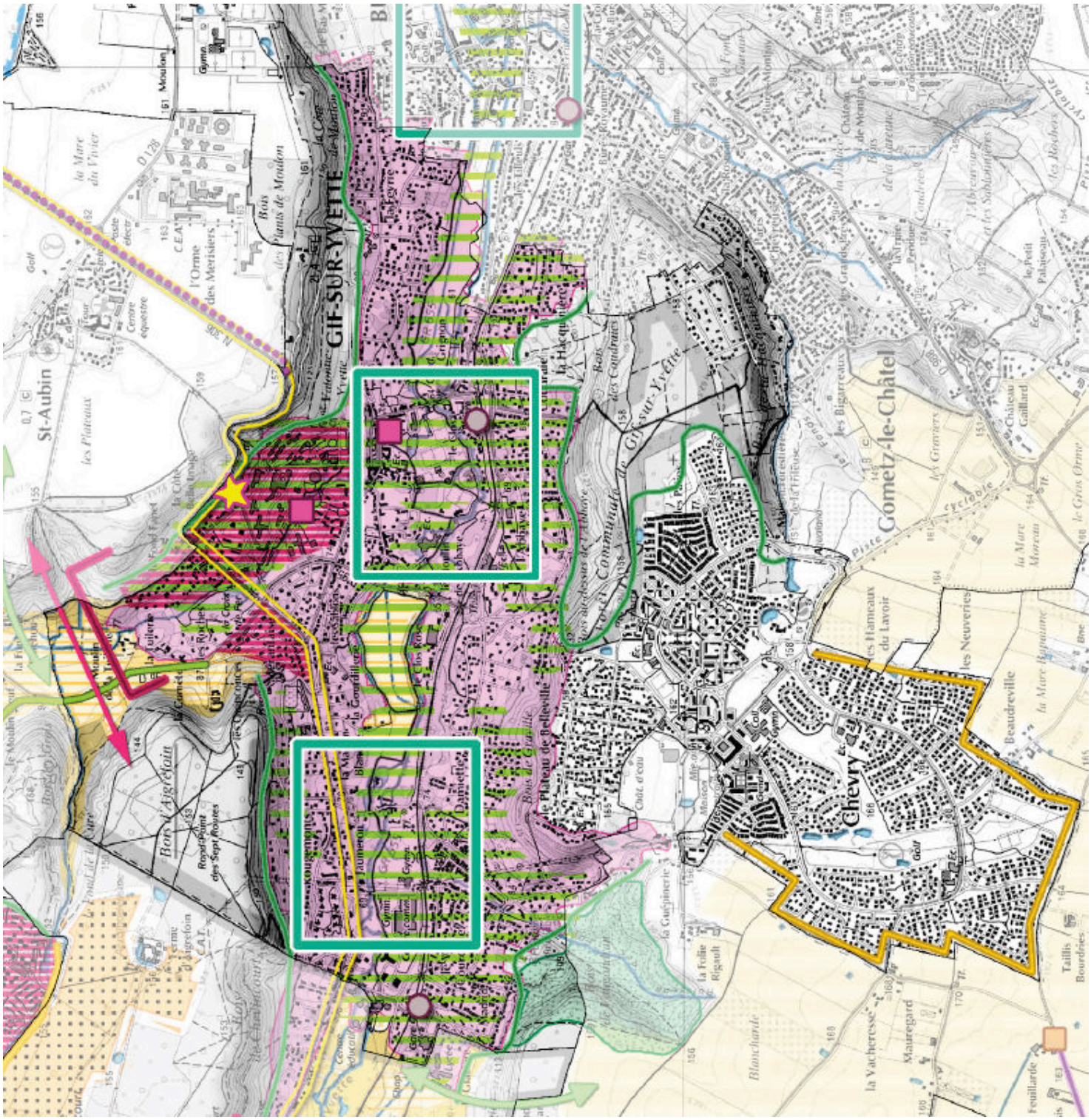





- **Le plan Paysages et biodiversité**

Le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse a mené un travail d'identification des atouts et éléments forts des paysages et de la biodiversité sur la vallée de l'Yvette.
Ce travail s'est traduit dans le plan « Paysages et Biodiversité » dont la carte page suivante donne les grandes composantes à l'échelle du territoire de Gif sur Yvette.

***Extrait du Plan Paysages et biodiversité du PNR Haute Vallée de Chevreuse*** *(voir légende page suivante)*



# LÉGENDE

## ORIENTATION 1 : Pour des paysages de nature révélés à nouveau

**le fil de l'eau**

- Retrouver les paysages de l'eau dans les plaines comme dans les vallées
- Valoriser le patrimoine lié à l'eau : moulins, lavoirs...
- Sites clefs prioritaires : les sites de confluence

**les vallées éclaircies**

- Restaurer des ouvertures d'intérêt écologique et paysager au travers des espaces boisés
- Maintenir et gérer les espaces ouverts existants
- Secteurs clefs prioritaires : les continuités à créer entre les espaces ouverts
- Maintenir ou restaurer des points de vue
- Valoriser les sites géologiques (mise en valeur des abords, accueil du public)

**la nature en ville**

- Favoriser le développement de la nature en ville

**la forêt jardinée**

- Pour mémoire — Enrichir et diversifier les paysages et les milieux forestiers
- Secteurs clefs prioritaires :
  - les forêts valorisant les paysages
  - les forêts d'intérêt historique
  - les forêts à l'écologie remarquable
  - les forêts permettant de gérer les risques

## ORIENTATION 2 : Pour une diversification des paysages agricoles

**les grands paysages agricoles**

- Pour mémoire — Réintroduire des structures végétales, vecteurs de biodiversité et de qualité paysagère
- Secteurs clefs prioritaires : le plateau de Limours et le plateau de Saclay
- Mettre en valeur le patrimoine des domaines et des grandes fermes
- Maintenir des continuités agricoles sur les plateaux

**l'agriculture de proximité**

- Favoriser une agriculture de proximité fondée sur le bénéfice réciproque des urbains et des producteurs (production animale ou végétale)
- Secteurs clefs prioritaires : les parcelles agricoles enclavées proches des lieux de vie

## ORIENTATION 3 : Pour une urbanisation plus respectueuse de son contexte

**l'habitat aux portes de la forêt**

- Préserver les lisères forestières au contact des villes

**la vallée habitée**

- Prendre en compte le relief dans l'implantation de nouveaux bâtiments : fonds de vallées, coteaux, ligne de crête
- Secteurs clefs prioritaires : maintenir des coupures d'urbanisation en transversal de la vallée

**la lisière urbaine**

- Faire dialoguer l'espace agricole avec la ville
- Favoriser les ceintures végétales des villages et des hameaux

**les quartiers puzzle**

- Lutter contre les coupures pour recréer du lien dans les tissus bâtis

## ORIENTATION 4 : Pour une plus grande simplicité de déplacement au quotidien

**les tracés historiques**

- Faire émerger les tracés anciens de routes et de chemins pour mieux comprendre les paysages
- Faire émerger les tracés anciens des rigoles pour mieux comprendre les paysages

**l'espace public partagé**

- Aménager les espaces publics à la faveur du piéton et y développer des mobilités variées.
- Valoriser les espaces publics liés aux gares SNCF

**le maillage des voies douces**

- Déployer des réseaux de circulations douces dissociées des axes automobiles passants

**les routes paysages**

- Reconnaître et préserver les routes de qualité ouvertes sur le grand paysage
- Secteurs clefs prioritaires : les itinéraires de découverte (RD91 et RD906)
- Secteurs clefs prioritaires : éléments remarquables sur les itinéraires de découverte

# 5.4. – Les sites archéologiques

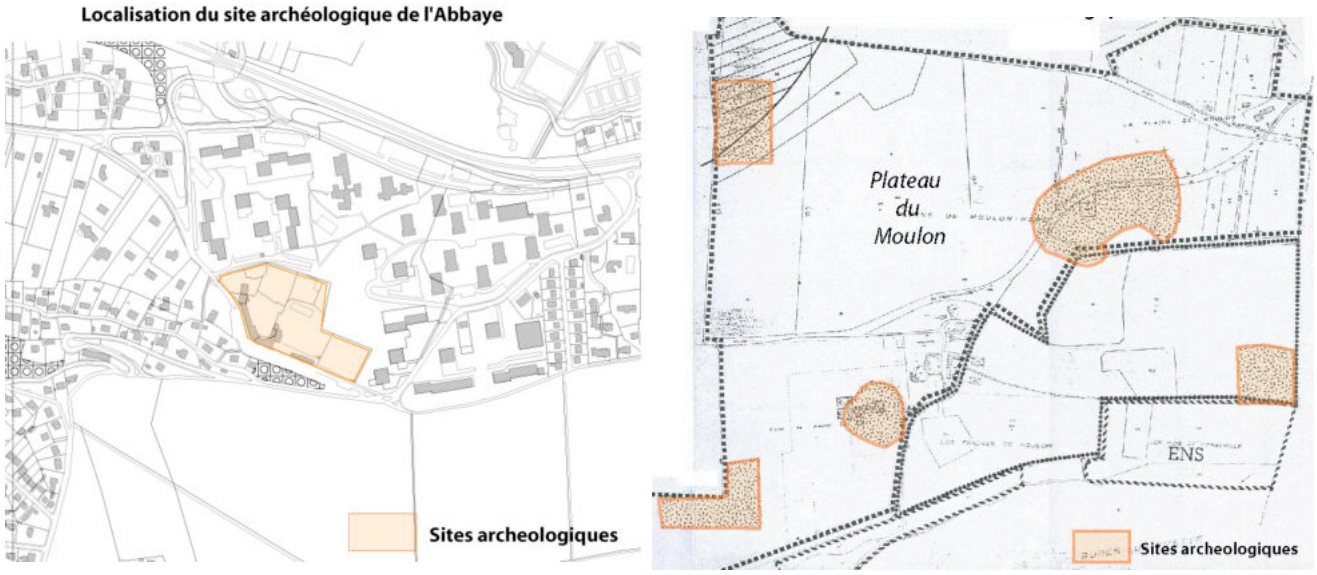
Dans les sites archéologiques, les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique et de l'article R.111-3-2 du code de l'urbanisme s'appliquent. En outre, la loi du 27 septembre 1941 modifiée qui soumet notamment les fouilles à un régime d'autorisations spéciales de l'Etat concerne l'ensemble du territoire.

Par ailleurs, il est à noter que si la réalisation de fouilles archéologiques préventives a été prescrite, le permis de construire ne pourra être entrepris qu'après l'achèvement des fouilles (article 11 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive). Cette loi sur l'archéologie préventive du 17 janvier 2001 précise, enfin que : l'archéologie préventive « relève de missions de services publics » ; l'Etat est prescripteur des opérations archéologiques.

Le décret du 16 janvier 2002 indique (article 1er) que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

A Gif-sur-Yvette, sept sites archéologiques ont été localisés :
- six sur le plateau de Moulon dont un découvert en avril 2006 à l'occasion des fouilles en vue du projet d'implantation d'activités sur l'ancienne zone AUM, à proximité de SUPELEC.
- un site localisé au nord du lieu dit le « Bois au dessus de l'Abbaye », dans la vallée. Ils font l'objet d'une délimitation sur le plan des périmètres particuliers figurant en annexe n° 8.

**Localisation des sites archéologiques de Gif s/ Yvette**



# *En résumé*

**AUJOURD'HUI, LE CONSTAT . . .**

- **Une commune implantée dans un contexte géographique original : dans la vallée de l'Yvette et de la Mérantaise et sur les plateaux.**
- **Une ville marquée par la présence de l'eau : l'Yvette et la Mérantaise.**
- **Un territoire caractérisé par la présence d'espaces naturels importants (plus 35% d'espaces boisés) et structurants dans les paysages et les perceptions du territoire.**
- **Des zones urbanisées situées dans la vallée et sur le plateau de Chevry créant deux pôles urbains distincts.**
- **Un patrimoine bâti riche et important réparti sur l'ensemble de la commune.**
- **Plusieurs sites archéologiques sur le territoire : 6 sur le plateau du Moulon et 1 dans le quartier de l'Abbaye.**

**. . . LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION**

- **Conserver l'équilibre entre espace naturel et espace bâti.**
- **Assurer la protection de l'environnement naturel de qualité en adéquation avec le renforcement de l'urbanisation dans les sites les moins sensibles.**
- **Protéger les abords des massifs boisés**
- **Préserver les paysages de la commune**
- **Valoriser le patrimoine important, tant au niveau naturel que bâti**

# *VI – L'ENVIRONNEMENT URBAIN*

## 6.1 – LA GESTION DE L'EAU

### ▪ L'alimentation en eau potable

L'alimentation et la distribution de l'eau potable à Gif-sur-Yvette aux 5 036 abonnés (en 2014) et 20 346 habitants de Gif-sur-Yvette sont déléguées à la SUEZ Eau (ex Lyonnaise des eaux).

**Origine et qualité de l'eau distribuée**

La production de l'eau distribuée est assurée principalement par l'usine de Morsang-sur-Seine, et dans une moindre mesure, celle de Viry-Châtillon. La Seine est la principale ressource utilisée pour la production d'eau potable. De l'eau souterraine est également utilisée et mélangée à hauteur de 5 à 10 % à l'eau de la Seine, au cours du traitement de celle-ci. Des ressources alternatives (Essonne pour l'usine de nappe souterraine des calcaires de Champigny) garantissent l'alimentation de la commune.

D'après la fiche de synthèse sur la qualité de l'eau distribuée en 2014, établie par l'Agence régionale de Santé (ARS), l'eau distribuée est conforme pour tous les paramètres :

| Paramètre | Nombre de prélèvements | Limite de qualité | Résultats |
|---|---|---|---|
| **Bactériologie** | 196 | Absence de bactéries pathogènes | 100 % des prélèvements conformes |
| **Nitrates** | 150 | 50 mg/ℓ | Taux moyen : 20,9 mg/ℓ<br>Taux maxi : 29,3 mg/ℓ |
| **Dureté (calcaire)** | 150 | - | Moyenne : 23,9 °f<br>Maximum : 28,5 °f |
| **Fluor** | 24 | 1,5 mg/ℓ | Taux moyen : 0,19 mg/ℓ<br>Taux maxi : 0,45 mg/ℓ |
| **Pesticide** | 23 | Classe C | Moyenne inférieur au seuil de détection de la déséthylatrazine |
| **Sulfates** | 150 | 250 mg/ℓ | Taux moyen : 56,8 mg/ℓ<br>Taux maxi : 92,9 mg/ℓ |
| **Aluminium** | 68 | 200 µg/ℓ | Taux moyen : 22,8 µg/ℓ<br>Taux maxi : 40 µg/ℓ |

La ressource en eau potable est conforme aux normes de qualité.

**Performances du réseau de distribution**

Le réseau de distribution à Gif-sur-Yvette est un réseau « urbain » :

- Son Indice Linéaire de Consommation[2] est égal à 33,86 $m^3$/j/km ;
- Il compte 5 481 branchements pour 96 910 m linéaire de canalisations en 2014, pour un volume mis en distribution de 1 198 811 $m^3$.

Par conséquence, son rendement doit être supérieur à 71 %. Or, le rendement du réseau de distribution d'eau potable de Gif-sur-Yvette a été de 83,6 % en 2014. Son indice linéaire de perte[3] (ILP), égal à 7,7$m^3$/j/rm) est compris entre 7 et 10, et peut donc être qualifié d'« acceptable ».

Le réseau de distribution d'eau potable à Gif-sur-Yvette est efficace.

| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|
| **Volumes mis en distribution ($m^3$)** | 1 220 400 | 2 233 214 | 1 260 235 | 1 198 811 |
| **Volumes comptabilisés ($m^3$)** | 1 016 593 | 1 038 366 | 1 050 077 | 993 866 |
| **Volumes consommés sans comptage ($m^3$)** | 3 661 | 3 700 | 3 479 | 8 340 |
| **Indice linéaire de pertes en réseau ($m^3$/km/j)** | 8,3 | 7,7 | 7,25 | 7,7 |
| **Rendement du réseau de distribution** | 83,6 | 84,5 | 83,6 | 83,6 |

*Bilan des volumes distribués – Source : rapport annuel du délégataire, LYONNAISE DES EAUX, 2014*

La consommation d'eau par habitant s'élève à environ 133 ℓ/j/habitant. Cette consommation est modérée.

La commune ne comptait à la fin 2014 plus aucun branchement d'alimentation en eau potable en plomb, du fait du risque de saturnisme. 91 branchements ont déjà été renouvelés, soit 70 % du total.

La commune ne compte aucune canalisation en PVC, et est de ce fait exempte du risque de migration dans l'eau de Chlorure de vinyle monomère (CVM), composé cancérigène.

## ■ L'assainissement

Les compétences en termes d'assainissement à Gif-sur-Yvette sont partagées entre le syndicat intercommunal pour l'aménagement hydraulique de la vallée de l'Yvette (SIAHVY) et la commune :

- Le SIAHVY assure :
  - La collecte, le transport et le traitement des eaux usées par le biais des réseaux intercommunaux ;
  - La gestion des ouvrages d'assainissement pluvial.
- La commune assure la collecte des eaux pluviales et des eaux usées, par le biais des réseaux communaux.

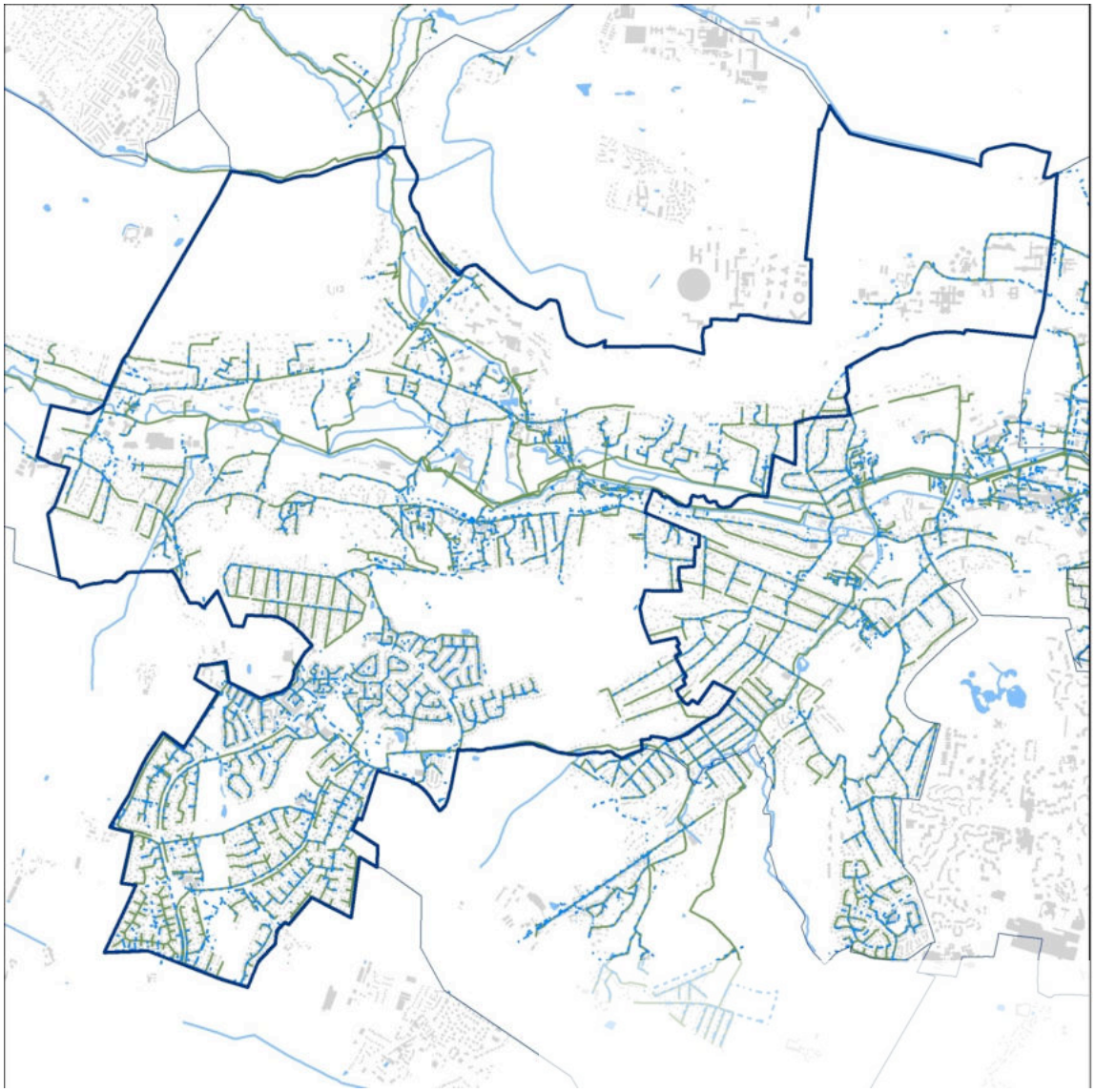
L'assainissement à Gif-sur-Yvette est collectif à 99 %, en réseau séparatif :

- 79 648 m linéaire de canalisation de collecte d'eaux usées et 10 postes de relèvement,
- 89 480 m linéaire de canalisation de collecte d'eaux pluviales.

2 ILC = vol. consommé autorisé / linéaire de canalisation / 365

3 ILP = (vol. mis en distribution – vol. consommé autorisé) / linéaire de canalisation / 365

- 367 m linéaire de canalisation unitaire.

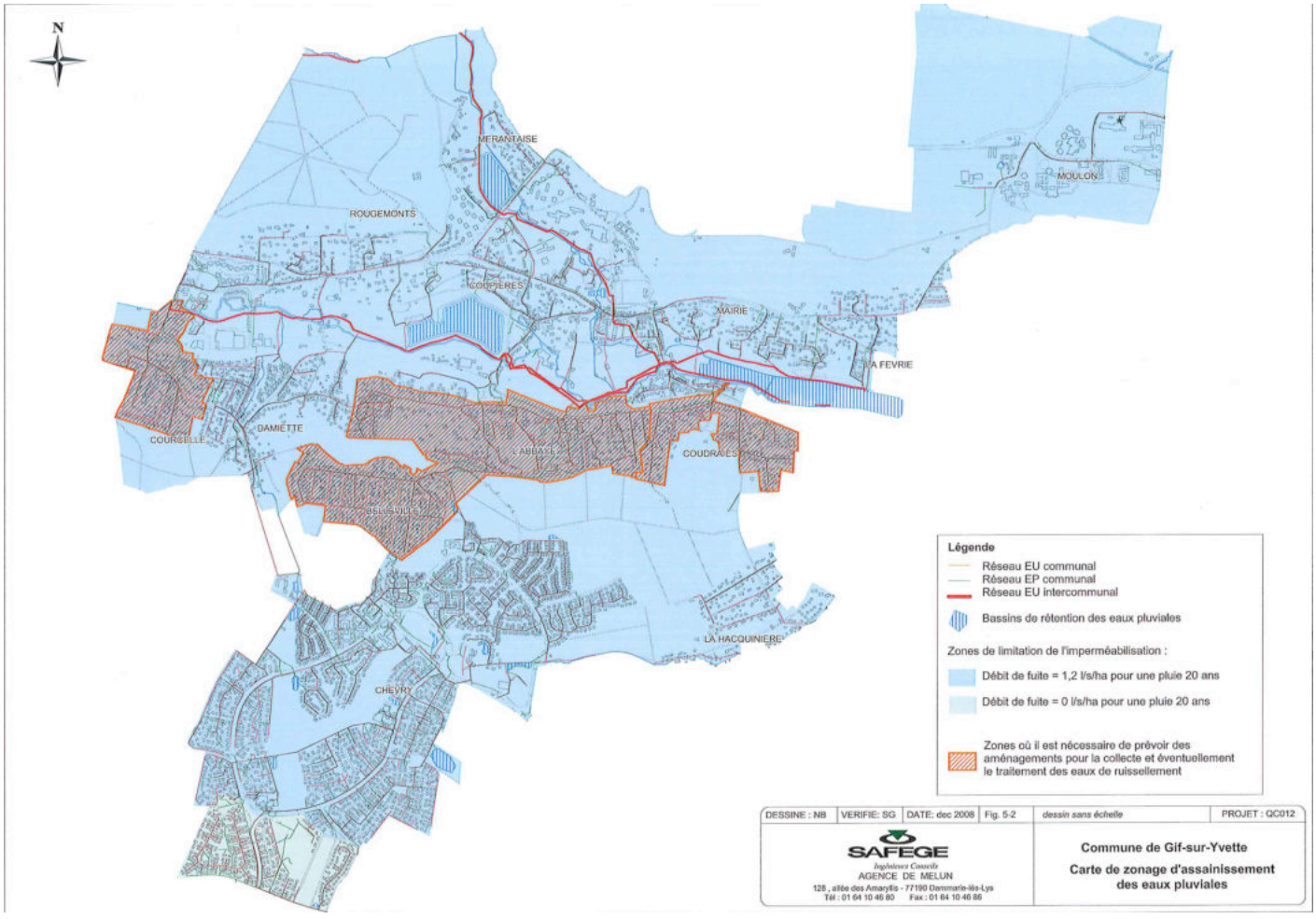


La gestion du réseau d'assainissement collectif du SIAHVY est déléguée à la LYONNAISE DES EAUX, qui assure le contrôle et l'entretien régulier de ses 88 km.

En 2013, aucun rejet d'eaux usées au milieu naturel depuis les postes de relèvement n'a été constaté. Les principaux disfonctionnement observés sont des infiltrations d'eaux claires parasites. Le taux d'eaux claires parasite présentes dans les réseaux de transport est estimé de 21 % à 60 % selon les sites de mesure de débit. Ces eaux claires parasites provoquent des surcharges du réseau, pouvant entrainer des débordements et des pollutions, augmentent la consommation d'énergie des postes de relevage et diminuent les performances épuratoires des stations d'épuration. Elles sont dues à de mauvais branchement des eaux pluviales en réseau séparatif, ou à des défauts d'étanchéité du réseau.

Les eaux usées sont acheminées pour être traitées à la station d'épuration « Seine amont »du SIAAP à Valenton (94). La station d'épuration « Seine amont » a une capacité de 3 600 000 équivalent-habitants et un débit de référence de 800 000 $m^3$/j. Le volume journalier moyen reçu est de 495 791 $m^3$. Les rejets de cette usine sont conformes aux prescriptions réglementaires.

Gif-sur-Yvette fait l'objet d'un zonage d'assainissement pluvial, approuvé par le Conseil municipal en juin 2010. Ce zonage détermine 2 secteurs où le débit de fuite des eaux pluviales doit être régulé à respectivement 0 ℓ/s/ha et 1,2 ℓ/s/ha pour un épisode pluvieux d'occurrence vicennal, et un secteur où des aménagements pour la collecte et le traitement des eaux pluviales doivent être prévus. Les eaux pluviales sont collectées dans le réseau communal et rejeté au milieu naturel après un éventuel transit par les ouvrages de rétention de la commune.




*Zonage d'assainissement de Gif-sur-Yvette – Source SAFEGE, 2009*

Le système d'assainissement des eaux usées est performant et dispose d'une réserve de capacité. Lors des projets de construction, une attention particulière doit être portée à la bonne mise en œuvre du branchement au réseau séparatif. Les débits de fuite des eaux pluviales doivent respecter les prescriptions du zonage d'assainissement.

## 6.2 – La gestion de l'énergie

# *A –Les ressources énergétiques locales*

- **Solaire**

En moyenne annuelle, une installation de production d'énergie solaire photovoltaïque d'une puissance nominale de 1 kWc produirait de l'ordre de 1 000 kWh (*cf*. tableau ci-dessous). Sachant que la consommation moyenne d'un ménage « économe en énergie » de 4 personnes s'élève à environ 3 000 kWh par an (hors production de chaleur), et qu'un système solaire de 1 kWc couvre environ 8 m² à 10 m², la couverture des besoins annuels en électricité d'une famille nécessiterait 25 à 30 m² de capteurs en toiture. L'inclinaison optimale des capteurs est de 35° et l'orientation optimale est à l'azimut − 1°.

| Mois | Ed | Em | Hd | Hm |
|---|---|---|---|---|
| **Janvier** | 1,12 | 34,8 | 1,37 | 42,3 |
| **Février** | 1,86 | 52,2 | 2,29 | 64,0 |
| **Mars** | 3,12 | 96,8 | 3,97 | 123 |
| **Avril** | 3,92 | 118 | 5,18 | 156 |
| **Mai** | 3,93 | 122 | 5,25 | 163 |
| **Juin** | 4,06 | 122 | 5,57 | 167 |
| **Juillet** | 4,08 | 127 | 5,63 | 175 |
| **Août** | 3,78 | 117 | 5,19 | 161 |
| **Septembre** | 3,45 | 103 | 4,62 | 138 |
| **Octobre** | 2,29 | 71,0 | 2,96 | 91,7 |
| **Novembre** | 1,32 | 39,5 | 1,63 | 48,8 |
| **Décembre** | 1,06 | 33,0 | 1,30 | 40,2 |
| **MOYENNE ANNUELLE** | **2,84** | **86,3** | **3,75** | **114** |
| **TOTAL** | | **1 040** | | **1 370** |

**Ed :** Moyenne quotidienne de production d'électricité (kWh)

**Em :** Moyenne mensuelle de production d'électricité (kWh)

**Hd :** Moyenne quotidienne de radiation solaire reçue par $m^2$ par les modules photovoltaïques ($kWh/m^2$)

**Hm :** Moyenne mensuelle de radiation solaire reçue par $m^2$ par les modules photovoltaïques ($kWh/m^2$)

*Potentiel de production mensuelle d'énergie photovoltaïque – Source : PV GIS*

La couverture de 50 % des besoins en eau chaude sanitaire du même ménage est assurée par un système solaire thermique combinant 4 m² de capteurs et un ballon de stockage de 200 ℓ. La quantité d'énergie produite est de l'ordre de 2 100 kWh/an.

La production d'énergie par unité de surface est donc 4 à 5 fois supérieure pour un système solaire thermique comparé à un système photovoltaïque. En l'état actuel de la technologie, les systèmes thermiques sont par ailleurs plus robustes et leur production est plus économe en énergie et en ressources.

Ainsi :
- Gif-sur-Yvette possède un réel potentiel de production d'énergie solaire ;
- Les systèmes thermiques doivent être privilégiés par rapport aux systèmes photovoltaïques.

Le relief marqué à Gif-sur-Yvette peut cependant constituer un masque solaire qui réduit localement le potentiel de production d'énergie solaire.

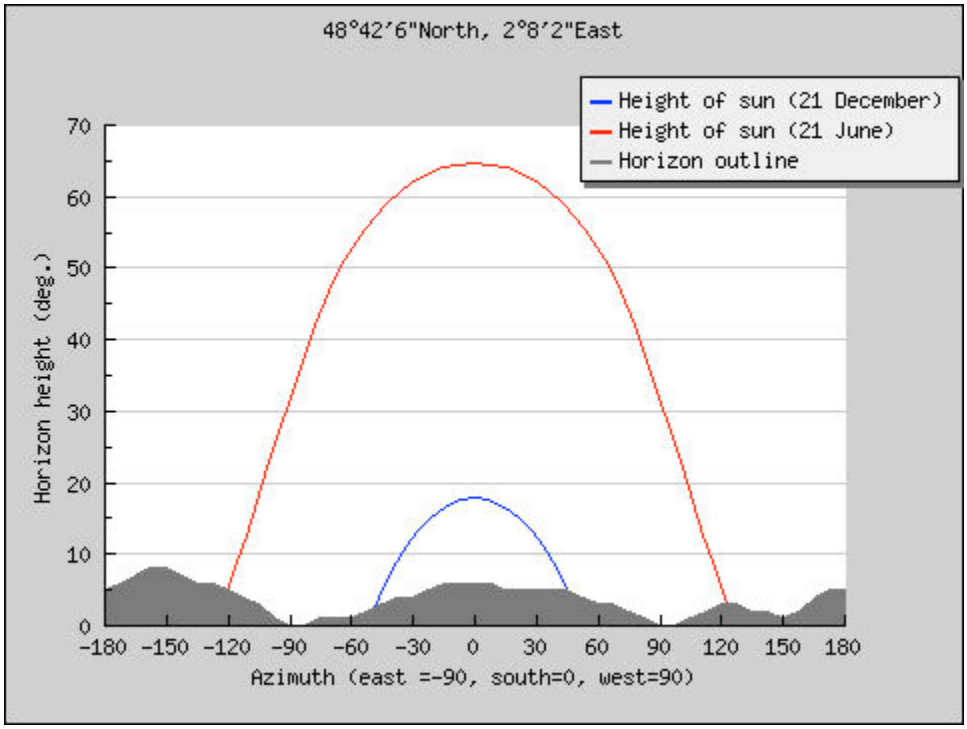



*Diagramme solaire à Gif-sur-Yvette – Source PVGIS © Communautés européenne*

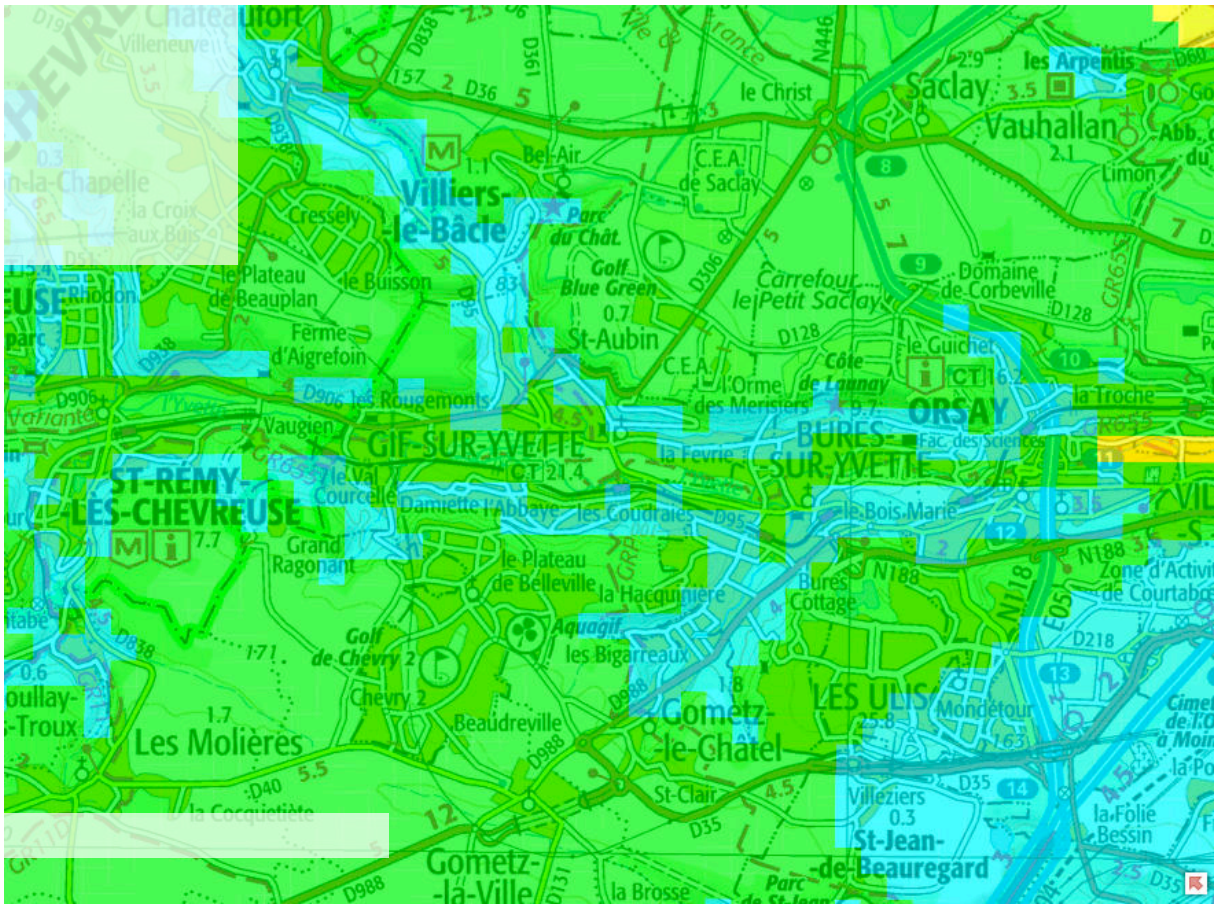
### ■ Géothermie

L'étude de potentiel géothermique de l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME), l'Agence régionale de l'environnement et des nouvelles énergies (ARENE Île-de-France) et du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) montre que l'ensemble du territoire de Gif-sur-Yvette bénéficierait d'un potentiel géothermique moyen à fort (géothermie très basse énergie sur les aquifères superficielles). Les couches géologiques visées sont, selon les secteurs, celles de l'Oligocène (Stampien) ou de l'Éocène moyen et inférieur (Bartonien, Lutécien, Yprésien).

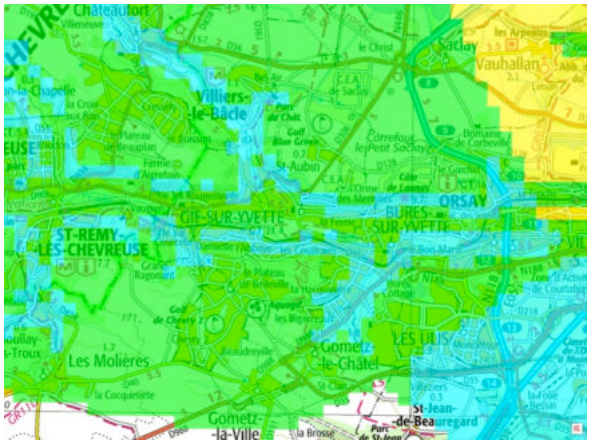
Ces aquifères sont très accessibles en fond de vallée, à moins de 10 m de profondeur, mais profondes sous les plateaux : entre 40 m et 50 m pour l'Oligocène, et entre 70 m et 80 m pour l'Éocène.

Néanmoins, cette première approche du potentiel géothermique à Gif-sur-Yvette devrait être confirmée par des prospections hydrogéologiques, pour vérifier les caractéristiques physiques et chimiques des aquifères potentiellement exploitées.

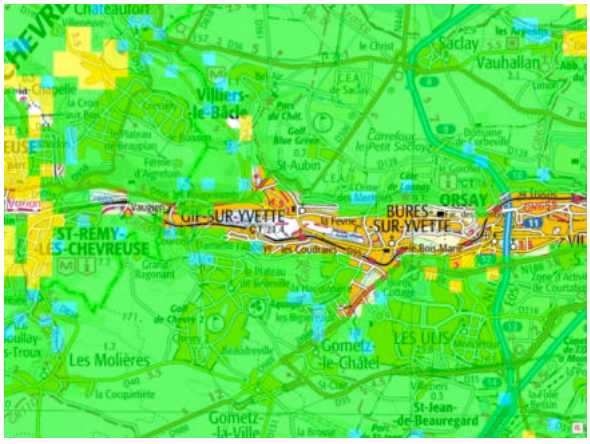
La nappe profonde du Dogger, exploitée pour de nombreuses installations de géothermie en Ile-de-France est absente à l'aplomb de Gif-sur-Yvette.




*Potentiel géothermique du meilleur aquifère – Source Géothermie perspectives, ADEME, BRGM*




*Potentiel géothermique de l'Éocène moy. et inf.*




*Potentiel géothermique de l'Oligocène*

*Source Géothermie perspectives, ADEME, BRGM*

- **Biomasse**

L'agriculture locale, productrice de pailles qui, en l'absence de filière d'élevage conséquente, sont peu ou pas valorisée pour constituer les litières, et la proximité de massifs forestiers conséquents impliquent la présence d'un gisement local de biomasse, qui pourrait être valorisée pour la production de chaleur.

## *B –Les consommations d'énergie du territoire*

- **Consommation d'énergie liée au bâti**

Les types de résidences principales à Gif-sur-Yvette sont à parts sensiblement égales des maisons et des appartements (respectivement 56 % et 44 %).

La quasi-totalité des résidences principales on été construites depuis 1949. Le rythme de construction a connu un maximum entre 1975 et 1989, avec environ 215 log$^{t}$/an en moyenne durant cette période. Il été déjà élevé durant la période précédente (115 log$^{t}$/an entre 1949 et 1974) et est resté soutenu entre 1990 et 2005 (environ 85 log$^{t}$/an). Ainsi, 37 % des logements ont été construits entre 1949 et 1974, 40 % entre 1975 et 1989, et 17 % entre 1990 et 2005.

| Période d'achèvement | Maisons | Appartements | Autres | Total |
|---|---|---|---|---|
| **Avant 1949** | 387 | 87 | 12 | 486 |
| **De 1949 à 1974** | 1 386 | 1 599 | 15 | 3 000 |
| **De 1975 à 1989** | 2 081 | 1 124 | 3 | 3 208 |

| Période d'achèvement | Maisons | Appartements | Autres | Total |
|---|---|---|---|---|
| **De 1990 à 2005** | 643 | 693 | 0 | 1 336 |
| **Avant 2006** | 4 497 | 3 503 | 30 | 8 031 |
| **Total en 2008** | 4 530 | 3 509 | 30 | 8 069 |

*Type et période d'achèvement des résidences principales en 2008 – INSEE RP2008*

La typologie des logements construits a évolué au cours du temps. Les appartements dominaient légèrement entre 1949 et 1974 (53 %) puis sont devenus nettement minoritaires entre 1975 et 1989 (35 %) avant de devenir de nouveau légèrement majoritaires entre 1990 et 2005 (52 %).

Les périodes de constructions et la typologie des résidences principales semblent indiquer une consommation d'énergie du parc de logements moyenne à élevée : la période « de la reconstruction », dont les bâtiments ont de mauvaises performances thermiques (pas d'isolation et pas d'inertie) présente une part certes significative, mais pas majoritaire. Les maisons, plus déprédatives par rapport aux appartements de par leur moindre compacité ne sont pas surreprésentées.

Si le PLU doit permettre et encourager la rénovation thermique du bâti, cela n'est pas un enjeu prégnant *à l'échelle de la commune*.

Le chauffage « tout électrique » et les chauffages centraux sont pratiquement à égalité à Gif-sur-Yvette, à respectivement 49 % et 47 %.

Le chauffage électrique est faiblement émetteur de gaz à effet de serre. Cependant, les faibles rendements de la production et de la distribution d'électricité font que cette énergie est très pénalisée en termes d'étiquetage énergétique.

Les réseaux de chauffage central à eau chaude permettent de substituer les sources d'énergie à l'occasion du renouvellement des chaudières (passage du fioul au gaz, introduction du bois ou de l'énergie solaire).

| | Maison | Appartement | Autre | Total |
|---|---|---|---|---|
| **Chauffage central collectif** | 16 | 1 848 | 19 | 1 882 |
| **Chauffage central individuel** | 1 733 | 385 | 3 | 2 121 |
| **Chauffage tout électrique** | 2 573 | 1 594 | 24 | 4 191 |
| **Autre moyen de chauffage** | 376 | 3 | 0 | 379 |
| **Total** | 4 697 | 3 830 | 45 | 8 573 |

*Type et mode de chauffage des résidences principales en 2011 – INSEE RP2011*

Les chauffages centraux sont alimentés très majoritairement par le gaz de ville. Cette énergie fossile est certes non renouvelable et contribue à l'effet de serre, mais émet peu de pollution locale (particules, dioxyde de souffre…).

À la marge, un petit réseau de chaleur alimente 2 % des résidences principales de Gif-sur-Yvette.

| | Maison | Appartement | Autre | Total |
|---|---|---|---|---|
| **Chauffage urbain** | 0 | 171 | 6 | 177 |
| **Gaz de ville ou de réseau** | 1 369 | 1 493 | 10 | 2 873 |
| **Fioul (mazout)** | 299 | 266 | 5 | 570 |
| **Électricité** | 2 813 | 1 878 | 24 | 4 715 |
| **Gaz en bouteilles ou en citerne** | 31 | 14 | 0 | 45 |
| **Autre** | 186 | 8 | 0 | 194 |
| **Total** | 4 697 | 3 830 | 45 | 8 573 |

*Type et combustible principal des résidences principales en 2011 – INSEE RP2011*

Ainsi, le chauffage des logements à Gif-sur-Yvette est modérément émetteur de gaz à effet de serre, et contribue peu aux pollutions locales.

Si le PLU doit permettre et encourager le chauffage du bâti à partir de sources d'énergie locales ou renouvelables, cela n'est pas un enjeu prégnant *à l'échelle de la commune*.

### ■ Consommation d'énergie liée aux déplacements

Le taux de motorisation des ménages est supérieur au taux moyen de motorisation constaté pour les ménages de grande couronne : la part des ménages sans voitures est significativement plus faible (− 6 %), et la part des ménages bi-motorisés est significativement plus élevée (+ 8 %).

| | Données du recensement de la population | | | | | Données EGT[4] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nombre de ménage avec…** | ***Maison*** | ***Appartement*** | ***Autres*** | ***Total*** | ***Pourcent.*** | |
| ***… aucune voiture*** | 145 | 524 | 25 | 693 | 8,6 % | 14,7 % |
| ***… une seule voiture*** | 1 484 | 2 203 | 13 | 3 700 | 45,9 % | 46,0 % |
| ***… deux voitures*** | 2 540 | 738 | 0 | 3 278 | 40,7 % | 32,5 % |
| ***… trois voitures ou plus*** | 332 | 60 | 0 | 392 | 4,9 % | 6,8 % |
| **Nombre total de ménages** | 4 501 | 3 524 | 38 | 8 063 | 100 % | 100 % |
| **Taux de motorisation** | 1,69 | 1,10 | 0,35 | 1,43 | - | 1,35 |

*Nombre de voiture des ménages – INSEE, RP2011 et OMNIL, EGT2010*

Le taux moyen de motorisation des ménages sert de base à l'établissement des obligations en matière de places de stationnement.

[4] Enquête globale transport

La grande majorité (67 %) des actifs occupés résidant à Gif-sur-Yvette utilisent un véhicule individuel pour se rendre à leur lieu de travail, y compris ceux qui travaillent à Gif-sur-Yvette même (55 %). Ce taux monte à 83 % pour les actifs travaillant dans une autre commune de l'Essonne et est de 60 % pour ceux travaillant dans un autre département francilien. Les transports en commun ne deviennent significatifs (35 %) que pour ces derniers.

| | Gif-sur-Yvette | Autre commune de l'Essonne | Autre département francilien | Autre | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| **Pas de transport** | 266 | 6 | 8 | 6 | 285 |
| **Marche à pied** | 365 | 14 | 6 | 0 | 385 |
| **Deux roues** | 75 | 65 | 122 | 3 | 265 |
| **Voiture. camion. fourgonnette** | 1 131 | 2 178 | 2 638 | 96 | 6 044 |
| **Transports en commun** | 220 | 334 | 1 462 | 40 | 2 056 |
| **Total** | 2 056 | 2 597 | 4 236 | 146 | 9 036 |

*Mode de transport et lieu de travail des actifs ayant un emploi résidant à Gif-sur-Yvette*

*INSEE, RP2011*

Un constat similaire est fait pour les modes de transport des actifs occupés travaillant à Gif-sur-Yvette : 80 % de ceux résidant dans une autre commune de l'Essonne utilisent un véhicule individuel et 56 % pour ceux résidant dans un autre département francilien. Ces derniers sont à 41 % utilisateurs des transports en commun.

| | Gif-sur-Yvette | Autre commune de l'Essonne | Autre département francilien | Autre | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| **Pas de transport** | 266 | 5 | 5 | | 276 |
| **Marche à pied** | 365 | 15 | 15 | 1 | 395 |
| **Deux roues** | 75 | 77 | 99 | 4 | 254 |
| **Voiture. camion. fourgonnette** | 1 131 | 3 082 | 1 917 | 190 | 6 321 |
| **Transports en commun** | 220 | 686 | 1 410 | 72 | 2 388 |
| **Total** | 2 056 | 3 865 | 3 445 | 267 | 9 633 |

*Mode de transport et lieu de travail des actifs ayant un emploi travaillant à Gif-sur-Yvette*

*INSEE, RP2011*

Ainsi, les modes de déplacement des actifs résidant ou travaillant à Gif-sur-Yvette sont très dépendants de la voiture, et donc, fortement consommateurs d'énergie et émetteurs de gaz à effet de serre. Le PLU doit contribuer à augmenter l'usage des modes actifs pour les déplacements internes à Gif-sur-Yvette.

## 6.3 – La gestion des déchets

La collecte et le traitement des déchets ménagers sont assurés par le syndicat mixte des ordures ménagères de la Vallée de Chevreuse (SIOM), répartie sur deux départements (l'Essonne et les Yvelines). Les données présentées ci-dessous sont à l'échelle des 17 communes du territoire du SIOM.

La population de Gif-sur-Yvette représente 12,2 % de la population totale du territoire du SIOM.

La collecte est assurée par la société OTUS, filiale de Veolia propreté, depuis le 1er janvier 2010. Les modes de collecte diffèrent selon les flux considérés.

| Flux | Collecte | |
|---|---|---|
| **Ordures ménagères** | Porte-à-porte | 2 à 4 fois / semaine |
| **Emballages ménagers Journaux-magazines** | Porte-à-porte | 1 fois / semaine |
| **Déchets végétaux** | Porte-à-porte | 1 fois / semaine à 2 fois / mois |
| **Encombrants** | Porte-à-porte | 1 à 2 fois / mois |
| **Verre** | Apport volontaire | 1 colonne / 616 habitants (277 colonnes) |
| **Textiles** | Apport volontaire | 1 borne / 2 483 habitants (69 bornes) |
| **Déchets diffus spécifiques** | Apport volontaire | 1 armoire / 10 900 habitants |

En outre, la déchetterie de Villejust collecte par apport volontaire les catégories de déchets suivants :

- Gravats
- Déchets végétaux
- Encombrants
- Incinérables
- Piles, capsules « Nespresso », ferrailles, cartouches d'encre, bois
- DEEE et déchets dangereux

La collecte des déchets ménagers produit annuellement les quantités de déchets suivant :

| | Collecte | | | Ratio production | | | SINOE[5] 2011 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | *2012* | *2013* | *Variation* | *2012* | *2013* | *Variation* | *IDF* | *Essonne* |
| **Ordures ménagères** | 45 448 | 44 494 | − 2,1 % | 266 | 261 | − 2,1 % | 315 | 283 |
| **Emballages ménagers Journaux-magazines** | 6 975 | 7 163 | 2,7 % | 41 | 42 | 2,7 % | 35 | 41 |
| **Verre** | 3 509 | 3 520 | 0,3 % | 21 | 21 | 0,3 % | 21 | 22 |

[5] Base de données nationale de l'ADEME sur les déchets

| | Collecte | | | Ratio production | | | SINOE[5] 2011 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | *2012* | *2013* | *Variation* | *2012* | *2013* | *Variation* | *IDF* | *Essonne* |
| **Déchets végétaux** | 12 780 | 12 895 | 0,9 % | 75 | 76 | 0,9 % | 39 | 64 |
| **Encombrants** | 4 331 | 4 400 | 1,6 % | 25 | 26 | 1,6 % | 29 | 25 |
| **Textiles** | 631 | 682 | 8,0 % | 4 | 4 | 8,0 % | - | - |
| **Total** | 73 675 | 73 154 | − 0,7 % | 432 | 428 | − 0,7 % | | |

*Production de déchets ménagers en 2012 et 2013 – Source, RPQS, SIOM, 2014*

La production de déchets par habitants est dans la moyenne essonnienne, avec cependant une production d'ordures ménagères résiduelles plus faible de 7,8 % et une production de déchets végétaux plus élevée de 18,8 %.

La performance du tri est faible : le verre trié ne représente que 6,3 % des déchets et les papiers et emballages 12,8 % quand l'ADEME en 2007 mesurait ces 2 catégories à respectivement 12,7 % et 32,7 % des déchets produits par les ménages au niveau national (ordures ménagères, emballages ménagers et journaux-magazines, verre et textiles – source : MODECOM, 2007).

Si l'on compare les tonnages produits par habitants aux gisements valorisables identifiés par ECO-EMBALLAGES (35,7 kg/an/hab. pour les emballages et 37,6 kg/an/hab. pour le verre) et ECOFOLIO (65 kg/an/hab. pour le papier), les marges de progression restent très importantes.

En outre, les centres techniques municipaux et les déchetteries produisent les quantités de déchets suivantes :

| | Centre techniques municipaux | | | Déchetterie | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | *2012* | *2013* | *Variation* | *2012* | *2013* | *Variation* |
| **Déchets végétaux** | 2 483 | 2 485 | 0,1 % | 688 | 734 | 6,7 % |
| **Encombrants** | 685 | 795 | 16,1 % | 2 375 | 2 225 | − 6,3 % |
| **Gravats** | 696 | 382 | − 45,1 % | 2 545 | 2 355 | − 7,5 % |
| **Ferrailles** | - | 11 | - | 266 | 268 | 0,8 % |
| **Incinérables** | 1 586 | 1 445 | − 8,9 % | 496 | 570 | 14,9 % |
| **Déchets diffus spécifiques** | - | 67 | - | 147 | 141 | − 4,1 % |
| **DEEE** | 54 | 51 | − 5,8 % | 319 | 296 | − 7,2 % |
| **Capsules Nespresso** | - | - | - | 6 | 5 | − 16,7 % |
| **Cartouches d'encre** | - | - | - | 1 | 1 | - |
| **Bois** | - | - | - | 581 | 626 | 7,7 % |
| **Total** | 5 503 | 5 236 | − 4,9 % | 6 836 | 6 589 | − 3,6 % |

*Production de déchets en CTM et déchetterie en 2012 et 2013 – Source, RPQS, SIOM, 2014*

Ainsi, la quantité totale de déchets collectés et traités par le SIOM s'élevait à 86 014 t en 2012 et 84 979 t en 2013, en recul de 1,2 %, soit une production par habitant de 504 kg en 2012 et de 498 kg en 2013.

Les déchets collectés sont traités dans des filières adaptées et font l'objet d'une valorisation matière (recyclage ou compostage) ou énergétique (incinération)

| Flux | Mode de traitement | Lieu de traitement et prestataire |
|---|---|---|
| **Ordures ménagères** | Incinération<br>• 125 000 MWh de chaleur, dont 20 000 MWh autoconsommé<br>• 17 500 MWh d'électricité, autoconsommé à 50 %<br>• 15 410 t de mâchefers utilisés en sous-couche routière après extraction des métaux<br>• 2 700 t de REFIOM utilisés en remblais minier | Villejust (91) – Usine du SIOM exploitée par GENERIS |
| **Emballages ménagers, journaux magazines** | Centre de tri<br>• 18,3 % de refus[6], incinérés<br>• Recyclage dans les filières adaptées | Limeil-Brévanne (94) – SITA |
| **Verre** | Recyclage dans les filières adaptées | Limeil-Brévanne (94) – SITA |
| **Déchets végétaux** | Compostage – production de 9 082 t de compost | Limours (91) – ZYMOVERT |
| **Ferrailles** | Recyclage dans les filières adaptées | Magny-les-Hameaux (78) – GIRON |
| **Encombrants** | Centre de tri<br>• 30 % en décharge<br>• 70 % valorisés | Buc (78) – NICOLIN |
| **Gravats** | Enfouissement | Buc (78) – NICOLIN |
| **Déchets diffus spécifiques** | Traitement/recyclage dans les filières adaptées | Étampes (91) – TRIADIS |
| **DEEE** | Recyclage dans les filières adaptées | Athis-Mons (91) – ECO-SYSTEMES |
| **Textiles** | Tri<br>• Revente en friperie<br>• Recyclage dans les filières adaptées | LE RELAIS, ECO-TEXTILE, VETECO, TRECYTEXTILE, TISSECO |

*Mode de traitement des déchets – Source, RPQS, SIOM, 2014*

Ainsi, le système de traitement des déchets du SIOM est globalement performant.

Par ailleurs, la commune doit respecter les différents schémas sur les déchets :

- PREDMA (plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés) ;

[6] Inférieur à la moyenne nationale de 23 %

- PREDAS (plan régional d'élimination des déchets d'activités de soins) et le PREDD (plan régional d'élimination des déchets dangereux), adoptés par la région Ile de France en Novembre 2015 ;
- PREDEC (plan régional de prévention et de gestion des déchets de chantier) adopté en juillet 2015.

A compter de 2017, ces plans seront regroupés en un seul document régional.

## 6.4 – Les nouvelles technologies de l'information et de la communication

### ADSL

Selon le schéma directeur d'aménagement numérique de l'Essonne, le débit moyen ADSL disponible dans la commune est compris entre 2 Mbit/s et 8 Mbit/s, mais moins de 50 % des lignes sont éligibles aux offres triple−play.

### Fibre optique

Le réseau de fibre optique « Scientipolis » a été mis en déploiement par l'ex CAPS, dans le cadre d'une délégation de service public attribuée à Orange. En avril 2012, 100 % des zones d'activités économiques étaient desservies selon l'architecture FTTU (Fiber to The User) et en novembre 2013, 87 % des logements selon l'architecture FTTH (Fiber To The Home). Les secteurs souterrains (immeubles et lotissements) sont déployés en premier. Dans les secteurs aériens,

Au 23 février 2015, 6 357 logements (74 % de logements de la commune) étaient raccordables à Gif− sur− Yvette.

# *VII – LA SANTE DES POPULATIONS*

## *…OU ENJEUX DE SANTE PUBLIQUE*

## 7.1 – LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

### *A –Les risques naturels*

- **Les arrêtés de catastrophe naturelle**

Gif−sur−Yvette a été concernée par 15 arrêtés de catastrophe naturelle depuis 1984 :

- 7 concernent des inondations et coulées de boue ;
- 7 concernent des mouvements de terrain liés au retrait gonflement des argiles ;
- 1 concerne des inondations, coulées de boues et mouvement de terrain

| Type de catastrophe | Début le | Fin le | Arrêté du | Sur le JO du |
|---|---|---|---|---|
| Inondations et coulées de boue | 25/07/1984 | 25/07/1984 | 21/09/1984 | 18/10/1984 |
| Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse | 01/06/1989 | 31/12/1990 | 14/05/1991 | 12/06/1991 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/01/1991 | 31/12/1995 | 03/04/1996 | 17/04/1996 |
| Inondations et coulées de boue | 21/01/1995 | 23/01/1995 | 18/07/1995 | 03/08/1995 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/01/1996 | 30/06/1997 | 12/03/1998 | 28/03/1998 |
| Inondations et coulées de boue | 30/05/1999 | 30/05/1999 | 29/09/1999 | 20/10/1999 |
| Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999 |
| Inondations et coulées de boue | 07/07/2000 | 07/07/2000 | 30/11/2000 | 17/12/2000 |
| Inondations et coulées de boue | 23/07/2000 | 24/07/2000 | 30/11/2000 | 17/12/2000 |
| Inondations et coulées de boue | 07/07/2001 | 07/07/2001 | 27/12/2001 | 18/01/2002 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/07/2003 | 30/09/2003 | 25/08/2004 | 26/08/2004 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/01/2005 | 31/03/2005 | 20/02/2008 | 22/02/2008 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/07/2005 | 30/09/2005 | 20/02/2008 | 22/02/2008 |
| Inondations et coulées de boue | 29/04/2007 | 29/04/2007 | 12/06/2007 | 14/06/2007 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/04/2011 | 30/06/2011 | 27/07/2012 | 02/08/2012 |

*Source : prim.net*

## ■ Les risques d'inondation

L'Yvette et la Mérantaise génèrent des risques d'inondations par débordement de cours d'eau

### Inondation par débordement des cours d'eau

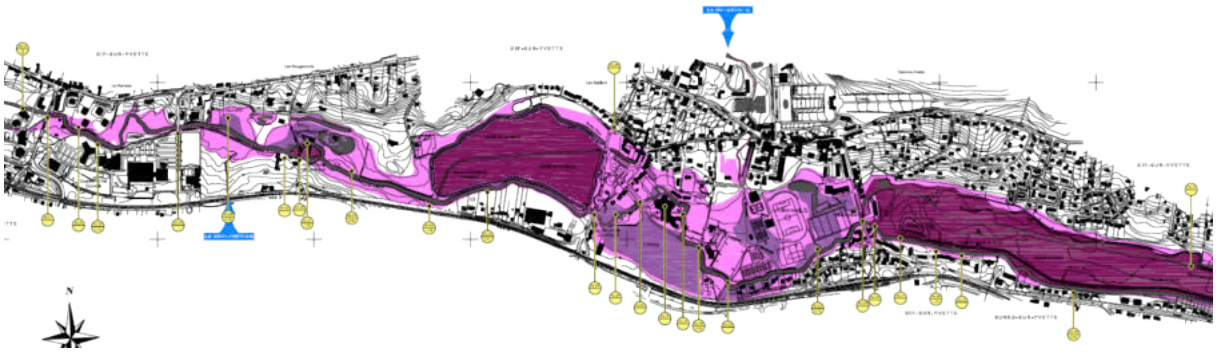
*L'Yvette*
La vallée de l'Yvette est une vallée encaissée, fortement urbanisée à l'aval dans la partie essonnienne (168 000 habitants).

La plus haute crue connue est celle de mars 1978, avec un débit mesuré de 24 $m^3$/s et une durée de 72 heures (occurrence : 15− 20 ans) ; 48 ha en zones urbaines et 78 ha en zones rurales avaient été inondés. Une hauteur d'eau supérieure à 1 m a notamment été enregistrée dans le secteur de l'Abbaye de Gif-sur-Yvette (confluence Yvette/Mérantaise)

Le 29 avril 2007, de fortes précipitations sur le plateau de Saclay, accompagnées de la crue de l'Yvette et de la Mérantaise ont provoqué des inondations par ruissellement dans les quartiers en contrebas de Bures−sur−Yvette, Villiers−le-Bâcle et Gif−sur−Yvette. Ces trois communes ont été reconnues en état de catastrophe naturelle.

Ce cours d'eau fait l'objet d'un PPRI approuvé par l'arrêté préfectoral n°2006.REF− DRCL/566 du 26 septembre 2006.

La partie inondable en crue centennale de Gif−sur−Yvette est soumise à différents niveaux d'aléas.



*Cartographie des aléas du PPRI – Source : PPRI de l'Yvette*

**Zone d'aléa très fort**

Hauteur d'eau supérieure à 1 m et vitesse d'écoulement supérieur à 1 m/s

**Zone d'aléa fort**

Hauteur d'eau supérieure à 1 m et vitesse d'écoulement inférieure à 1 m/s

Hauteur d'eau inférieure à 1 m et vitesse d'écoulement supérieur à 1 m/s

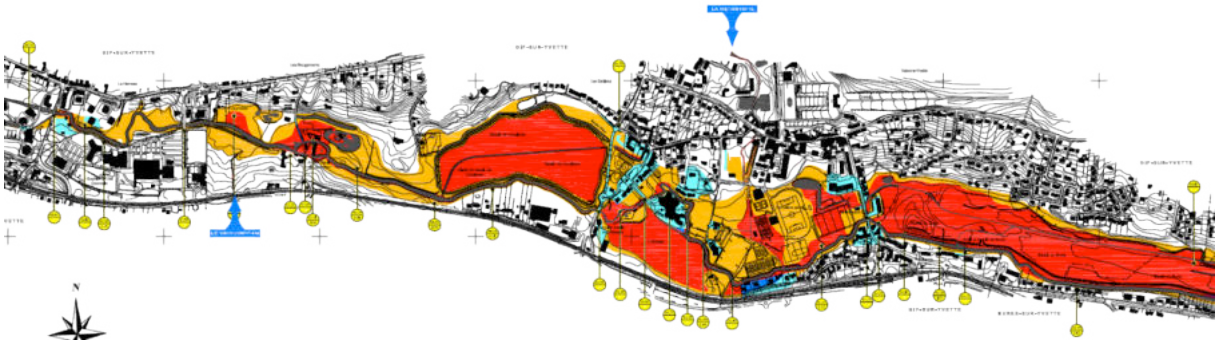
**Zone d'aléa moyen**

Hauteur d'eau inférieure à 1 m et vitesse d'écoulement inférieure à 1 m/s

Le croisement des aléas avec les enjeux permet de déterminer le zonage réglementaire :

| | Enjeux | |
|---|---|---|
| | **Zone non urbanisée** | **Zone urbanisée** |
| **Aléa très fort** | **Rouge** | s.o. à Gif |
| **Aléa fort** | **Rouge** | **Bleue** |
| **Aléa moyen** | **Orange** | **Ciel** |

Le règlement et le zonage réglementaire du PPRI visent à éviter l'augmentation de la population soumise au risque d'inondation.



*Carte de zonage réglementaire du PPRI – Source : PPRI de l'Yvette*

**Zone rouge**

Interdire toute construction nouvelle. Le bâti existant sera cependant reconnu et pourra être étendu dans la limite de 10 m² d'emprise au sol réservés, exclusivement à des travaux de mise aux normes de confort.

**Zone orange**

Interdire toute construction nouvelle. Peuvent cependant y être autorisées des extensions limitées des constructions existantes.

Ces zones peuvent recevoir certains aménagements de terrain de plein air et des équipements à usage agricole, sportif, récréatif ou de loisirs.

**Zone bleue**

Pérenniser et améliorer la qualité urbaine de cette zone. Elle peut recevoir de nouvelles constructions dans le respect de la morphologie urbaine existante. Dans les « dents creuses ».

**Zone ciel**

Améliorer sa qualité urbaine en autorisant les constructions. Pourront être autorisées les opérations d'aménagement sous certaines conditions.

Dans toutes les zones, la reconstruction après sinistre, autorisée en cas de sinistre non lié aux inondations, est soumise à conditions. Certains aménagements sont conditionnés à la réalisation de mesures compensatoires. Plusieurs bassins de rétention ont été réalisés pour écrêter les inondations. Deux se situent sur le territoire de Gif-sur-Yvette.

## La restauration de la Mérantaise



La Mérantaise ne fait pas l'objet d'un plan de prévention des risques d'inondation. Les secteurs inclus dans les plus hautes eaux connues, à la confluence avec l'Yvette, sont couverts par le PPRI de l'Yvette.

Pour lutter contre les inondations de la Mérantaire (5 arrêtés de catastrophe naturelle en 10 ans), le SIAHVY a entrepris des travaux de restaurations écologique et hydraulique sur 1,5 km de linéaire, en deux tranches :

- En 2013 : décloisonnement de la rivière (suppression des vannes et seuils) afin d'améliorer la circulation des espèces et des sédiments ;
- En 2014 : aménagement du bassin de la Mérantaise (mise aux normes du déversoir, création de méandres…) à l'amont de la commune et résorption du point noir du lavoir (augmentation du débit maximal de 2 m³/s à 8 m³/s, évitant l'inondation du centre ville).

Ces aménagements garantissent la continuité écologique pour les débits d'étiage et sécurisent le cours d'eau pour une crue de débit 8m³/seconde. La roselière restaurée formera un champ d'expansion des crues.

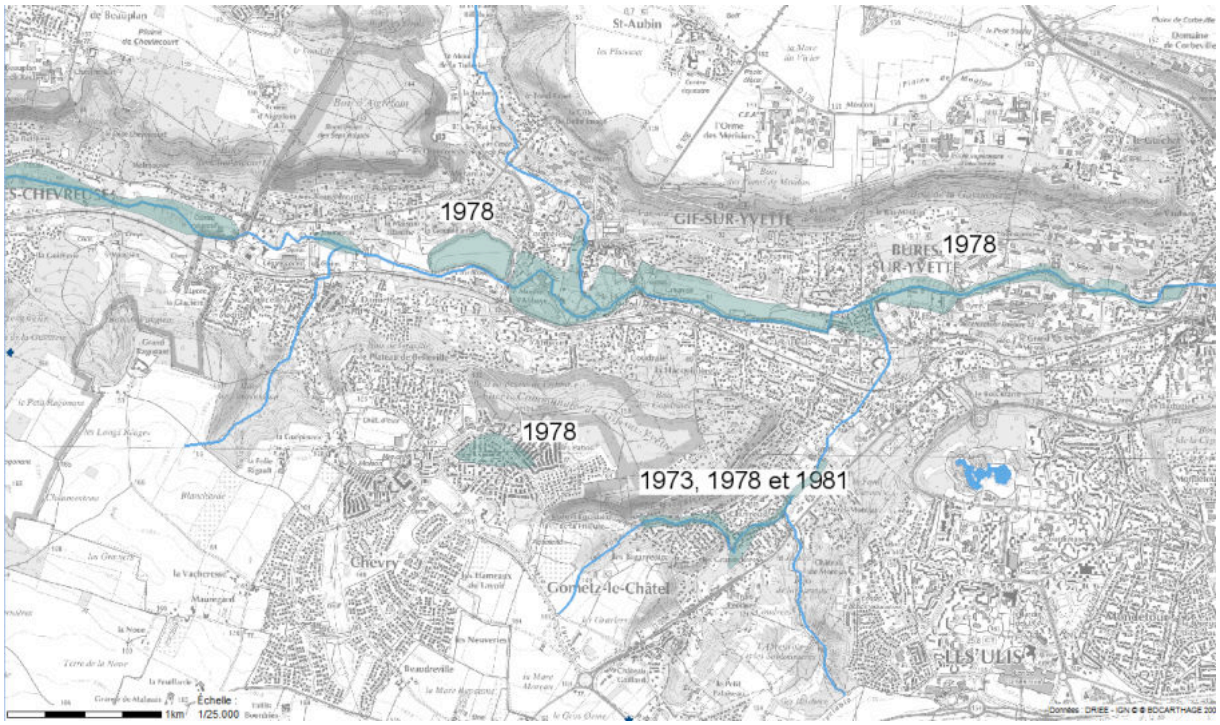




*Photos : Reporterre.net*

## Autres secteurs

D'autres secteurs du territoire communal sont inclus dans la limite des plus hautes eaux connues : secteur autour de la rocade de Frileuse et de l'allée de la Mare l'Oiseau, proximité du Ru de la Frileuse (avenue de la Hacquinière).



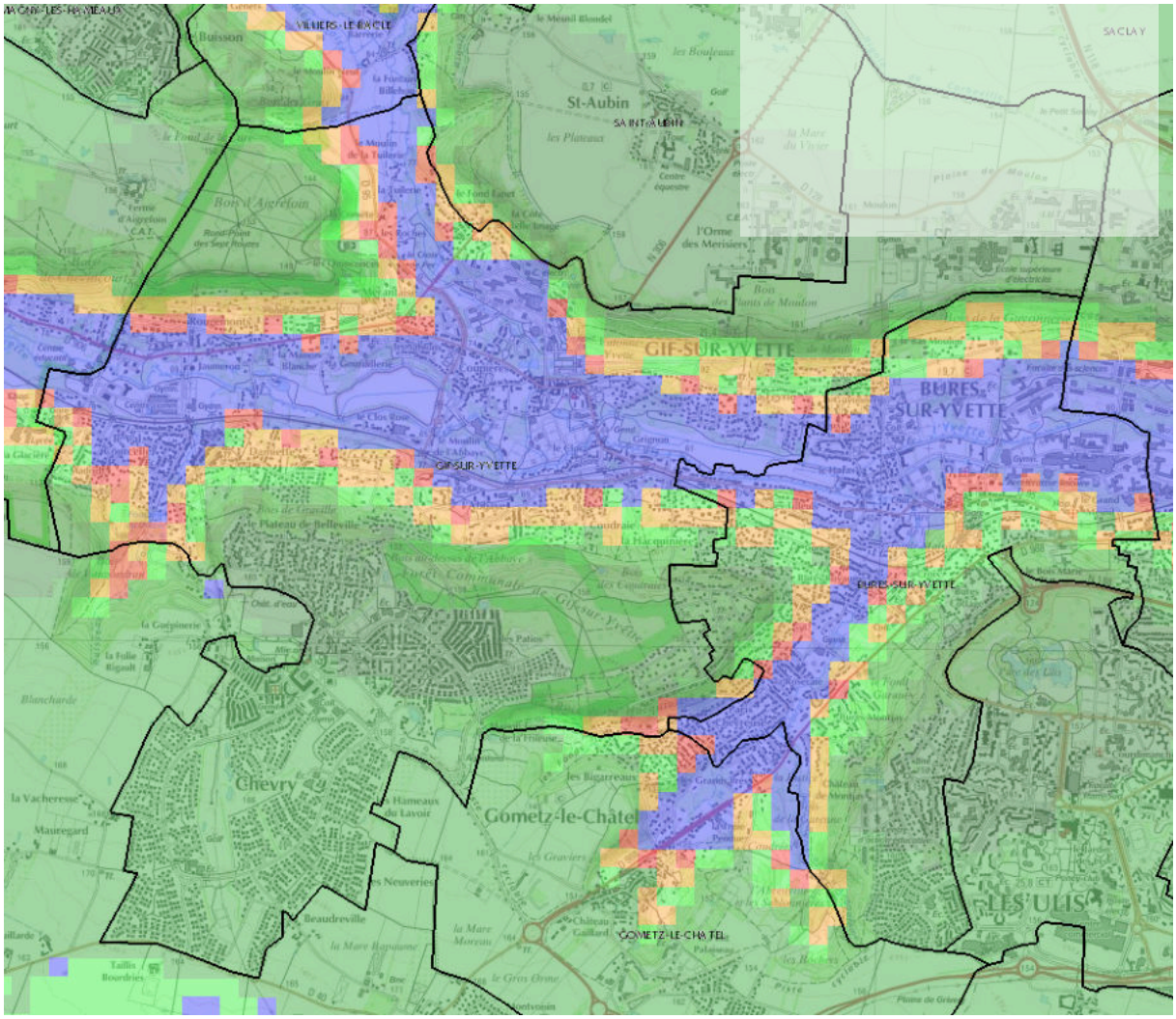

*Cartes des plus hautes eaux connues – Source : Carmen, DRIEE Île-de-France*

## Rupture de digue

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs note à Gif−sur−Yvette la présence de 4 barrages, qui génèrent un risque de rupture.

## Remontée de nappe

Hormis en fond de vallée et en pied de coteau, l'aléa d'inondation par remontée de nappe est faible. Les secteurs soumis à cet aléa sont en partie couverts par le PPRI de l'Yvette.




*Aléa inondation dans les sédiments – source, InfoTerre, BRGM*

## ■ Les risques géologiques

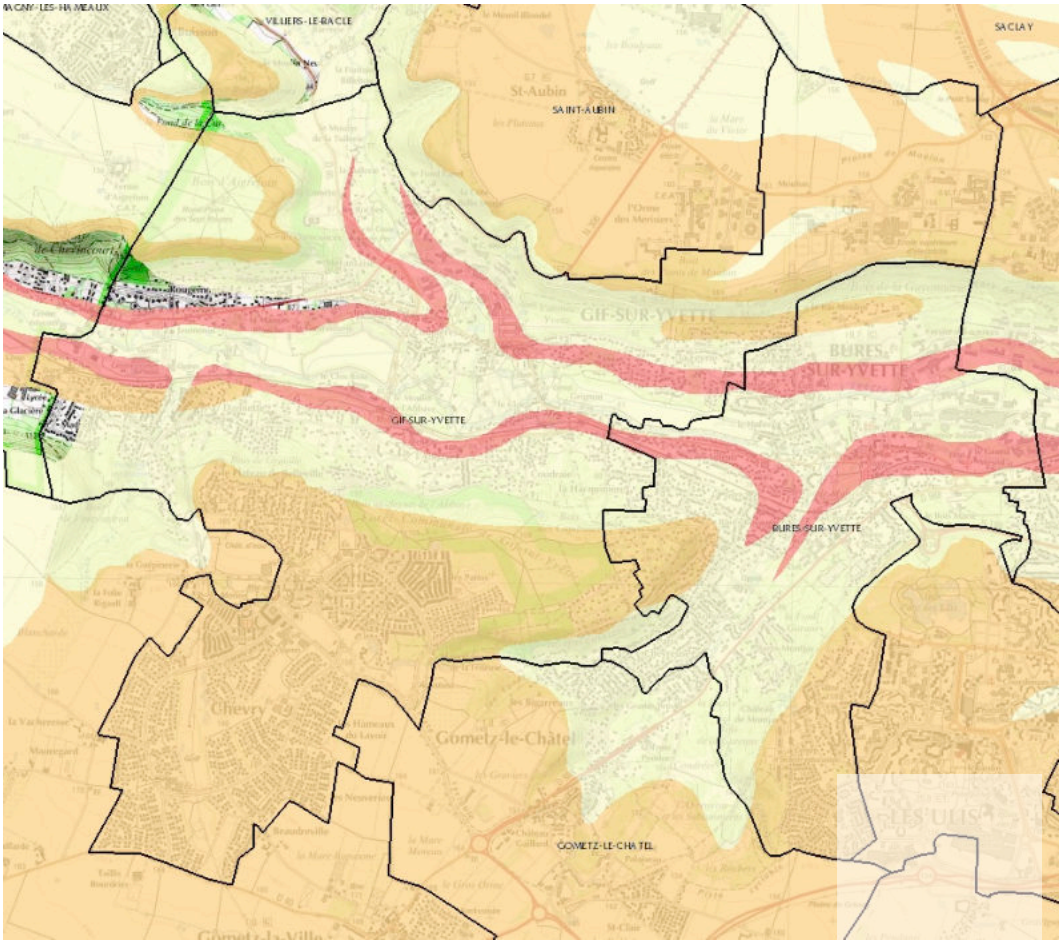


**Anciennes mines et carrières**
Le territoire de Gif−sur−Yvette ne comporte pas d'anciennes cavités minières connues. Une ancienne exploitation de sable de Fontainebleau a été recensée au sud du plateau de Belleville. Toutefois, les risques liés à ce site sont faibles.

**Sismicité**
Gif−sur−Yvette est située en zone de sismicité 1 : risque faible

**Aléa de retrait gonflement des argiles**

L'aléa est fort en pied de coteau, à l'affleurement de couches géologiques argileuses. Il est moyen sur les plateaux.




*Aléa retrait− gonflement des argiles – source, InfoTerre, BRGM*

Ainsi, les pétitionnaires devront mener des investigations géotechniques proportionnées à l'importance de leurs projets, afin de déterminer les dispositifs constructifs adaptés.

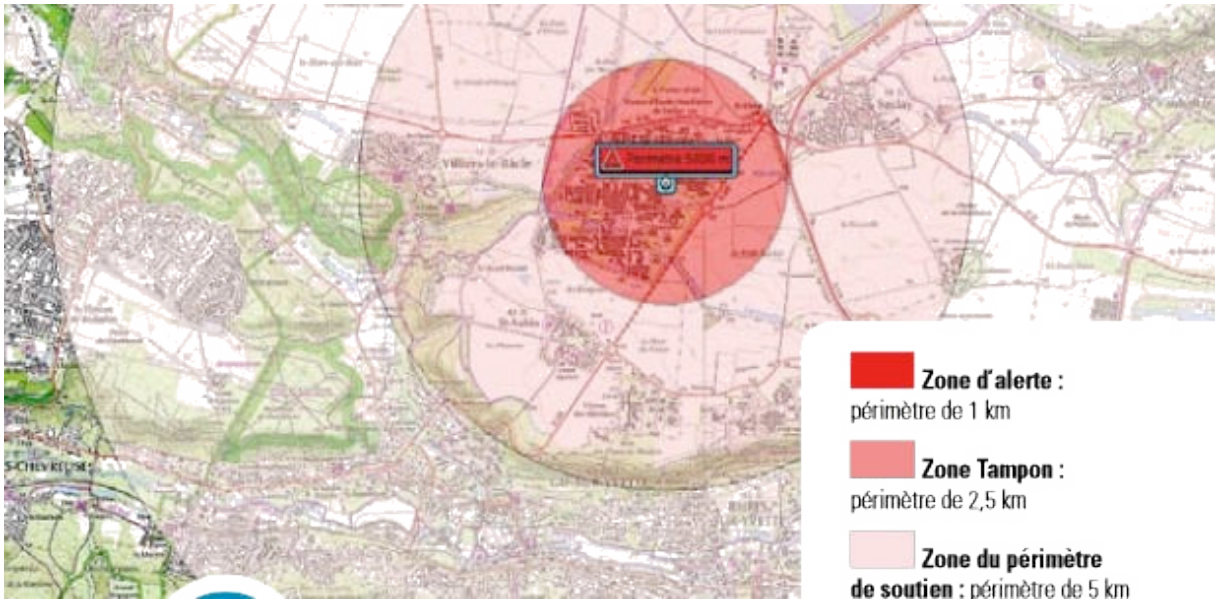
# *B –Les risques technologiques*

## ■ Les risques liés au Centre de Recherche Nucléaire

En application du code de l'Environnement (article L. 512.1), une partie de la commune est concernée par le périmètre de risques liés aux 9 installations nucléaires de base du Commissariat à l'Énergie Atomique et de la société pharmaceutique CIS-Bio situées sur les communes voisines de Saclay, Saint-Aubin et Villiers-le-Bâcle.

Ce périmètre interdit toute construction dans un périmètre de 500 m de rayon au−delà des clôtures du centre. Celle−ci est reportée aux documents graphiques sur la partie extrême nord−ouest de la partie giffoise du plateau du Moulon.

Ce type d'établissement, source potentielle de risques technologiques majeurs, dispose d'un Plan Particulier d'Intervention, arrêté par le Préfet de l'Essonne le 24 décembre 1991 et réactualisé en 2009. Il définit les mesures à adopter par les services compétents en cas d'accidents.




*Zonage du PPI du CEA de Saclay – source DICRIM*

## ■ Les risques liés aux activités industrielles

Certains établissements industriels ou autres exercent une activité qui peut entraîner un danger ou des nuisances pour le voisinage ou l'environnement.

En vertu de la loi pour la Protection de l'Environnement du 19 Juillet 1976, une nomenclature de ces installations dites « classées pour l'environnement », arrêtée par décret en Conseil d'État, répartit ces activités en deux catégories :

- celles qui présentent des risques limités (classe D de la nomenclature) sont soumises à simple déclaration à la préfecture et à l'obligation de respecter les dispositions réglementaires en matière

d'hygiène publique.

- celles qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour l'environnement (classes A, B, C) doivent obtenir une autorisation préalable auprès de la DRIRE, impliquant la réalisation d'une étude d'impact et de dangers.

Gif-sur-Yvette accueille 4 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation (ICPE-A), toutes appartenant au CEA de Saclay. Elles ne relèvent pas du régime SEVESO.

- CEA-Saclay – INB101 – Orphée
- CEA-Saclay – INB43 – Accélérateur linéaire
- CEA-Saclay – INB48 – Synchrotron Saturne
- CEA-Saclay – INB72 – Gestion déchets solides

### ■ Le transport de matières dangereuses

Le risque de transport de matières dangereuses ou radioactives correspond aux transports de transit ou de dessertes de produits inflammables, explosifs, toxiques, corrosifs ou radioactifs, par voie routière, ferroviaire, fluviale ou par canalisation.

La commune de Gif−sur−Yvette est concernée par les transports de matières dangereuses sur les voies suivantes :

- La conduite de transport de gaz transport ($GRT_{GAZ}$).
- Les routes RN118, RD36 et RD906.

La présence de la canalisation de transport de gaz génère un risque technologique, et a conduit à définir, outre la servitude d'accès nécessaire à $GRT_{GAZ}$ pour l'entretien de la canalisation, des zones de restriction d'urbanisation.

Ainsi, à l'occasion de tout projet d'aménagement ou de construction, les maîtres d'ouvrage ou leurs représentants doivent prendre en compte la présence des réseaux dès la conception de leurs projets de travaux afin qu'ils se déroulent en toute sécurité.

Depuis le 1er juillet 2012, la consultation du téléservice gratuit réseaux-et-canalisations est obligatoire. Le téléservice permet de localiser la présence de réseaux aériens, souterrains et subaquatiques sur la zone où les travaux sont prévus.

La saisie des limites de l'emprise des travaux projetés renvoie :

- les coordonnées des exploitants des réseaux concernés par votre projet de travaux ;
- un plan avec les coordonnées géoréférencées de l'emprise du projet de travaux telle que vous l'aurez dessinée sur la plate-forme du téléservice ;
- le formulaire Cerfa de déclaration DT/DICT partiellement pré-rempli à adresser à chacun des exploitants de réseaux concernés.

### ■ Le risque d'exposition à l'amiante, au plomb et au monochlorure de vinyle

Le décret n°2005− 840 du 20 juillet 2005 et le code de la Santé Publique (art R 1334-14 et suivants) précisent que : « *les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er Juillet 1997 doivent faire l'objet d'un constat de présence ou d'absence d'amiante. »*

Ce constat doit être joint à toute promesse ou tout acte authentique lors des ventes ou achats de biens immobiliers.

La commune comptait à la fin 2013 encore 39 branchements d'alimentation en eau potable en plomb à renouveler, du fait du risque de saturnisme. 91 branchements ont déjà été renouvelés, soit 70 % du total.

La commune ne compte aucune canalisation d'alimentation en eau potable en PVC, et est de ce fait exempte du risque de migration dans l'eau de Chlorure de vinyle monomère (CVM), composé cancérigène.

## 7.2 – La pollution des sols

La pollution des sols est connue d'après 3 sources de données

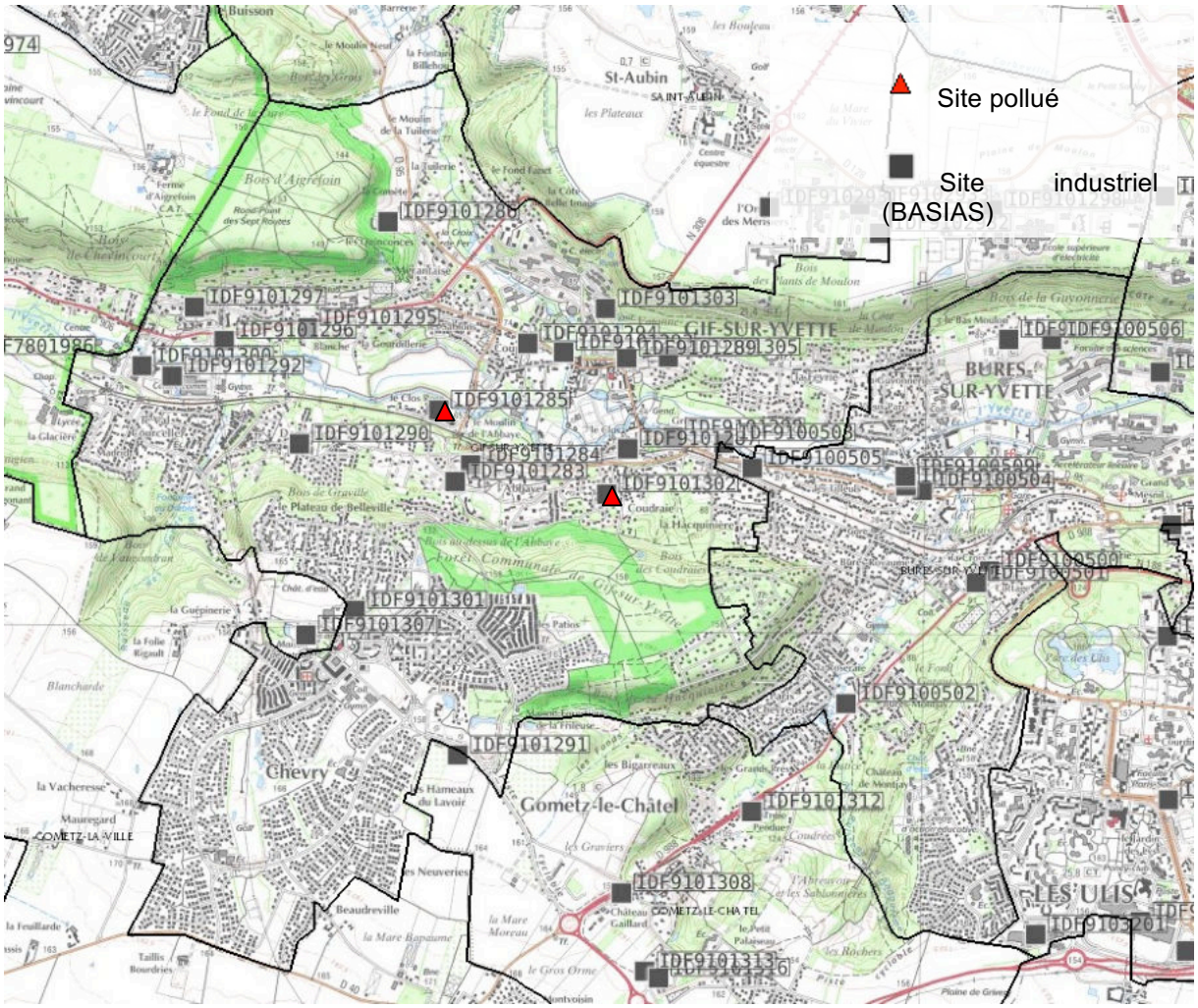
- L'Institut de Radioprotection et de Sureté Nucléaire ;
- La base de données de sites et sols polluées appelant une action des pouvoirs publics (BASOL) du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie ;
- L'inventaire historique des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) du Ministère et du BRGM.

Gif sur Yvette compte 2 sites pollués :

- Le site de la Société Nouvelle du Radium et sites des Ateliers Juliette Adam
- Le site de fédéral Mogul sur le quartier du Clos Rose

… et 23 sites potentiellement pollués.

Les sites pollués ou potentiellement pollués à Gif-sur-Yvette sont localisés sur la carte ci-dessous. Ces sites devront faire l'objet d'une évaluation de la compatibilité de l'état des sols avec le projet éventuel, en cas de changement d'usage de ces terrains.




*Sites BASOL et BASIAS – source InfoTerre, BRGM*

## *A –Site de la Société Nouvelle du Radium*

Identifiant BASIAS : IDF9101302

**Historique du site**

La Société Nouvelle du Radium (SNR), créée par Jacques Danne a été en activité sur le site de 1904 à 1957. Son activité consistait à extraire et à purifier le radium à partir de terres radifères. La production a atteint son niveau maximal avant la première guerre mondiale. Le radium résiduel qui subsiste après la cessation d'activité de la SNR est à l'origine de la contamination du quartier de la Petite Coudraie.

A plusieurs reprises, des assainissements des terrains ont été réalisés en particulier en 1960, 1974, 1975 et 1977 par le Commissariat à l'Énergie Atomique pour limiter l'exposition de la population. Seules des décontaminations de surface (à moins de 50 cm) ont alors été réalisées. Les bâtiments de la SNR ont été démolis en 1957, à l'exception de l'habitation des époux Danne et du Laboratoire d'extraction des substances radioactives.

**Les expertises de 2000**

En 2000, une expertise approfondie a été menée, sur un périmètre déterminé ainsi : à partir d'un noyau comprenant les propriétés ayant appartenu à la famille Danne[7] et celles contrôlées par le CEA dans les années 70, le périmètre a été étendu aux propriétés mitoyennes à chaque fois qu'une propriété présentait des mesures de radioactivité supérieures au bruit de fond régional. Ces interventions ont été réalisées chez les particuliers du quartier de la Petite Coudraie, selon un protocole d'investigation commun pour réaliser :

- Des mesures radiamétriques dans le jardin et la maison
- Un carottage dans les terrains (profondeur de 50 cm) au niveau des points de contamination relevés ou en un point de référence du jardin,
- Des mesures de radon dans les habitations durant environ 3 mois.

Des investigations ont également été réalisées sur les voiries au sein de ce quartier, et ont mis en évidence des traces de contamination localisées.

*Les contrôles radiamétriques* réalisées ont mis en évidence, outre le radon, une contamination très ponctuelle et dispersée de façon aléatoire dans et en dehors du périmètre de l'ancienne propriété Danne. L'impact correspondant est faible hormis dans quelques propriétés identifiées, les doses les plus élevées étant dues au radon. Pour 9 parcelles, des traces de contamination ont été retrouvées sur la tranche 10− 50 cm en profondeur sans qu'elles aient pu être détectées en surface, la contamination en profondeur n'a pas d'impact actuellement mais peut ressurgir au gré d'éventuels remaniements de terrains.

*L'évaluation des doses individuelles* traduisant l'effet sur la santé de la radioactivité présente dans différents compartiments (sol, air principalement) a été conduite par l'IPSN pour chacune des parcelles où des investigations ont été réalisées. Il ressort que, excepté pour quelques cas particuliers bien identifiés, la dose supplémentaire liée à l'excès de radioactivité résiduelle liée à l'activité de la SNR est très faible. Des solutions techniques existent pour les habitations où le risque est le plus élevé.

*L'évaluation du risque collectif* par l'institut de veille sanitaire indique que l'excès de cancer attendu du fait de la contamination industrielle est de moins de 1/191 personnes. Ce chiffre est à mettre en regard du nombre de cancers attendus, toutes causes confondues indépendamment de la contamination : 55/191 habitants. Par ailleurs, le risque n'est pas distribué de façon homogène dans la population mais concentré sur un petit nombre d'habitations, pour lesquelles des solutions techniques de remédiation ont été mises en œuvre ou sont à l'étude.

*L'étude historique* a permis de localiser les bâtiments subsistants de l'ancienne SNR (la résidence Danne est un ancien laboratoire transformé en logements), de confirmer la présence d'une ancienne décharge contenant des matériaux radioactifs, d'apprendre que des matériaux laissés sur place après l'arrêt de la SNR et que des terres radifères auraient été déplacées puis récupérées à des fins diverses par des personnes du voisinage, pouvant expliquer le profil perlé et dispersé de la contamination tel qu'on l'observe aujourd'hui.

**Le périmètre sanitaire**

À la suite de ces expertises, un périmètre sanitaire a été instauré pour pérenniser les recommandations émises par les organismes d'expertises (IPSN et OPRI) et assurer la transmission de l'information dans la durée : la présence avérée d'une contamination justifie des précautions en cas de modification de la situation, même si des actions correctives passées ont pu conduire à purger la contamination de surface.

[7] Environ 5 ha, repérés grâce à un relevé établi par un géomètre en 1927

La délimitation de ce périmètre tient compte du doute sur la contamination en profondeur et vise à éviter qu'un remaniement important du terrain, lié ou non à une modification de bâti ne remette en surface une contamination actuellement en profondeur. En effet, dans la situation actuelle, les expositions sont faibles et n'imposent pas de mettre en œuvre des mesures correctives.






*Localisation du SNR dans la commune et carte des périmètres sanitaires*

*Le périmètre de prescriptions*, délimité par le bois de la Hacquinière au sud, par un secteur non bâti à l'est, par la route et la voie ferrée au nord, comprend :

- Les terrains ayant appartenu à la famille Danne ;
- Les terrains où des traces de contamination ont été identifiées lors de la campagne de mesures effectuées par l'OPRI, l'IPSN ou l'IRSN en février 2000 et février 2003 ;
- Les voiries situées à l'intérieur du périmètre.

Dans ce périmètre, les sols sont soumis à des restrictions d'usage. L'exploitation des ressources du sous−sol est interdite. Les travaux et aménagements sont soumis à l'obligation d'évacuer les terres excédentaires dans des centres de stockages agréés.

*Un périmètre de recommandations***,** concerne les parcelles limitrophes situées dans une bande de 50 m à compter des limites du secteur réglementaire. Il a pour objet d'informer la population du risque potentiel existant, notamment du fait de possibles migrations dans le temps du radium par transports ou remaniements de terres. Cette information sera donnée lors de chaque dépôt de Permis de Construire, demande de Certificat d'Urbanisme, renseignements d'urbanisme... Il y est recommandé que les travaux entraînant un remaniement du sol soient effectués sous le contrôle d'un organisme expert agréé en matière de contrôle radiologique, dont une liste non exhaustive pourra être fournie par les services de la Ville.

*Des aides pour travaux de décontamination* peuvent être accordées par le fonds radium. Il convient que les propriétaires, qui souhaitent en bénéficier, saisissent le Préfet de l'Essonne.

# *B –Site des ateliers Juliette Adam*

La base de données BASOL identifie un site pollué à Gif-sur-Yvette. Ce site est aussi inventorié dans BASIAS, sous la référence : IDF9101285.

## Historique du site

Au début des années 1900, ont débuté sur le site des activités de recherches liées à la radioactivité (traitement des oxydes d'uranium pour la concentration des sels de radium). À ces activités, ont succédé des activités de production de garnitures de freins et d'embrayage de 1935 à 1974 (date à laquelle cette activité a cessé), nécessitant l'utilisation d'amiante, par la société FADIL. La société FADIL est devenue ensuite la société ABEX Industries SA, puis ABEX PAGID Équipement (en 1971). Le site appartient désormais au groupe FEDERAL MOGUL (équipementier automobile américain). Des activités liées au laboratoire d'essais et de comportement des systèmes de freinage et à l'entreposage de pièces ont subsisté sur le site après 1974. Actuellement, le site est libre de toutes activités.

Les activités de production de garnitures de freins et d'embrayage ont conduit à la constitution d'un dépôt (rebuts de fabrication des garnitures) sur un terrain d'une superficie de 5 000 m² environ entre l'usine et la rivière Yvette, dont l'existence a été portée à la connaissance des services de l'État en octobre 1981.

## Nature des pollutions et traitement

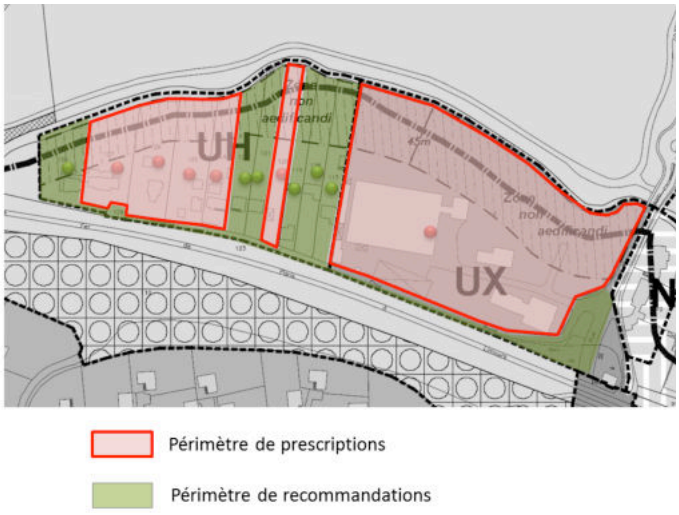
Le dépôt identifié derrière l'usine est constitué des rebuts de fabrication des garnitures de freins dont les principaux constituants étaient l'amiante chrysotile (15 % à 50 %), des résines formo-phénoliques (5 % à 20 %), des métaux et alliages (0 à 20 %) et du carbone(0 à 15 %).

Des investigations menées en 1983 ont montré que le dépôt reposait sur les alluvions de l'Yvette. Cette étude préconisait l'imperméabilisation de la surface du dépôt par une couche d'argile afin d'éviter toute percolation des eaux pluviales au travers du dépôt. Les travaux préconisés ont été réalisés en 1985. La couverture argileuse est complétée par des prescriptions d'urbanisme interdisant tout affouillement pouvant remettre en cause son intégrité ainsi que l'irrigation et la plantation de végétaux à racines profondes.

Une étude menée par l'OPRI indiquait que la pollution radiologique générée par les premières activités du site ne présentait pas d'enjeux sanitaires pour la population avoisinante. Néanmoins, de nouveaux diagnostics ont montré que les eaux souterraines ont été impactées par la pollution radiologique.

De nouveaux diagnostics ont été menés en 2008 par la société FEDERAL MOGUL sur le site dans le cadre de la réhabilitation de celui-ci afin de traiter la présence de la radioactivité et de l'amiante. À la suite de ces diagnostics :

- Les points chauds de radioactivité ont été excavés, puis rebouchés avec du béton en novembre 2011. Les mesures de radioactivité après rebouchage sont inférieures à 0,3 µSv/h.
- Une couverture de confinement de la décharge a été réalisée fin 2010. Un projet de servitudes d'utilité publique, afin que



les usages futurs du site soient compatibles avec les pollutions résiduelles, a été étudié conjointement par l'exploitant, l'Autorité de sureté nucléaire et l'Inspection des installations classées et partagé lors d'une réunion technique en avril 2013

## *C –Des pollutions potentielles*

La base de données BASIAS recense à Gif-sur-Yvette 23 sites. Outre la Société Nouvelle du Radium (IDF9101302) et les Ateliers Juliette Adam (IDF9101285), où des pollutions sont avérées, 21 autres sites sont potentiellement pollués. Cependant, l'inscription à l'inventaire ne préjuge aucunement de l'existence d'une pollution.

Les activités de ces 23 sites sont majoritairement des activités de proximité liées au fonctionnement urbain :

| **Nature de l'activité** | **Effectif** | | |
|---|---|---|---|
| | *Site en activité* | *Activité terminée* | *Total* |
| **Station service** | 3 | 3 | 6 |
| **Garage automobile** | 2 | 1 | 3 |
| **Blanchisserie pressing** | 1 | 1 | 2 |
| **Chaufferies** | 0 | 3 | 3 |
| **Autre** | 4 | 7 | 11 |
| **Total**[8] | 9 | 14 | 23 |

*Nature de l'activité des sites potentiellement pollués – Source : BASIAS, MEDDE-BRGM*

En outre, Gif-sur-Yvette compte plusieurs autres pressings en activité (Pressing Bleu Ciel la Malouine, dans le centre commercial du Val de Courcelles…) non inventoriés dans BASIAS.

[8] Le nombre total de site est inférieur à la somme du nombre de sites classés par activité, du fait de la coactivité garage automobile / station-service.

| Identifiant | Raison(s) sociale(s) | Adresse | Activité | Commentaire |
|---|---|---|---|---|
| IDF9101291 | Station BP (Chevry) | 2, route des Gometz | Station service | Site en activité |
| IDF9101294 | Station BP (Vallée) | 27, avenue du général Leclerc | Station service | Site en activité |
| IDF9101296 | TOTAL Access<br>Speedy | 155, avenue du général Leclerc | Station-service<br>Garage automobile | Site en activité |
| IDF9101301 | Renault Belleville | 48 chemin de la Plaine | Garage automobile | Site de 0,3 ha<br>Site en activité |
| IDF9101289 | Teinturerie Pages | 3, place de l'Église | Blanchisserie, nettoyage à sec | Site en activité |
| IDF9101287 | GRT gaz | Rue des Clos | Poste de distribution de gaz<br>Ancien site de production de gaz | Site en activité |
| IDF9101303 | CNRS | - | Centre de recherche scientifique<br>Utilisation et stockage de substances radioactives | Site en activité |
| IDF9101298 | Ferme du Moulon | Chemin de Moulon | Centre de recherche scientifique<br>Utilisation et stockage de substances radioactives | Site en activité |
| IDF9101300 | Maintenance Sécurité Installation Service (MSIS) | ZAC Courcelle – 1, route de la Noue | Laboratoire de mesure de la pollution atmosphérique<br>Utilisation et stockage de substances radioactives | Site en activité |
| IDF9101292 | Station service Intermarché | Avenue du général Leclerc | Station service | Activité terminée |
| IDF9101293 | Mobil Oil | 14, avenue du général Leclerc | Station service | Activité terminée |
| IDF9101295 | GARAGE DE L'YVETTE | 116 & 121-123, avenue du général Leclerc | Garage automobile<br>Station service | Site en friche de 0,4 ha<br>Activité terminée |
| IDF9101283 | SAPNAS | Centre commercial de l'Abbaye | Blanchisserie, nettoyage à sec | Activité terminée |
| IDF9101297 | C$^{ie}$ Générale d'Entreprises de Chauffage (CGEC) | 160, avenue du général Leclerc | Chaufferie | Activité terminée |
| IDF9101284 | Générale de Chauffe (CGC) | Résidence de l'Abbaye | Chaufferie | Activité terminée |
| IDF9101288 | SOCCRAM | 10 bis avenue Raul Dautry | Chaufferie, centrale de production de froid | Activité terminée |

| Identifiant | Raison(s) sociale(s) | Adresse | Activité | Commentaire |
|---|---|---|---|---|
| IDF9101305 | S$^{té}$ Pétrolière de Technique et d'Investissement (SPTI) | 2, allée Isabelle de Giffa | Dépôt de liquides inflammables | Activité terminée |
| IDF9101286 | Massey-Fergusson | Route de Châteaufort | Dépôt de liquides inflammables | Activité terminée |
| IDF9101299 | E$^{ts}$ Magnin | Rue Ferdinand Léger | Teinturerie de laines | Activité terminée |
| IDF9101305 | S$^{té}$ industrielle et commerciale de produits chimiques DARA | 12 rue Gustave Vatonne | Stockage de produits chimiques | Activité terminée |
| IDF9101304 | Moulage Sous Pression | Rue de la Terre Marnée | Fonderie | Activité terminée |

## 7.3 – QUALITE DES EAUX DE SURFACE

Gif-sur-Yvette est située dans le bassin versant de l'Yvette. La confluence de l'Yvette avec la Mérantaise marque la limite entre les sous-bassins « Yvette amont » et « Yvette aval »

Gif-sur-Yvette adhère au Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY). Ce syndicat se charge de la gestion des réseaux d'assainissement et des aménagements hydrauliques de la rivière et de ses affluents, soit 100 km de cours d'eau. Conjointement avec le Syndicat intercommunal pour l'assainissement de la Vallée de la Bièvre (SIAVB), le SIAHVY mène une politique ambitieuse pour les objectifs suivants :

- La lutte contre les inondations ;
- Le soutien du débit d'étiage ;
- L'amélioration de la qualité des eaux.

Depuis 25 ans, le SIAHVY analyse la qualité de l'Yvette et de ses affluents. Ce suivi permet notamment de mesurer les effets des efforts d'amélioration de la qualité des eaux.

Le SIAHVY dispose de nombreuses stations de mesure de qualité, sur lesquelles 17 paramètres physico-chimiques sont analysés plusieurs fois par an. En 2012, seule une station (l'Écosse Bouton à Chevreuse) a atteint le bon état pour les 6 campagnes. Le paramètre délassant pour l'ensemble des stations est le phosphore, et pour l'Yvette aval, les nitrites (NO2) et une contamination des eaux par les eaux usées.

Le SIAHVY complète ces analyses sur certaines stations par la mesure de 3 indicateurs biologiques :

- L'Indice Biologique Diatomée (IBD) : permet d'évaluer la qualité des eaux par le comptage d'algues spécifiques, les diatomées ;
- Les macro-invertébrés benthiques, marqueurs de la qualité des eaux ;
- L'Indice Poisson Rivière (IPR). Au cours des campagnes 2010 et 2011, 20 espèces ont été répertoriées, dont 4 présentent un intérêt patrimonial : l'Anguille (espèces migratrice), le brochet, le chabot et la perche soleil.

L'état des lieux des masses d'eau du bassin Seine-Normandie de 2013 indique l'état de l'Yvette et de la Mérantaise

| | Yvette amont | Mérantaise | Yvette aval |
|---|---|---|---|
| **État écologique** | Médiocre | Moyen | Moyen |
| **État chimique avec HAP[9]** | Mauvais | Mauvais | Mauvais |
| **État chimique sans HAP** | Bon | Bon | Bon |

L'état écologique résulte de l'agrégation de 3 volets : biologie (IBGN, IBD, IPR…), physico-chimie (oxygène, nutriments, acidification et température) et polluants spécifiques (métaux lourds, certains pesticides).

L'état chimique s'évalue par rapport au respect des Normes de Qualité Environnementale (NQE) pour les 41 substances visées par l'article 16 de la DCE. Cet état ne prévoit que deux classes de qualité, selon où l'on se situe par rapport aux NQE de chaque substance ou famille de substances, aussi bien en concentration Moyenne Annuelle (MA) qu'en Concentration Maximale Admissible (CMA) dans l'eau. Le bon état est atteint lorsque les NQE ne sont pas dépassées pour l'ensemble des concentrations en substances ou familles de substances.

L'Yvette a les objectifs environnementaux suivants :

- Bon potentiel écologique en 2021
- Bon état chimique en 2027 ;
- Bon potentiel global en 2027

La qualité des eaux de l'Yvette et de la Mérantaise doit résoudre un certain nombre de difficultés, notamment le branchement illicite de réseaux d'assainissement privés et la pollution des eaux de ruissellement superficiel qui dégradent la qualité des eaux.

La réalisation de l'objectif de « bon état » écologique des cours d'eau à l'horizon 2027 nécessite :

- La maîtrise des ruissellements urbains et agricoles ;
- La suppression des pollutions directes ;
- La lutte contre l'uniformisation des habitats.

[9] Hydrocarbures Aromatiques Polycyliques (Polluant présentant un caractère toxique).

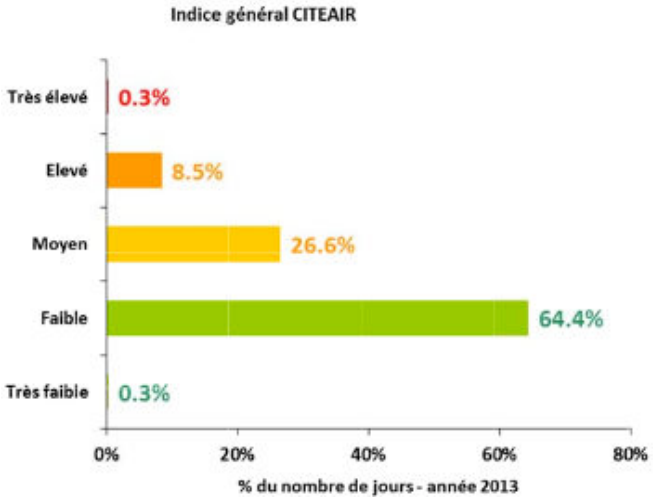
# 7.4 – AIR: contexte et qualité

## *A –Surveillance régionale de la qualité de l'air*

La surveillance de la qualité de l'air est assurée par AIRPARIF, à partir d'un réseau de stations de mesures réparties sur tout le territoire francilien..

Le bilan de la qualité de l'air en 2013 dans l'Essonne, établi en octobre 2014 par AIRPARIF indique que l'indice général en situation de fond a été faible 64 % du temps. Toutefois, il reste élevé environ 1 mois dans l'année.

De plus, la situation diffère selon la nature des polluants et les parties du territoire (proximité des voies à forts trafics – RD306, RN118).




Ces nuances sont décrites dans le tableau ci-dessous :

| | Situation de fond | Proximité du trafic routier |
|---|---|---|
| **PM10** | La valeur limite annuelle est respectée<br>La valeur limite journalière est respectée<br>L'objectif de qualité est respecté | La valeur limite journalière n'est pas respectée<br>L'objectif de qualité n'est pas respecté |
| **PM2,5** | La valeur limite annuelle est respectée<br>La valeur cible est respectée<br>L'objectif de qualité n'est pas respecté. | |
| **NO2** | L'objectif de qualité (valeur limite annuelle) est respecté<br>La valeur limite horaire est respectée | L'objectif de qualité n'est pas respecté<br>La valeur limite horaire est respectée |
| **Benzène** | La valeur limite annuelle est respectée<br>L'objectif de qualité est respecté | La valeur limite annuelle est respectée<br>L'objectif de qualité n'est pas respecté |

| | Dans l'agglomération | Hors agglomération |
|---|---|---|
| **Ozone** | L'objectif de qualité pour la protection de la santé n'est pas respecté<br>L'objectif de qualité pour la protection de la végétation n'est pas respecté<br>Les valeurs cibles pour la santé et la végétation sont respectés | |

Il résulte de ces analyses que les seuils admissibles sont respectés à l'échelle du territoire, mais que certains objectifs pour les particules fines (PM2.5) ne sont pas atteints. Mais, c'est le cas sur l'ensemble du territoire francilien.

Toutefois, à proximité des voies à forts trafics :

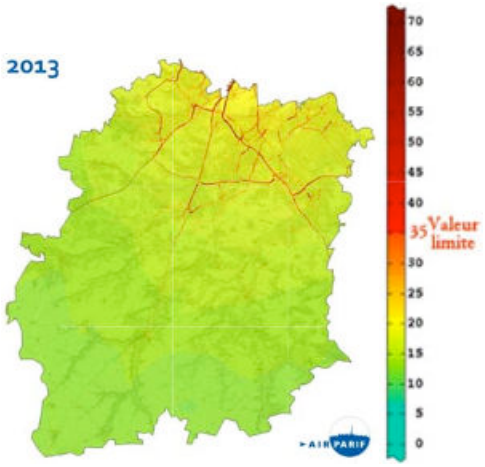
- les objectifs pour le NO2 et le benzène ne sont pas atteints.
- les seuils admissibles pour les particules fines sont dépassés et peuvent présenter des risques pour la santé des riverains (l'OMS a classé les particules diesel comme cancérigènes).

La commune est classée en zone sensible pour la qualité de l'Air.

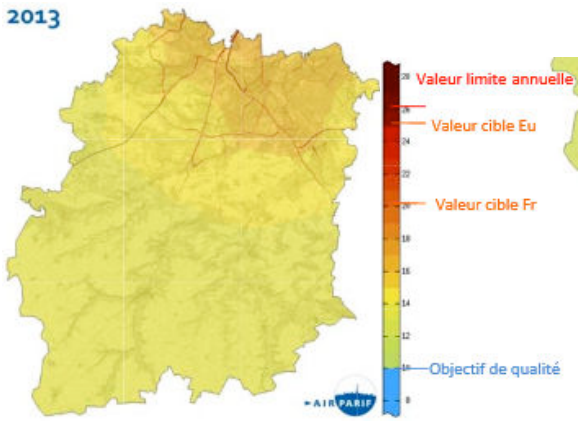
Les autres polluants (BaP, métaux, CO, SO2) ont des niveaux très inférieurs aux seuils réglementaires, sur l'ensemble de l'Ile-de-France.

Les mesures des différents polluants en situation de fond sont comparables à celles des autres départements de grande couronne. Les moyennes annuelles de dioxyde d'azote du département (polluant essentiellement lié au trafic routier) sont un peu inférieures à la moyenne de l'ensemble des stations de l'agglomération parisienne.

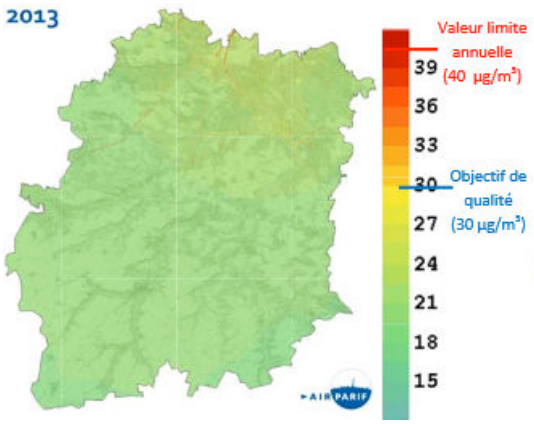
Les cartes modélisées de concentrations annuelles montrent qu'il en est de même pour les particules et le benzène. Les concentrations des polluants ci-dessus sont plus élevées dans la partie nord du département, zone plus dense et plus proche du centre de l'agglomération.



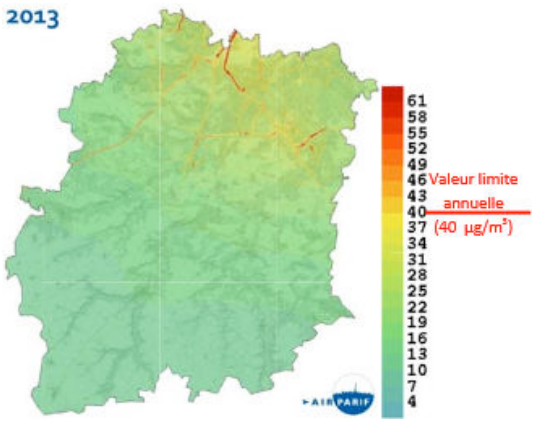

*Nombre de jours de dépassement du seuil journalier de 50 µg/m$^3$ en particules PM10 fond et trafic routier*



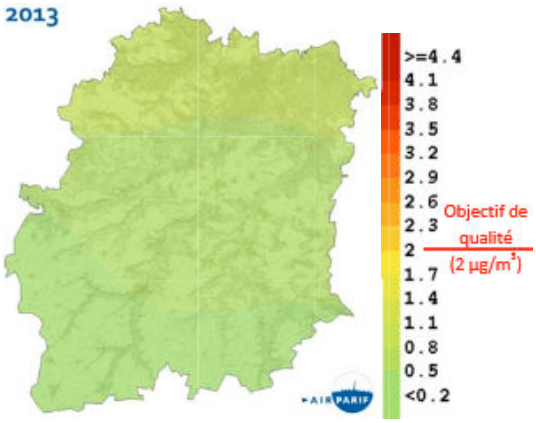

*Concentration moyenne en particules PM2,5 fond et trafic routier (µg/m$^3$)*




*Concentration moyenne en particules PM10 fond et trafic routier (µg/m$^3$)*




*Concentration moyenne en dioxyde d'azote fond et trafic routier (µg/m³)*




*Concentration moyenne en benzène fond et trafic routier (µg/m³)*

## 7.5 – LES NUISANCES SONORES

### ■ Les infrastructures terrestres

Conformément aux dispositions des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis−à−vis des bruits de l'espace extérieur, et en application des arrêtés préfectoraux du 20 mai 2003 (routes nationales et voies ferrées) et du 28 février 2005 (routes départementales) portant classement des infrastructures de transports terrestres et voies ferrées, certaines voies de la commune sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustique *cf*. carte page suivante) :

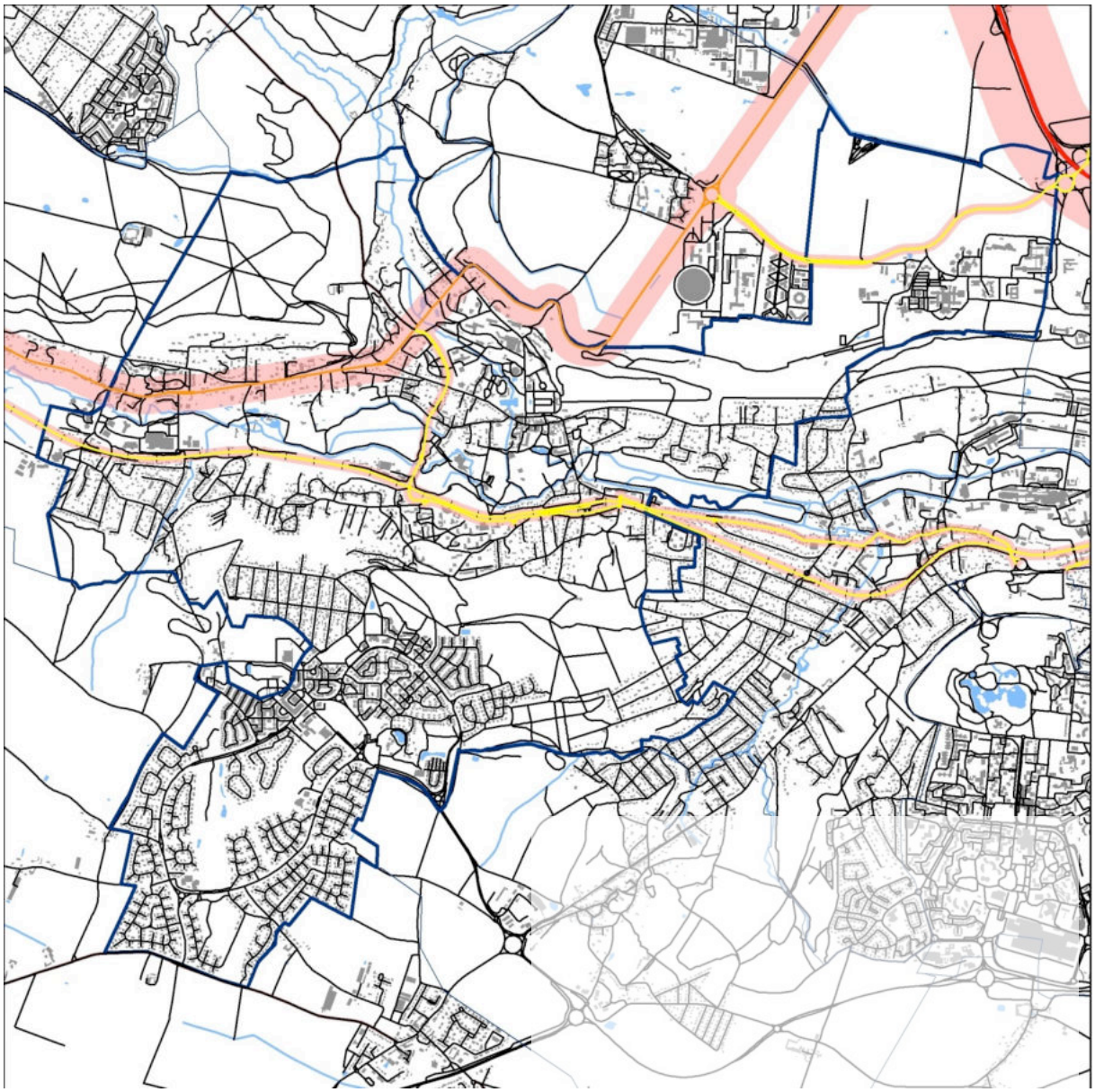
| **Voie concernée** | **Niveau sonore de référence en dB (A)** | | **Catégorie de l'infrastructure** | **Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit** |
|---|---|---|---|---|
| | *période diurne* | *période nocturne* | | |
| **RN 118** | 79 | 75 | **2** | 250 m |
| **RD 306** | 73 | 68 | **3** | 100 m |
| **RD 95 (partie sud)** | 68 | 63 | **4** | 30 m |
| **RD 128** | 68 | 63 | **4** | 30 m |
| **RER B** | 68 | 63 | **4** | 30 m |
| **RD 40** | 63 | 58 | **5** | 10 m |
| **RD 95 (partie Nord)** | 63 | 58 | **5** | 10 m |

Les constructions nouvelles situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement.

## ■ Les voies classées à grande circulation

La RN 118 et la RD306 sont par ailleurs classées en voie à grande circulation. Aussi, elles sont concernées par les dispositions de la Loi Barnier et de l'article L111.6 à L111.8 du code de l'Urbanisme concernant l'aménagement de ses abords (bande inconstructible de 75 m et 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie en dehors des zones agglomérées).

Cette interdiction peut toutefois être levée par l'élaboration d'un projet garantissant la qualité des aménagements en termes d'intégration urbaine, architectural et paysagère, en termes de sécurité et de réduction des nuisances.

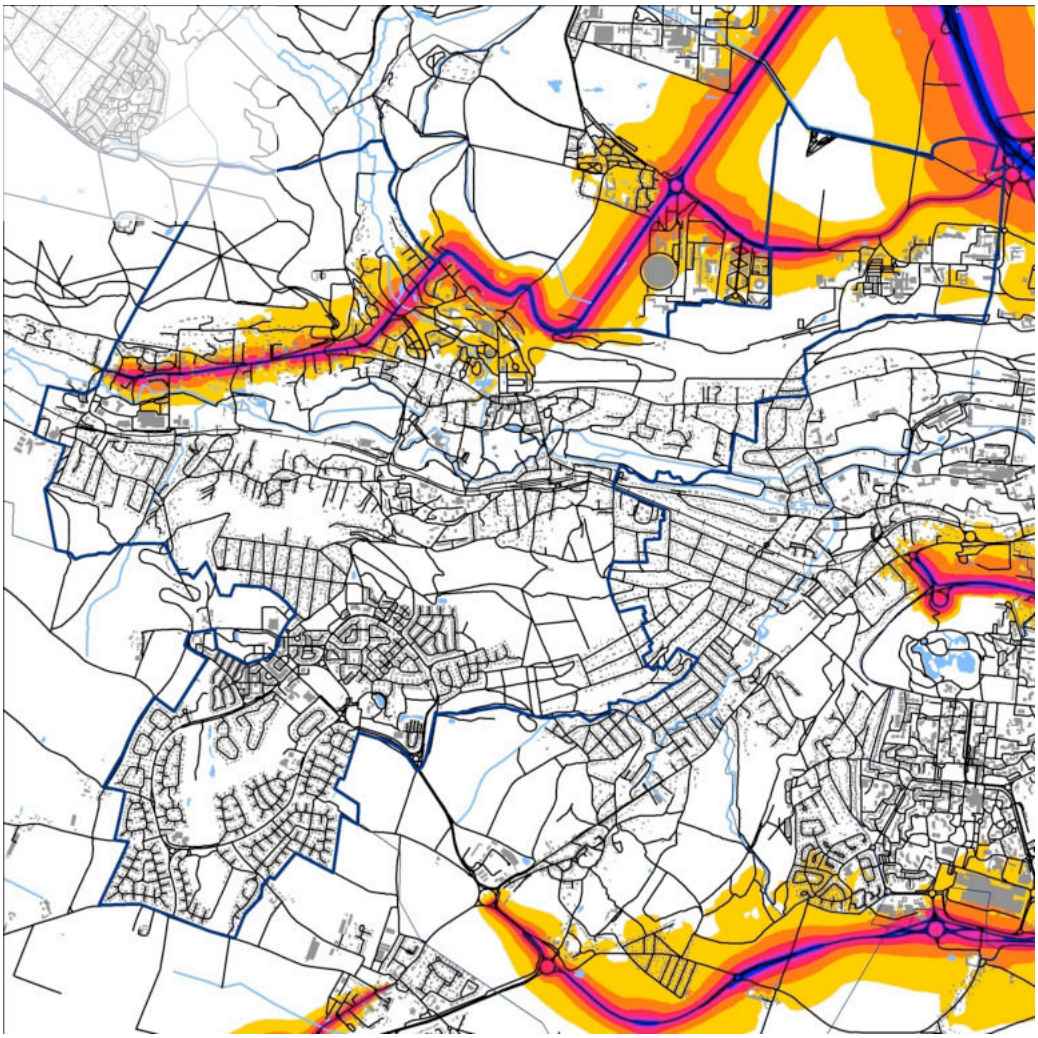


## ■ Les cartes stratégiques de bruit

Conformément à la directive européenne 2002/49/CE transposée en droit français et codifiée dans les articles L. 572-1 et suivants du code de l'Environnement, les cartes stratégiques de bruit ont été établies pour les infrastructures routières supportant un trafic supérieur à 3 millions de véhicules par an et pour les voies ferrées supportant un trafic supérieur à 60 000 trains par an.

Ces cartes de bruit stratégiques sont des représentations de l'exposition sonore des populations sur un territoire étendu et serviront de base à l'établissement des Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) dont un des objectifs est de réduire les situations d'exposition sonore dépassant les valeurs limites. Les cartes de bruit comportent un ensemble de représentations graphiques et de données numériques. Elles sont établies au moyen des indicateurs Lden (niveau de bruit pondéré période jour-soir-nuit, en dB(A)) et Ln (niveau de bruit pondéré période nuit, en dB(A)) évaluant les niveaux sonores.

Cependant, ces cartes ne concernent à ce jour qu'une partie des voies génératrices de nuisances sonores à Gif-sur-Yvette et offrent donc une représentation sous-évaluée de la population et du nombre d'établissements sensibles soumis au bruit des infrastructures.



# T R O I S I E M E  P A R T I E

# " Justification des choix retenus "

## La révision du PLAN LOCAL D'URBANISME …

# POUR QUOI ?

Par délibération du 16 décembre 2014, la ville de Gif-sur-Yvette a prescrit la révision de son PLU pour plusieurs raisons :

- **Prendre en compte les nombreuses évolutions du contexte législatif et réglementaire**

  Depuis 2007, date d'approbation du précédent PLU, d'importantes évolutions juridiques sont intervenues dans les domaines de l'Environnement et de l'Urbanisme :

  - les ***lois GRENELLE de l'Environnement*** en vigueur depuis 2010 et la ***loi ALUR*** en vigueur depuis le 26 mars 2014 entraînent de nouvelles obligations en matière de documents d'urbanisme et de PLU, concernant leur contenu et les procédures à mettre en œuvre.
    Parmi ces obligations, un nouveau PLU doit être élaboré et approuvé avant 2017 pour intégrer les orientations renforcées en termes de Développement Durable, de préservation de l'Environnement, des espaces agricoles, naturels et forestiers, de modération de consommation de l'espace, de diversification et de mixité de l'habitat, de réduction des gaz à effets de serre, etc.

  - En outre, **divers schémas régionaux ou supra-communaux** ont été approuvés depuis 2007. Le PLU doit être compatible avec ceux-ci. On peut citer notamment :
    - le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF),
    - la charte du PNR de la Haute vallée de Chevreuse, auquel adhère la commune (dans sa partie vallée) depuis 2011
    - le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge-Yvette,
    - le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE),
    - le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF)
    - etc.

- **Actualiser certaines pièces du PLU**
  Telles que le diagnostic de territoire et son état initial de l'environnement ou les éléments qui s'imposent en matière de servitudes, de contraintes ou de risques.

- **Conforter les dispositions du PLU élaboré en 2007 et adapté à plusieurs reprises**

  Il s'agit en particulier de :
  - Poursuivre les réflexions sur les secteurs de projets (secteur Gare, Damiette…)
  - Renforcer l'objectif d'équilibre entre maintien des paysages / espaces remarquables et densification modérée

- **Améliorer et clarifier l'application du PLU**

  Notamment
  - En clarifiant et complétant certaines dispositions réglementaires, pour faciliter la bonne compréhension par les pétitionnaires
  - En simplifiant certaines dispositions telles que les plans masses
  - En actualisant les dispositifs réglementaires, qui sont modifiés avec les évolutions du code de l'urbanisme

# *I – DES BESOINS ET ENJEUX DU TERRITOIRE AU PADD*

## 1.1 – DES CONSTATS DU DIAGNOSTIC AUX ENJEUX ET PERSPECTIVES

**LES CONSTATS ET EVOLUTIONS** → **LES ENJEUX ET PERSPECTIVES**

### DEMOGRAPHIE

- Gif sur Yvette compte 20 346 habitants au 1er janvier 2015 (source : INSEE).
- Un ralentissement de la croissance démographique, voire une légère décroissance entre 2000 et 2012 liée à une baisse du solde naturel et un accroissement du déficit migratoire.
- Une population qui connaît une tendance au vieillissement de son âge moyen. Le profil des ménages par âges est similaire à celui du territoire de l'ex-CAPS (indice de jeunesse =1,2).
- La taille moyenne des ménages est passée de 3,1 à 2,45 entre 1982 et 2011 (même taille sur l'ex-CAPS). Cette baisse se traduit notamment par :
  - La forte progression de la part des ménages de 1 et 2 personnes, largement majoritaires (passant de 50% à 61% entre 2000 et 2011).
  - La hausse récente du nombre de couple sans enfants et célibataires (+18,8% entre 2000 et 2011).
  - La hausse récente du nombre de familles monoparentales (+19,1% entre 2000 et 2011).
- Une forte stabilité de la population sur le territoire : 51% ménages résidaient sur la commune 10 ans auparavant.
- Des ménages avec des revenus relativement élevés.

La mise en œuvre du projet urbain de Moulon avec l'implantation de grands établissements universitaires et scientifiques et de plus de 2250 logements et 2000 logements étudiants devrait profondément modifier les tendances et constats observés jusqu'en 2012.

Ainsi les enjeux et perspectives attendus sont :

**Permettre l'intégration des nouveaux arrivants** sur le plateau de Moulon (actifs et habitants) et les intégrer à la ville

**Accompagner les tendances démographiques et sociales attendues pour l'ensemble de la ville :**
- Croissance démographique
- Stabilisation voire rajeunissement de la population avec l'arrivée de nombreux étudiants
- Accueil de populations familiales.

### HABITAT

- Gif sur Yvette compte 8581 logements en 2012 (source : INSEE)
- Une forte croissance globale du parc de logements dans les années 60 et 70 avec la réalisation du quartier de Chevry.
- Puis un net ralentissement de la production de logements dans les années 2000: + 367 logements entre 2000 et 2011 soit environ 36 logements /an entre 2000 et 2006 puis 18 logements par an depuis 2006.
- Une légère reprise avec les dernières opérations livrées (Val Fleury, Jaumeron et Goussons)
- Un parc de logements relativement diversifié avec une répartition relativement équilibrée entre logements individuels (58%) et collectifs (42%).
- Un parc plus orienté vers des grands logements (50% de 5 p et +) et vers l'accession (68% des ménages) que sur le département.
- Un parc de logements social de 20,67 % (aujourd'hui conforme au décret prévoyant 20% sur territoire de l'ex-CAPS (décret valable 3 ans – 2014-2016)

Les perspectives et besoins définis dans le diagnostic sont de l'ordre de 100 à 125 logements/an d'ici 2030 en hypothèse haute. Le PLU devrait largement y répondre avec :

- La mise en œuvre du projet urbain de Moulon qui doit permettre la réalisation de 2250 logements et 2000 logements étudiants à l'horizon 2020-2024, assurant ainsi un véritable renouvellement avec une diversification du fait de la réalisation de logements étudiants, collectifs, intermédiaires, logements familiaux.
- Sur le reste du territoire communal, il s'agit de limiter l'empreinte de nouvelles constructions sur les espaces naturels, paysagers ou sensibles en promouvant des opérations privilégiant une urbanisation endogène et en favorisant des petites opérations sur Chevry et la Vallée.

Maintenir l'offre et stabiliser le taux de logements sociaux sur la commune : l'objectif de réalisation de logements sociaux doit être anticipé pour répondre aux 25% exigé par la loi DUFLOT.

**LES CONSTATS ET EVOLUTIONS** **LES ENJEUX ET PERSPECTIVES**

## ACTIVITES ET EMPLOIS

- La commune constitue un pôle d'emplois important avec plus 9 760 emplois sur le territoire en 2012.
- Un taux d'emploi (rapport du nombre d'emploi /actif) relativement élevé et supérieur aux moyennes intercommunales et départementales : 1,1 emploi/actif sur la commune pour 0.78 sur le département.
- Un taux de chômage relativement faible en 2012 : 6.9 %
- Un secteur d'emplois « d'excellence » porteur du développement régional et national, avec l'OIN Paris Saclay et la présence de grand établissements scientiques et de recherche
- Un tissu économique varié constitué à la fois de grands établissements pourvoyeurs d'emplois, de petites entreprises locales et de quelques zones d'activités intégrées au tissu urbain de la vallée (ZA Val de Courcelle, le long de la RD306, CNRS, etc.)
- Des pôles commerçants de qualité et diversifiés
- Une activité agricole « malmenée » par la forte pression urbaine dans le secteur.

- Maintenir la dynamique économique sur la commune
- Accompagner le développement économique de Moulon avec l'implantation de nouveaux établissements sur le plateau de Moulon
- Maintenir le dynamisme et la qualité des pôles de services et de commerces de proximité du centre ville, de Chevry et des quartiers.
- Préserver les dernières terres agricoles présentes sur le territoire communal : elles représentent des petites surfaces sur la commune mais sont associées à des ensembles plus vastes et très productifs sur les communes voisines (plateau de Saclay au Nord et plateau du Hurepoix au Sud)

## EQUIPEMENTS

- Des équipements nombreux et variés adaptés à la taille de la commune et aux besoins des habitants.
- Avec une offre particulièrement forte en équipements socio-culturels et sportifs.
- Des équipements scolaires répartis sur l'ensemble du territoire enregistrant une légère baisse de leurs effectifs depuis 2010.
- Une commune « bipôlaire » en terme de pôle d'équipements : Vallée et plateau de Chevry.
- De nombreux projets d'équipements sur le Moulon prévus dans le cadre du projet urbain, devant constituer à terme un 3ème pôle sur la ville.
- L'accueil de grands établissements universitaires sur le Moulon doit conforter l'attractivité de Gif à grande échelle.
- Des pôles de quartiers dynamiques (Abbaye, Courcelle, …)

- Maintenir le niveau d'équipements de la commune dans les différents quartiers
- Poursuivre la politique d'amélioration de l'offre de services publics et de proximité pour les habitants
- Intégrer le développement des structures universitaires et des pôles de vie sur le Moulon

**LES CONSTATS ET EVOLUTIONS** → **LES ENJEUX ET PERSPECTIVES**

## CIRCULATIONS ET DESSERTE

- Une commune facilement accessible avec la proximité et la desserte par de grands axes routiers (RD306, RN118) et la présence du RER B (avec deux gares sur le territoire)

- Mais des difficultés de liaisons entre les différentes entités de la commune dues à la topographie et aux coupures physiques (Yvette et voie ferrée) en fond de vallée.

- Des trafics importants sur les axes traversant la commune située sur le lieu de passage entre les lieux résidentiels de la vallée de l'Yvette et de Chevreuse et les pôles d'emplois du Plateau de Saclay.
- Des effets de saturation de ces axes aux heures de pointe : la traversée de la commune du Nord au sud peut prendre plus de 45 mn à certaines heures.

Cette situation explique notamment que :
- les usages de déplacements sont axés sur l'usage de la voiture : 67% des déplacements quotidiens assurés en voiture
- les usages des transports en commun sont relativement inférieurs aux moyennes intercommunales et de l'Essonne :
  - 22,7% des giffois utilisent les TC dans leurs déplacements quotidiens pour 26% sur l'ex-CAPS et 28% sur l'Essonne

- Des nuisances observées aux abords des axes à forts trafics (RD 306 et RD 95) et de la voie ferrée

- Un réseau alternatif de circulations douces important et très apprécié des habitants.

Sous l'effet de la croissance démographique régionale et du développement du plateau de Saclay et de Moulon, les déplacements à Gif devraient s'amplifier.

L'amélioration des conditions de mobilité est donc fondamentale pour le territoire giffois. Les enjeux portent plus particulièrement sur :

- l'amélioration des conditions de circulation dans la traversée de la commune et en particulier sur la RD306

- la poursuite de l'amélioration des transports en commun et favoriser l'intermodalité

- la poursuite du développement des circulations alternatives à l'usage de la voiture, à savoir les liaisons piétonnes et cyclables, sur le plateau de Moulon et entre les différentes entités de la ville même si la topographie est difficile.

## CONTEXTE PHYSIQUE ET MILIEUX NATURELS

- Des espaces naturels importants et très présents sur le territoire communal :
  - les ensembles paysagers du fond de vallée
  - les massifs boisés structurants présents sur les coteaux
  - les prairies
  - les espaces agricoles du plateau de Moulon.

- Une grande variété paysagère (vallée et milieux humides, coteaux boisés, panoramas et secteurs de vue, milieux agricoles)

- Une richesse écologique, floristique et faunistique (site inscrit de la Vallée de Chevreuse, sites classés du Bois d'Aigrefoin et de la Mérantaise, ZNIEFF, ENS, secteurs paysagers d'intérêt prioritaires et sites écologiques à conforter identifiés par le PNR, corridors des vallées, continuités écologiques identifiées par le SRCE …)

- Une qualité des espaces publics et communaux en milieu urbain où domine le végétal par des plantations et traitements végétaux de qualité.

Affirmer la préservation et la valorisation des espaces naturels et l'équilibre entre espaces naturels et espaces urbains :
- Préserver l'intégrité des espaces boisés structurants et protéger leurs lisières
- Valoriser et faire connaître les espaces aux fonctions paysagères et écologiques dans la Vallée

Renforcer la protection des espaces naturels ou agricoles intéressants :
- Aménager les espaces naturels en vue de leur usage et appropriation par les habitants et « amateurs » de promenades
- Pérenniser l'activité agricole sur les deux plateaux (Chevry et Moulon)

Valoriser les espaces paysagers et la biodiversité (secteurs de panoramas, ensembles paysagers, alignements d'arbres, quartiers ou îlots d'intérêt paysagers ou écologiques, etc…)

**LES CONSTATS ET EVOLUTIONS** **LES ENJEUX ET PERSPECTIVES**

## PATRIMOINE ET CADRE DE VIE

- Un patrimoine riche dont les traces sont encore très présentes :
  - des noyaux anciens (centre ville et hameaux)
  - des grandes propriétés et bâtis nobles ou bourgeois
  - un bâti rural
- Des lieux protégés et recensés comme intéressants dans la Vallée :
  - un monument historique
  - patrimoine inscrit à l'inventaire départemental
  - des éléments bâtis diffus à valeur patrimoniale.
- Des caractéristiques architecturales et une homogénéité à préserver à Chevry
- Des entrées de ville aux caractéristiques différentes :
  - au Sud depuis Gometz le Châtel : un site à valoriser
  - à l'Ouest depuis St Rémy, via Courcelle
  - au Nord depuis les coteaux boisés bordant le plateau de Moulon
  - à l'Est depuis Bures sur Yvette : une entrée de qualité paysagère en milieu urbain résidentiel continu.

- Faire connaître et valoriser ce patrimoine riche et varié
- Valoriser et pérenniser les éléments de patrimoine rural et historique
- Maintenir l'identification des éléments bâtis remarquables en vue de leur protection et de leur mise en valeur conformément à leur aspect d'origine.
- Une ambition qualitative pour les entrées de ville

## RISQUES, NUISANCES ET CONTRAINTES

- L'EAU : L'Yvette et ses affluents (dont la Mérantaise), de bonne qualité générale, irriguent la commune.
- L'AIR : une pollution minime liée essentiellement aux infrastructures routières (RD 306 et RD 95)
- LES RISQUES NATURELS :
  - ↘ Des zones exposées aux inondations aux abords de l'Yvette (PPRI) et de la Mérantaise.
  - ↘ Des zones exposées aux risques de remontées de nappes dans la vallée
  - ↘ Le risque de mouvement de terrain dus aux argiles en sous-sol est présent sur les coteaux
- LES RISQUES TECHNOLOGIQUES : liés essentiellement aux installations industrielles ou scientifiques (CEA et établissements divers)
- LA POLLUTION DES SOLS sur les sites des Coudraies et du Clos Rose avec une contamination au radon.
- LES NUISANCES SONORES aux abords des voies à trafics dépassant les 2000 véh/jour et de la ligne de RER.
- LES DECHETS : la mise en place d'un tri sélectif sur l'ensemble de la commune a permis de valoriser 1/3 des déchets produits.
- ENERGIES : des potentiels de développement d'énergies renouvelables relativement modestes. Les principales filières pouvant être étudiées et développées sont le solaire (thermique), géothermie et biomasse.

Limiter les risques d'inondations et maîtriser les ruissellements sur l'ensemble de la commune
- Optimiser le fonctionnement des dispositifs de traitement des eaux usées
- Limiter l'imperméabilisation des sols et imposer la gestion des eaux pluviales à la parcelle
- Limiter les risques de débordements des cours d'eau.

Prendre en compte les différents périmètres de risques (Coudraies, Clos Rose, Vallée de l'Yvette, …)
Informer sur les risques potentiels et limiter l'urbanisation dans les secteurs soumis à ces risques.

Limiter les gênes et nuisances liées au trafic automobile et prendre en compte les nuisances occasionnées par les trafics routiers et infrastructures de transports.

Poursuivre les actions en faveur du tri sélectif et de la réduction des déchets.

Envisager d'étudier les potentialités de développement des énergies renouvelables, à l'instar de ce qui est prévu et réalisé sur le Moulon.

# 1.2 – LES CHOIX POUR ETABLIR ET FAIRE EVOLUER LE PADD

## Qu'est-ce que le PADD ?

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une pièce essentielle du dossier du plan local d'urbanisme. En effet :

- Il définit les **orientations et objectifs d'aménagement et d'urbanisme** retenus par la commune pour l'ensemble de son territoire.
- Expression du projet global de la commune, le PADD est aussi un **cadre de cohérence interne** au PLU. A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique du PLU.
- C'est également **un cadre de référence dans le temps** car ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que préalablement une nouvelle réflexion soit menée en concertation avec les habitants pour définir de nouvelles orientations dans le cadre d'une révision du PLU.

## Les principales évolutions du PADD

Le PADD de Gif sur Yvette a été finement travaillé et concerté lors de l'élaboration du PLU en 2007 puis il a été actualisé dans le cadre de la révision simplifiée en 2013 et de la mise en compatibilité en 2014 pour intégrer le projet urbain de Moulon. Ce PADD constitue **une base solide, adaptée au territoire et aux enjeux et volontés locales**. Dans le cadre de la présente révision, il conserve sa structure et ses grandes orientations.

Toutefois, il fait l'objet d'évolutions et d'actualisations. Celles-ci visent à :

### ↘ Intégrer les obligations de contenu du PADD, issues des lois GRENELLE et ALUR

- sur les objectifs de préservation et de remise en état des continuités écologiques ;
- sur des orientations spécifiques en termes de développement des communications électroniques et numériques ;
- sur la définition d'objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers en prenant en compte les documents supra-communaux qui s'imposent (SDRIF, charte du PNR…).

### ↘ Affirmer l'objectif d'une ville équilibrée

Basée sur l'organisation de la ville en 3 entités bien distinctes (Vallée, Chevry et Moulon), cette notion d'équilibre s'attache à renforcer l'identité communale et à globaliser la cohérence d'un urbanisme durable sur l'ensemble du territoire. Leurs caractéristiques et évolutions sont contrastées et diversifiées mais le projet communal global doit en assurer la complémentarité à travers cet objectif d'équilibre. Ainsi, cela suppose :

- la prise en compte d'un développement urbain conséquent et d'une importante consommation foncière d'espaces agricoles sur le Moulon, équilibrée par la forte modération de consommation d'espaces sur les entités de la Vallée et de Chevry, afin de ne pas accentuer la forte consommation faite sur le Moulon.

- une évolution modérée des quartiers de Gif Vallée et Gif Chevry pour respecter leurs spécificités urbaines, architecturales et paysagères qui leur valent :
    - d'être intégrés et reconnus dans le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse pour le premier,
    - de faire l'objet de prescriptions architecturales et paysagères pour le second.
- un aménagement cohérent à l'échelle communale, afin que la « greffe » du futur quartier de Moulon sur la ville réussisse à absorber les effets de ce projet en terme d'accueil de populations, de besoins en équipements publics, de commerces et services, et de desserte automobile et transports en commun.

### ↘ Conforter l'objectif de préservation de la qualité du territoire et du cadre de vie giffois

- en renforçant les objectifs de valorisation des paysages giffois
- en intégrant la dimension écologique des espaces et milieux présents à Gif-sur-Yvette, à travers les « trames verte et bleue » et leurs continuités
- en affirmant les caractéristiques urbaines de Gif Vallée et de Chevry, qui font l'identité et la renommée de Gif
- en créant une nouvelle identité urbaine sur le Moulon tout en respectant certaines spécificités paysagères et urbaines qui font l'identité giffoise

### ↘ Elargir et compléter les orientations en faveur d'un urbanisme durable et de pratiques éco-responsables

Il s'agit d'aller au-delà du chapitre dédié aux circulations et « déplacements facilités » dans le PADD de 2007, pour intégrer les actions et orientations en faveur :

- de la transition énergétique et de la lutte contre les émissions de gaz à effets de serres
- de l'amélioration des mobilités au sein de la commune et des modes de déplacements moins polluants
- de la préservation des ressources naturelles, des milieux sensibles et de la limitation des rejets (assainissement et déchets)
- d'une information complète sur les risques et nuisances afin d'en limiter la portée

## ▪ Les grandes évolutions du PADD

Le tableau suivant résume les principales évolutions motivant l'actualisation du PADD.

| Le contenu du PADD actuel | Le PADD 2016 : les évolutions | 4 grands axes |
|---|---|---|
| **S'appuyer sur la diversité du territoire**<br>▪ La Vallée<br>▪ Le plateau de Chevry<br>▪ Le plateau de Moulon | **Une orientation confortée**<br>- ***… et complété*** *par la notion de* ***« ville équilibrée ».***<br>- ***Intégration*** *d'objectifs de limitation de la consommation foncière (Gif-Vallée et Gif-Chevry).* | UNE VILLE EQUILIBREE |
| **Une ville AGREABLE**<br>▪ Valoriser le paysage<br>▪ Préserver le cadre bâti giffois<br>▪ Préserver le cadre de vie | **Maintien des objectifs de l'orientation**<br>- ***Elargissement de la préservation du cadre de vie par la valorisation de la trame verte et bleue et des continuités écologiques.***<br>- *Affirmation d'une nouvelle identité urbaine sur le Moulon.* | UNE VILLE AGREABLE |
| **Une ville ANIMEE**<br>▪ Prévoir une augmentation de la population<br>▪ Conserver la mixité des fonctions dans les quartiers<br>▪ Assurer un développement urbain cohérent sur le plateau de Moulon<br>▪ Développer l'offre aux entreprises en sortie de pépinière<br>▪ Maintenir et renforcer le niveau d'équipements | **Maintien des objectifs de l'orientation**<br>- ***Affirmation du Moulon dans les dynamiques démographiques et constructives.***<br>- *Introduction d'un objectif d'accompagnement dans la desserte en réseaux numériques.* | UNE VILLE ANIMEE |
| **Des DEPLACEMENTS FACILITES**<br>▪ Améliorer les conditions de circulation<br>▪ Améliorer la desserte en transports en commun<br>▪ Développer les circulations douces<br>▪ Créer un plan de déplacements urbains intercommunal | **Elargissement de l'orientation en faveur de pratiques durables et éco-responsables**<br>- ***Economies d'énergie.***<br>- ***Alternatives à l'automobile et intermodalité dans les déplacements.***<br>- ***Gestion de l'eau et des déchets.***<br>- ***Prévention des risques.*** | UNE ECO-VILLE |

Ainsi le nouveau PADD est constitué des orientations et objectifs suivants :

| | |
|---|---|
| **UNE VILLE EQUILIBREE**<br>*par la prise en compte des spécificités géographiques dans les évolutions urbaines envisagées* | ↘ Trois entités géographiques et urbaines composent la Ville<br>↘ Le projet pour Gif-Vallée : Aménager en respectant les équilibres entre espaces bâtis et espaces naturels<br>↘ Le projet pour Gif- Plateau de Chevry : Préserver l'identité urbaine et paysagère<br>↘ Le projet pour Gif- Plateau de Moulon : Assurer un développement urbain cohérent |
| **UNE VILLE AGREABLE**<br>*par la préservation de la qualité de son cadre de vie naturel et bâti, et la création d'une nouvelle identité sur le Moulon* | ↘ Valoriser le cadre de vie<br>↘ Valoriser la trame verte et bleue et les continuités écologiques<br>↘ Préserver le cadre bâti giffois en vallée et sur Chevry et créer une nouvelle identité sur le Moulon |
| **UNE VILLE ANIMEE**<br>*par la diversité de ses fonctions urbaines, un accès diversifié et adapté au logement et des polarités dynamiques* | ↘ Anticiper une augmentation de la population<br>↘ Conserver une mixité des fonctions dans les quartiers<br>↘ Assurer un développement urbain cohérent sur le plateau de Moulon<br>↘ Accueillir des entreprises<br>↘ Maintenir et renforcer le niveau d'équipements<br>↘ Accompagner le déploiement de la desserte en réseaux numériques |
| **UNE ECO-VILLE**<br>*grâce au développement de pratiques réduisant les consommations d'énergies, les pollutions et les risques envers les populations* | ↘ Inscrire Gif dans la dynamique de transition énergétique<br>↘ Développer les pratiques de mobilités alternatives à l'automobile<br>↘ Préserver les ressources naturelles et limiter les rejets et les déchets<br>↘ Renforcer la protection des biens et des personnes face aux risques et nuisances |

## ▪ La prise en compte des enjeux territoriaux et des grands objectifs d'urbanisme

| *OBJECTIFS GENERAUX* | *ORIENTATIONS à Gif sur Yvette* | *TRADUCTION DANS LE PADD* |
|---|---|---|
| **UNE GESTION ECONOME DU TERRITOIRE : UN EQUILIBRE ENTRE ESPACES BÂTIS ET NATURELS** | | |
| UN TERRITOIRE EQUILIBRE ENTRE URBANISATION ET MILIEUX NATURELS, PAYSAGERS, AGRICOLES ET FORESTIERS | INTEGRER LE DEVELOPPEMENT DE MOULON<br>L'extension de l'enveloppe urbaine actuelle vers le Plateau de Moulon répond à des objectifs nationaux issus de la Loi du Grand Paris pour le développement du Plateau de Saclay. Elle correspond à une consommation d'espace, représentant environ 6% du territoire de Gif. Par ailleurs, elle s'inscrit dans des orientations visant un urbanisme plus économe et moins consommateur d'espace ou d'énergie, favorable à la compacité des nouvelles constructions.<br><br>ASSURER UNE EVOLUTION MODEREE DE LA VALLEE ET DE CHEVRY<br>Dans le respect des formes urbaines et de l'équilibre avec les espaces paysagers et verts dans la vallée<br>Dans le respect de la cohérence et de l'harmonie urbaine des quartiers de Chevry | **UNE VILLE EQUILIBREE : Trois entités géographiques et urbaines composent la Ville**<br>▪ Le projet pour Gif-Vallée : Aménager en respectant les équilibres entre espaces bâtis et espaces naturels<br>▪ Le projet pour Gif- Plateau de Chevry : Préserver l'identité urbaine et paysagère<br>▪ Le projet pour Gif- Plateau de Moulon : Assurer un développement urbain cohérent |
| **UNE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES DE QUALITE** | | |
| LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS | - PROTEGER les massifs boisés et leurs lisières.<br>- VALORISER les coteaux pour leur rôle paysager, écologique et environnemental et aménager les transitions entre espaces bâtis et espaces naturels (préservation des vues et panoramas notamment et des milieux paysagers au sein des enveloppes urbanisées<br>- PRESERVER les espaces paysagers et milieux humides de fond de vallée | **UNE VILLE AGREABLE**<br>Valoriser la trame verte et bleue et les continuités écologiques |
| LA PROTECTION DES RARES ESPACES AGRICOLES | - MAINTENIR les dernières terres agricoles sur le plateau de Moulon et une petite partie sur Chevry en limite des terres agricoles de Gometz la Ville<br>- FAVORISER le maintien de l'activité agricole et CONCILIER pratiques agricoles et valorisation du paysage (trames vertes et rigoles) dans ces espaces. | **UNE VILLE AGREABLE** |
| **PRESERVER ET AFFIRMER LA BIODIVERSITE ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES** | | |
| PRESERVER ET VALORISER LA BIODIVERSITE | Valoriser les espaces participant à la trame verte et bleue (vallée, coteaux boisés, espaces paysager set milieux humides)<br>Corridors de vallées de l'Yvette et de la Mérantaise | **UNE VILLE AGREABLE**<br>Valoriser la trame verte et bleue et les continuités écologiques<br>Conforter les échanges entre les différents milieux écologiques et paysagers |

| OBJECTIFS GENERAUX | ORIENTATIONS à Gif sur Yvette | TRADUCTION DANS LE PADD |
|---|---|---|
| **MAINTENIR LE BON EQUILIBRE HABITAT-EMPLOI** | | |
| REPONDRE AUX BESOINS D'HABITAT | - DES POSSIBILITES de construction de 2 250 logements familiaux et 2 000 logements étudiants sur le Moulon et plus modérées dans les autres entités de la commune (Chevry et Vallée)<br>- ASSURER une diversité des logements répondant au parcours résidentiel et aux besoins des ménages<br>INCITER la réalisation de petites opérations de constructions qui respectent les gabarits traditionnels en Vallée et à Chevry<br>PERMETTRE une évolution modérée et respectueuse de l'identité et des caractéristiques des quartiers résidentiels | **UNE VILLE ANIMEE**<br><br>Anticiper une augmentation de la population<br><br>Garantir une offre de logements diversifiée, notamment en faveur des jeunes ménages et des personnes âgées |
| UN RENFORCEMENT DE LA DYNAMIQUE « ACTIVITES » ET DES EMPLOIS | - DIVERSIFIER l'offre commerciale dans le centre-ville et dans les pôles de quartiers<br>- MAINTENIR les possibilités d'accueil de petites entreprises au sein des quartiers<br>- DEVELOPPER des zones d'urbanisation mixte sur le Moulon : création de nouveaux quartiers autour de l'implantation d'activités de recherche, d'établissements d'enseignement et d'activités tertiaires de haute technologie | **UNE VILLE ANIMEE**<br>Diversifier l'offre commerciale en centre-ville et la maintenir dans les pôles de proximité et la créer sur le Moulon<br><br>Maintenir des activités dans les quartiers<br><br>Accueillir des entreprises |
| ASSURER UNE MIXITE DES FONCTIONS | Sur le plateau de Moulon :<br>- valoriser le pôle scientifique et maintenir la vocation de pôle de recherche et d'enseignement<br>- développer les secteurs d'habitat, d'équipements et de services<br>- créer des centres de vie indispensables à l'animation et la dynamique de la vie locale<br>Sur Chevry et dans la Vallée :<br>Maintenir et conforter la mixité de l'habitat et des activités ou services de proximité dans les quartiers | **UNE VILLE ANIMEE**<br><br>Assurer un développement urbain cohérent sur le plateau de Moulon |

| *OBJECTIFS GENERAUX* | *ORIENTATIONS à Gif sur Yvette* | *TRADUCTION DANS LE PADD* |
|---|---|---|
| **UNE DIVERSITE URBAINE ET SOCIALE** | | |
| UNE MIXITE URBAINE ET SOCIALE | - CONFORTER la diversité des fonctions urbaines avec le maintien du commerce, des services de proximité et des équipements nécessaires à la vie quotidienne des habitants<br>- RENFORCER la mixité de l'habitat pour proposer des logements adaptés à la pluralité des besoins tant dans leur typologie que dans leur type de financement : logements locatifs sociaux, logements temporaires pour étudiants et chercheurs, maisons de ville destinées à la primo-accession, pavillons et lots libres, petits ensembles collectifs dans le centre-ville…<br>➲ promouvoir de nouveaux programmes de construction : Damiette, secteur Gare, abord du parking du golf de Chevry, etc. | **UNE VILLE ANIMEE**<br><br>Conserver une mixité des fonctions dans les quartiers |
| UN RENFORCEMENT DE LA STRUCTURE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES | - RENFORCER les services et équipements en fonction des besoins des habitants<br>- PREVOIR une offre supplémentaire d'équipements et de services de proximité sur le secteur de Moulon<br>- MAINTENIR les pôles de services et de commerces : centre-ville, pôles de quartier (Abbaye, Courcelle, Chevry, Coupières…)<br>- Assurer une veille foncière (emplacements réservés et droit de préemption) pour étendre ou renforcer le dispositif d'équipements et de services commerciaux. | **UNE VILLE ANIMEE**<br><br>Conserver une mixité des fonctions dans les quartiers<br><br>Maintenir et renforcer le niveau d'équipements par une offre complémentaire d'équipements<br><br>Accompagner le déploiement de la desserte en réseaux numériques |

| OBJECTIFS GENERAUX | ORIENTATIONS à Gif sur Yvette | TRADUCTION DANS LE PADD |
|---|---|---|
| **PRESERVATION ET VALORISATION DU PAYSAGE ET DU CADRE BATI** | | |
| LES PAYSAGES URBAINS | - PRESERVER ET VALORISER les perspectives et les panoramas intéressants sur la vallée et les espaces naturels<br>- PRESERVER les espaces verts, les lieux d'agrément et de promenade dans la ville : bassins de rétention, prairies, parcs et espaces verts…<br>ET RENFORCER LEUR TRAME dans le tissu urbain<br>-VALORISER le paysage urbain en poursuivant les efforts de traitement des espaces publics et voies de circulation, dans les hameaux comme dans l'ensemble des quartiers. | **UNE VILLE AGREABLE**<br>Valoriser le cadre de vie et préserver les paysages giffois |
| LE CADRE BATI | - PRESERVER ET VALORISER le bâti traditionnel et rural du centre-ville et des hameaux (Février, Coupières et Damiette)<br>- PRESERVER l'harmonie et les qualités urbaines et paysagères du quartier de Chevry<br>- PRESERVER ET FAIRE CONNAITRE le bâti remarquable (historique, patrimonial ou architectural) en vue de sa préservation et de sa mise en valeur.<br>- FAIRE EVOLUER le bâti du secteur de la gare de Gif dans le respect d'une composition d'ensemble et de volumétrie adaptées à leur environnement urbain.<br>- MAINTENIR l'aération des formes urbaines à Chevry et dans la Vallée, en permettant une évolution modérée au sein des quartiers | **UNE VILLE AGREABLE**<br>Préserver le cadre bâti giffois<br>Valoriser le centre-ville<br>Préserver Chevry<br>Créer une nouvelle identité sur le Moulon |
| LES ENTREES DE VILLE | - MAINTENIR la densité et les formes urbaines sur l'entrée Ouest de Courcelle<br>- AMENAGER l'entrée dans le cœur de Chevry, dans le respect de l'harmonie générale du quartier<br>- ASSURER la qualité des aménagements urbains de Moulon<br>- PRESERVER la qualité paysagère de l'entrée depuis Bures sur Yvette | **UNE VILLE AGREABLE**<br>Valoriser les entrées de ville |

| *OBJECTIFS GENERAUX* | *ORIENTATIONS à Gif sur Yvette* | *TRADUCTION DANS LE PADD* |
|---|---|---|
| **UNE MAITRISE DES DEPLACEMENTS ET UNE AMELIORATION DE LA DESSERTE INTERNE** | | |
| L'AMELIORATION DES CONDITIONS DE DEPLACEMENTS ET FAVORISER LES MODES DE DEPLACEMENTS ALTERNATIFS A LA VOITURE | - RENFORCER les liaisons entre les différentes entités de la commune et notamment améliorer l'offre de transports vers les nouveaux secteurs d'urbanisation (réflexion intercommunale pour la desserte de Moulon)<br>- SECURISER ET « PARTAGER » les espaces de circulation principaux en y faisant cohabiter dans des conditions adaptées les différents modes de déplacements : voiture, cycle, piéton.<br>- AMELIORER la desserte en transports en commun et notamment les conditions de rabattement et de stationnement auprès des gares RER.<br><br>- POURSUIVRE le développement des liaisons douces, piétonnes et cyclistes et les aménagements des chemins et compléter le réseau maillé de promenades<br>- RENFORCER le réseau de liaisons « fonctionnelles » qui permettent les déplacements dans la ville, entre les pôles de quartiers, les écoles, les commerces, les gares, les équipements… | **UNE ECO-VILLE**<br><br>Inscrire Gif dans la dynamique de transition énergétique<br><br>Développer les pratiques de mobilité alternatives à l'automobile<br><br>Améliorer les conditions de circulations<br><br>Poursuivre l'amélioration de la desserte en transports en commune et promouvoir l'intermodalité<br><br>Développer les circulations douces |
| **LA PREVENTION DES RISQUES ET LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT** | | |
| LIMITER LES RISQUES D'INONDATIONS | - LIMITER l'imperméabilisation des sols<br>- PRENDRE en compte les mesures du PPRI et informer la population sur les risques aux abords des cours d'eau (Yvette et Mérantaise)<br>- LIMITER l'imperméabilisation des sols et GERER les eaux pluviales par des dispositifs adaptés : infiltration à la parcelle, bassins de rétention, zones d'écrêtement, … | **UNE ECO-VILLE**<br><br>Préserver les ressources et limiter les rejets (eau/assainissement)<br>Prendre en compte le risque inondations |
| PRENDRE EN COMPTE LES POLLUTIONS | - INFORMER la population sur les risques de pollutions des sols et limiter les possibilités de diffusion de la pollution au radium sur le secteur des Coudraies et celui du Clos Rose. | **UNE ECO-VILLE**<br><br>Prendre en compte la pollution des sols |
| PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES SONORES | - DEVELOPPER les modes de déplacements alternatifs<br>- MAINTENIR ET CONFORTER les écrans de verdure (alignements d'arbres, murs « végétaux »…) dans les secteurs d'habitation traversés par les axes à fort trafic (RD 306 notamment) | **UNE ECO-VILLE**<br><br>Prendre en compte les nuisances sonores |

# 1.3 – ARTICULATION AVEC LES SCHEMAS, PLANS ET DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

## ■ Objectifs de production de logements

### La loi du Grand Paris

L'objectif de territorialisation de l'offre de logements (TOL) issue de la loi du Grand Paris a été estimé sur le territoire de l'ex CAPS à 2 400 logements par an.
En considérant le poids de la commune de Gif-sur-Yvette dans ce territoire (16.5% de la population et 16.4% du nombre de logements), on pourrait estimer la contribution de la commune à cet objectif à environ 390 logements par an.
Cet objectif est atteint avec un certain nombre de projets et de réalisation de logements programmés sur la commune sur les 10 prochaines années :

- La ZAC de Moulon qui doit accueillir 2250 logements familiaux et 2000 logements spécifiques ou étudiants
- Un potentiel estimé à 265 logements dans les zones urbanisées de la Vallée et de Chevry
- Une production de logements plus incertaine par effets de densification naturelle sur l'ensemble des zones bâties.

### La loi Solidarité et Renouvellement Urbains modifiée par la loi DUFLOT

La commune est concernée par l'obligation d'atteindre 25% de logements locatifs aidés en 2025.
Aujourd'hui avec 1 690 logements entrant dans le décompte des logements locatifs sociaux, elle a un taux de 20,46% et répond aux objectif donnés pour la période 2014-2016 durant laquelle le taux légal a été réduit à 20%.
Pour les prochaines années, la réalisation de nouveaux logements locatifs aidés va se poursuivre, notamment sur la ZAC de Moulon (au moins 1 800 logements sociaux pour étudiants et de logements locatifs sociaux autres sur les 10 prochaines années), et quelques projets assurant une mixité résidentielle dans le tissu urbain. Ainsi, la commune remplira ses objectifs dans les prochaines années.

## ■ Le SDRIF

**Principes**

Le SDRIF est le document d'urbanisme et d'aménagement du territoire de la région Île-de-France. La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi « SRU » a maintenu dans cette seule région une planification au niveau régional.

Le SDRIF est un document de planification dans une logique de développement durable. En effet, il vise à : *« […] maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région. Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région. »* (art. L. 141-1 du code de l'Urbanisme).

Le nouveau SDRIF a été adopté par le Conseil régional d'Île-de-France le 18 octobre 2013, puis approuvé par décret le 27 décembre 2013 après avis du Conseil d'État publié au Journal Officiel daté du 28 décembre 2013.

## Les principales orientations du SDRIF

La priorité du SDRIF est la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Ainsi, le développement urbain doit être assuré par la densification des espaces déjà urbanisés, par renouvellement des tissus urbains sur eux-mêmes, en lien avec la desserte et l'offre d'équipements et de transports performants. Les PLU doivent accroitre significativement, d'ici 2030 la capacité d'accueil des espaces urbanisés en termes de population et d'emploi.

- Notamment, dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité des gares, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.
- Cet accroissement peut être réalisé en favorisant la mutabilité et la densification de l'existant, en améliorant la mixité des fonctions, en renforçant et hiérarchisant les centralités urbaines… Les accroissements de l'offre de locaux d'activités et de l'offre de logements doivent être proportionnés. L'offre de logements doit être diversifiée : locatif social et intermédiaire, habitat spécifique…

Le SDRIF demande la maîtrise du ruissellement urbain, par la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales : réduction des espaces publics imperméabilisés, rétention à la source, infiltration, limitation des débits de fuite…

Le SDRIF impose de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces. Les continuités vertes identifiées doivent être maintenues, dans des stratégies adaptées à leur contexte.

Les emprises nécessaires à la réalisation des infrastructures projetées doivent être réservées. L'implantation d'équipements accueillant les populations sensibles à proximité des infrastructures génératrices de nuisances doit être évitée.

Le SDRIF incite au développement des itinéraires pour les modes actifs à l'occasion des opérations d'aménagement, notamment pour la mobilité quotidienne : lien entre centres urbains, pôles multimodaux, de service ou d'activité, établissement d'enseignement, équipements de loisir…

### Le SDRIF et le territoire de Gif-sur-Yvette

| | |
|---|---|
| **Polariser et équilibrer** | Quartier à densifier à proximité d'une gare |
| | Espace urbanisé à optimiser |
| | Secteur d'urbanisation préférentielle |
| | Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares |
| **Relier et structurer** | Gare ferroviaire en projet |
| | Projet de ligne verte du métro du Grand Paris (ligne 18) |
| | RER B (existant) |
| **Préserver et valoriser** | Front urbain d'intérêt régional |
| | Espaces boisés et espaces naturels |
| | Espaces verts et les espaces de loisir |



Le territoire de Gif-sur-Yvette est desservi par plusieurs lignes de transports en commun : RER B dans la vallée et, à court terme, par la ligne verte du métro du Grand Paris sur le plateau du Moulon.

Une partie du territoire, proche des 2 gares du RER B, est identifiée par le SDRIF comme un « quartier à densifier à proximité d'une gare ».

Le plateau du Moulon constitue un secteur d'urbanisation préférentielle.
Sa densité d'habitat était en 2012 de 18 logements par hectare et sa densité humaine de 68 personnes par hectare.

Le seuil de densification de 15 % d'augmentation des densités à proximité des gares, et de 10 % sur le reste de l'espace urbanisé, s'applique donc à Gif-sur-Yvette.
Il s'agit donc de prévoir la réalisation d'environ 1280 logements dans les enveloppes urbaines existantes.
Cet objectif est atteint avec la réalisation d'environ 1100 logements dans le tissu urbain à proximité de SUPELEC et des universités et la possibilité de densification modérée au sein des entités de la Vallée et de Chevry (environ 265 logements - cf potentiel urbain présenté en partie I).

La limite d'urbanisation au sud de la ville constitue un front urbain d'intérêt régional. Le territoire de Gif-sur-Yvette comporte 36 % d'espaces naturels, agricole ou forestiers (431 ha). On compte à Gif-sur-Yvette 143 ha d'espaces verts urbains, soit 70 m²/habitant, largement au-delà de l'objectif fixé par le SDRIF à 10 m²/habitant.

De plus, le PLU reprend et protége les lisières des massifs boisés de plus de 100 ha, conformément aux prescriptions du SDRIF (voir Partie 3- Chapitre V.2)

## ■ La Charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Le parc naturel englobe un territoire de grande qualité patrimoniale, habité et vivant. Son territoire a su garder un caractère intéressant mais peut être fragilisé par les enjeux de développement francilien. Les orientations du Parc Naturel visent donc à :

- préserver le patrimoine paysager, naturel et culturel
- contribuer au développement durable économique, touristique, social, culturel et à la qualité de vie des habitants
- assurer l'accueil, l'éducation et l'information du public
- réaliser des actions expérimentales ou exemplaires et contribuer à des programmes de recherche.

**A Gif sur Yvette, seule la partie « vallée » comprenant les deux quartiers du plateau (Belleville et La Hacquinière) font partie du Parc Naturel Régional.**

Le Parc Naturel Régional fait l'objet d'une Charte et d'un plan de Parc, indiquant les différentes orientations et affectations de l'espace concerné. Ces documents s'imposent aux SCOT et aux PLU, qui doivent être compatibles avec leurs orientations. La compatibilité avec les documents du parc ont plusieurs incidences :

- **préserver les milieux naturels et renforcer des mesures de protection de certains espaces plus sensibles** : préservation et gestion des fonds de vallées et milieux humides, respect des continuités écologiques et continuité de la trame verte et bleue, préservation et valorisation des lisières de massifs forestiers, identification de sites d'intérêt écologique à conforter (vallées, bassins de Coupières et de Bures, abords des coteaux boisés, ouverture sur la Mérantaise).

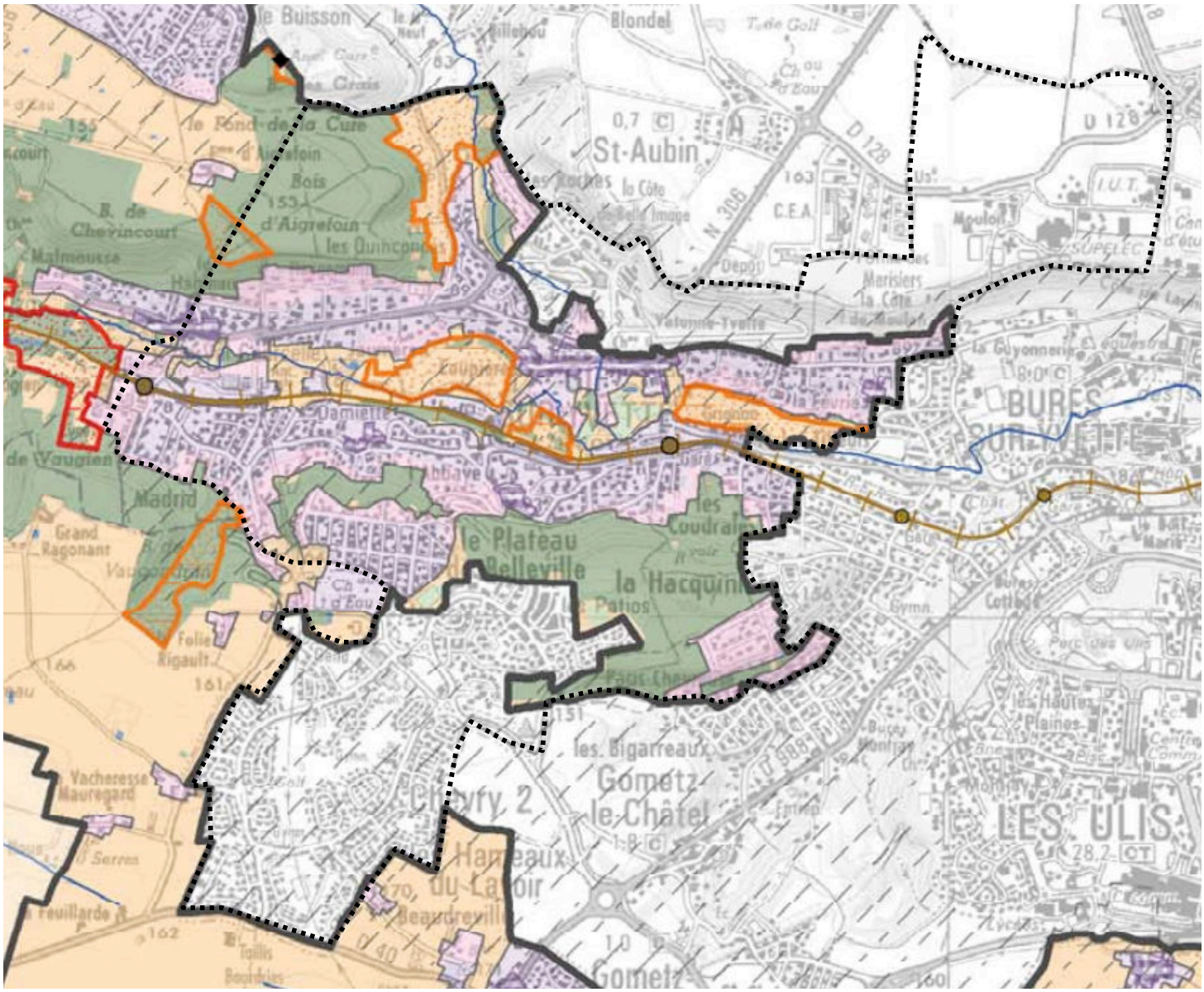
- **favoriser une urbanisation endogène au sein des zones bâties** : il s'agit de prévoir le développement urbain dans les zones urbaines et de préserver les sites paysagers prioritaires et zones sensibles sur le plan écologique ou paysager.

  De plus, des règles de construction et d'urbanisation plus adaptées à une évolution adaptée sont mises en place afin de favoriser une évolution urbaine endogène.

- **Préserver le patrimoine bâti :** il s'agit de préserver et valoriser le tissu urbain et ses grandes qualités traditionnelles et historiques. Cette disposition est traduite dans le PLU à travers la préservation du centre ville, des sites anciens traditionnels des hameaux (zones UA et UB) dans lequel la règlementation et les objectifs de préservation de la trame urbaine sont clairement affichés.

  De plus, l'identification de patrimoine bâti ou naturel et des éléments intéressants (bâtis, espaces publics, espaces paysagers ou végétaux) a été effectuée afin de sensibiliser tous les pétitionnaires sur la qualité de leurs biens.

***Extrait du Plan de Parc Naturel Régional -*** Novembre 2011



## ■ Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France

**Principes**

La Loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (Loi LAURE), qui fixe comme objectif la réduction de la circulation automobile par le développement des modes de déplacements alternatifs, rend obligatoire les plans de déplacements urbains (PDU) dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants.
En Île-de-France, le périmètre de transports urbains, périmètre d'étude du PDU, couvre l'ensemble de la région. L'autorité organisatrice, responsable de l'élaboration du PDU est le Syndicat des Transports d'Île-de-France (STIF).

**Les dispositions du PDUIF**

Le Plan de Déplacements Urbains de la région Ile-de-France (PDUIF) a été définitivement approuvé par vote du Conseil régional d'Ile-de-France le 19 juin 2014.
Le PDUIF relève 9 défis auxquelles répondent 31 actions. Les PLU peuvent contribuer à la réalisation de nombre d'entre elles :

- Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs
  - Action 1.1 : Agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture
- Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs
  - Action 2.4 : un réseau de bus plus attractif
- Défi 3 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements
- Défi 4 : Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo:
  - Action 3/4.1 : Pacifier la voirie pour redonner la priorité aux modes actifs
  - Action 3/4.2 : Résorber les principales coupures urbaines
  - Action 4.2 : Favoriser le stationnement vélo […]
- Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
  - Action 5.3 : Encadrer le développement du stationnement privé
- Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transfert modal
  - Action 7.1 : Préserver et développer des sites à vocation logistique
  - Action 7.2 : Favoriser l'usage de la voie d'eau

**A Gif-sur-Yvette,** les dispositions figurant en grisé ci-dessus ont été plus particulièrement étudiées et intégrées à travers les dispositions du PLU.

## ■ Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Orge-Yvette

**Principe**

Outre les SDAGE, la loi sur l'eau de 1992 a institué les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).
Le SAGE est un document de planification élaboré de manière collective sur une unité hydrographique cohérente : sous-bassins, groupement de sous-bassins ou système aquifère. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau. Il constitue ainsi un outil privilégié pour répondre localement aux objectifs réglementaires de la Directive Cadre sur l'Eau pour chaque masse d'eau et assurer une gestion concertée de la ressource en eau.
Le territoire de Gif-sur-Yvette appartient au périmètre du SAGE Orge-Yvette.

**Les objectifs de protection du SAGE**

Le SAGE Orge-Yvette, suite à sa révision, a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 2 juillet 2014.
Le PLU de Gif-sur-Yvette peut contribuer à la réalisation de certaines des orientations du SAGE Orge-Yvette :

**2. Enjeu « Qualité des eaux »**

***B. Produits phytosanitaires***

- Q.18. Maintien des éléments du paysage pour limiter le ruissellement et l'érosion

**3. Enjeu « Fonctionnalités des milieux aquatiques et des zones humides »**

***A. Hydromorphologie des cours d'eau et continuités écologiques***

- CE.4. Contribuer à la définition et à la continuité des trames bleue et verte

***B. Zones humides***

- ZH.4. Préservation des zones humides dans le cadre des documents d'urbanisme

**4. Enjeu « Gestion quantitative »**

***B. Inondations***

- In.2. Prendre en compte les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme

***C. Gestion (quantitative et qualitative) des eaux pluviales***

- EP.1. Principes et objectifs de gestion des eaux pluviales […]
  - Objectif zéro rejets
  - À défaut, réguler les débits de fuite à 1,2 ℓ/s/ha pour une pluie de référence 50 mm en 4 heures
- EP.4. Favoriser les mesures alternatives de gestion des eaux pluviales […]

**5. Enjeu « Sécurisation de l'alimentation en eau potable »**

- AEP.4. Réutilisation des eaux pluviales
- AEP.5. Prendre en compte l'alimentation en eau potable dans les documents d'urbanisme

## ■ Schéma d'Aménagement et de Gestion Bièvre

**Principe**

Outre les SDAGE, la loi sur l'eau de 1992 a institué les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).
Le SAGE est un document de planification élaboré de manière collective sur une unité hydrographique cohérente : sous-bassins, groupement de sous-bassins ou système aquifère. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau. Il constitue ainsi un outil privilégié pour répondre localement aux objectifs réglementaires de la Directive Cadre sur l'Eau pour chaque masse d'eau et assurer une gestion concertée de la ressource en eau.
Le territoire de Gif-sur-Yvette appartient au périmètre du SAGE Bièvre.

**Les objectifs de protection du SAGE**

Le SAGE Bièvre a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 19 avril 2017.
Cinq grands enjeux ont été définis pour le SAGE :

- Enjeu 1 = gouvernance, aménagement, sensibilisation, communication
- Enjeu 2 = reconquête des milieux naturels
- Enjeu 3 = amélioration de la qualité de l'eau

- Enjeu 4 = maîtrise des ruissellements urbains et gestion des inondations
- Enjeu 5 = patrimoine

## ■ Schéma Régional de Cohérence Écologique

### Principes

Le Grenelle 2 met en place un nouvel outil, le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) dont l'objectif est de freiner la perte de biodiversité par la reconstitution d'un réseau écologique fonctionnel, rétablissant les continuités territoriales. Il est élaboré conjointement par la Région et l'État en association avec un comité régional Trame Verte et Bleue (TVB).

Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue. A ce titre, il doit :

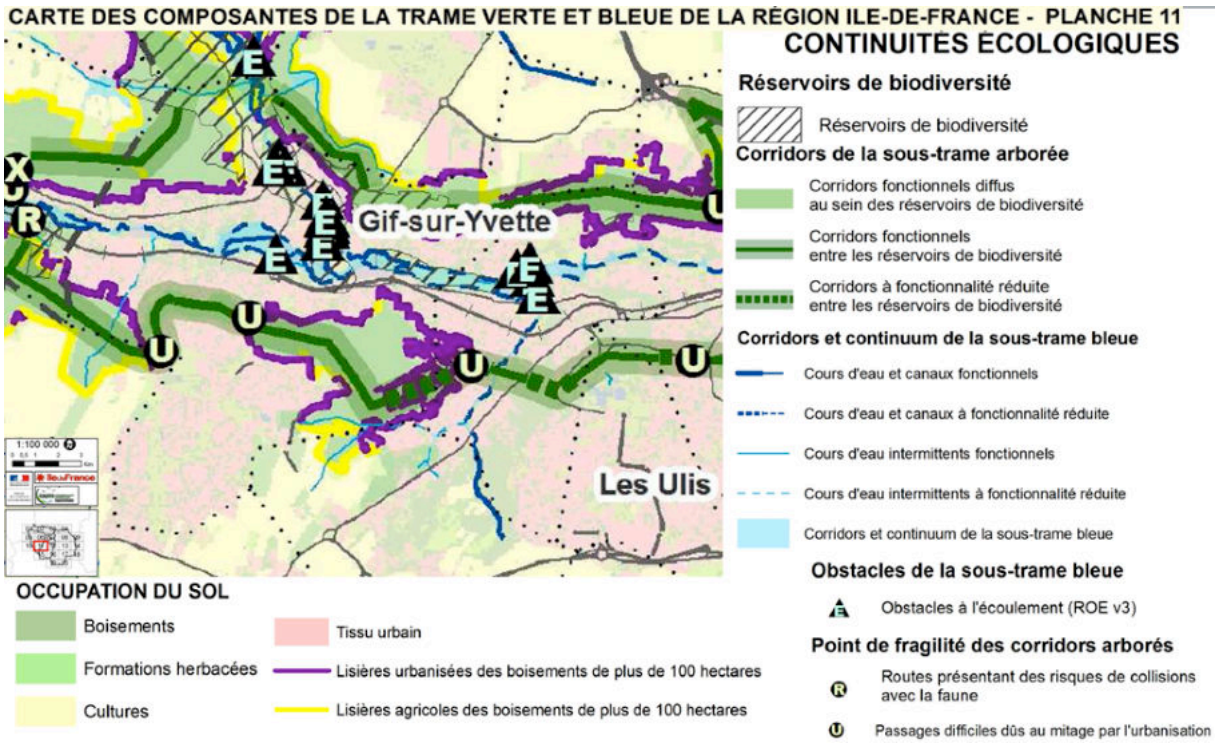
- Identifier les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques et les obstacles à leur fonctionnement ;
- Identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique ;
- Proposer les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Ce document cadre présente la cartographie des composantes de la trame verte et bleue à l'échelle régionale et la cartographie des objectifs accompagnée d'un plan d'action stratégique et son dispositif de suivi et d'évaluation. Il doit être précisé localement pour assurer son rôle pour la préservation des réservoirs, le maintien et/ou la remise en état des continuités écologiques. Les documents locaux de planification doivent définir les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques signalées dans le SRCE.

Approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, le SRCE d'Ile-de-France a été adopté par arrêté du préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, le 21 octobre 2013. Il est opposable aux documents d'urbanisme. Le SRCE s'impose au PLU dans un rapport de « prise en compte ».

### Gif-sur-Yvette dans le SRCE

Le SRCE permet de comprendre la place de la commune de Gif-sur-Yvette dans l'organisation des fonctionnalités écologiques à l'échelle régionale, par l'analyse des différentes sous-trames.




*Les composantes de la trame verte et bleue régionale à Gif-sur-Yvette – Source : SRCE-IDF*

Le SRCE identifie 3 réservoirs de biodiversité sur la commune :

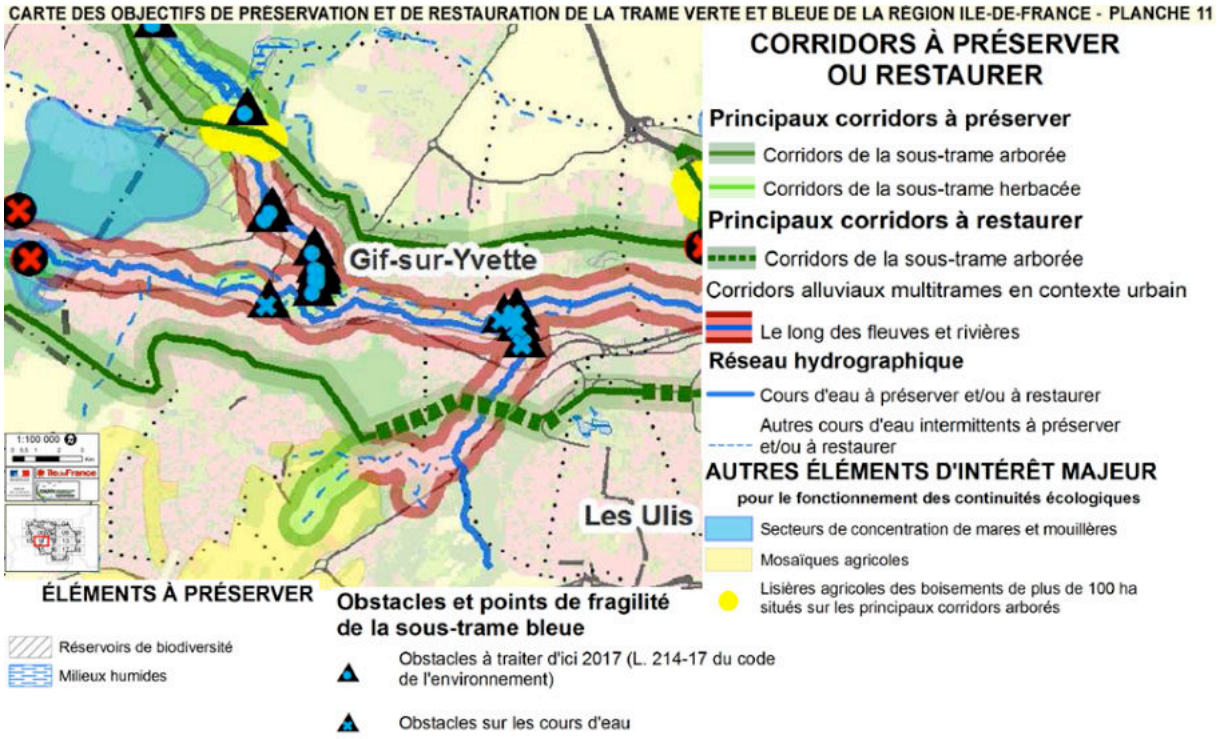
- La vallée de la Mérantaise ;
- Le parc du CNRS ;
- Le bassin de rétention de Coupières

Plusieurs continuités écologiques sont cartographiées sur la carte des composantes :

- Un corridor fonctionnel de la sous-trame arborée continu passe au sud de la commune par le bois des Coudraies, la forêt communale de Gif-sur-Yvette, le bois de Graville et le bois de Vaugondran. Il est fragilisé en deux points par la route du Val de Gif et la route de la Gruerie.
- Sur le versant nord surplombant la vallée de l'Yvette un corridor de la sous-trame arborée empreinte le versant en s'appuyant sur le parc du CNRS et la vallée de la Mérantaise.
- La Mérantaise et l'Yvette sont identifiées comme cours d'eau à fonctionnalité réduite sur la commune avec 8 obstacles à l'écoulement sur le cours de la Mérantaise et un sur l'Yvette.
- Plusieurs rus et ruisseaux intermittents sont identifiés comme fonctionnels dans leurs parties naturelles et à fonctionnalités réduites en contexte urbain. C'est le cas du ruisseau des Fonds Fanette à l'ouest et des canaux qui alimentent l'Yvette au niveau du bassin de rétention de Coupières Fanette.
- La plupart des lisières des boisements orientés vers l'intérieur de la commune est identifiée comme urbanisée et celles tournées vers l'extérieur comme lisières agricoles.

La commune est relativement bien ancrée dans la sous-trame arborée et la sous-trame bleue au niveau local autant qu'au niveau régional par l'intermédiaire de la vallée de Chevreuse à l'ouest et de la forêt de Rambouillet au sud-ouest ainsi que grâce à la Bièvre et à la forêt de Verrière au nord et à l'Orge au sud.
Elle est en revanche peu connectée à la sous-trame herbacée bien qu'elle possède quelques espaces ouverts au sud (Golf de Gif-Chevry).

Le plan d'actions stratégique, cadre de référence pour la mise en œuvre du SRCE est traduit par un atlas cartographique des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue de la région Ile-de-France :




***Les objectifs de la trame verte et bleue régionale à Gif-sur-Yvette – Source : SRCE-IDF***

La carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue permet de définir les corridors et milieux à préserver mais aussi ceux à restaurer tout en pointant les obstacles et les points de fragilités des trames à résoudre.

- Les deux sous-trames arborées des versants de l'Yvette sont à préserver.
- Les corridors alluviaux multitrames en contexte urbain de l'Yvette et de la Mérantaise sont à restaurer.
- Les éléments tels que les lisières agricoles situées sur le corridor arboré au nord de la commune, le secteur de concentration de mares et de mouillères du bois d'Aigrefoin ainsi que les réservoirs de biodiversité identifiés sont à préserver.
- L'obstacle à l'écoulement sur le cours de l'Yvette est à traiter prioritairement et les nombreux obstacles à l'écoulement sur la Mérantaise sont à gérer d'ici 2017.

## ■ Schéma Régional Climat-Air-Énergie et les PCET

### Principes

Les principaux enjeux sont issus des conventions et documents stratégiques suivants :

- Les conventions internationales sur l'émission de gaz à effet de serre dont le protocole de Kyoto (notamment les articles 2 et 10 du protocole) ;
- La stratégie européenne dite « de Göteborg » ;
- La Directive européenne sur les plafonds d'émissions nationaux (NEC) définit les objectifs de réduction des émissions de $CO_2$ ;
- Le plan climat de 2009 (tenant compte des conventions internationales sur l'émission de gaz à effet de serre dont le protocole de Kyoto).

Ceux-ci sont traduits au niveau national :

- Par le Programme national de réduction des émissions de polluants atmosphériques, mis en œuvre, au plan local, par des arrêtés préfectoraux pour chaque grand secteur industriel et pour les ICPE ;
- Par les décrets n°98-817 et 98-833 du 11 et 16 septembre 1998, relatifs aux rendements minimaux, à l'équipement des chaudières et aux contrôles périodiques des installations consommant de l'énergie thermique.

Les engagements de diviser par quatre les émissions de Gaz à Effet de Serre étaient déjà inscrits dans la loi programmation et d'orientation de la politique énergétique de la France (Loi POPE) et ont été développés par les lois Grenelle 1 et 2. Les objectifs ambitieux auxquels chaque agglomération doit participer sont :

- Au niveau du bâtiment, avec le projet d'une nouvelle réglementation thermique, limitant la consommation des bâtiments neufs au niveau « BBC » puis à énergie positive vers 2020 et réduire de 12 % en 2012 la consommation du parc ancien et de 38 % à l'horizon 2020 ;
- Au niveau des transports, en ramenant au niveau d'émissions de 1990 en 15 ans ;
- Limiter l'usage des énergies fossiles, notamment en modernisant le parc de mode de chauffage sur la ville, avec la création de réseau de chaleur alimenté par des chaudières à haute performance, condensation et cogénération ;
- Faire apparaître les coûts environnementaux de l'énergie et des émissions de gaz à effet de serre pour mieux sensibiliser et guider les choix.

La politique climatique repose sur deux leviers :

- L'atténuation : il s'agit de réduire les émissions de GES en maîtrisant notre consommation d'énergie et en développant les énergies renouvelables ;
- L'adaptation : il s'agit de réduire la vulnérabilité des territoires aux impacts induits par ce changement.

L'enjeu est également social, et la lutte contre la précarité énergétique fait partie des mesures engagées par l'État.

Dans ce cadre, le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) a été instauré par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite « Grenelle 2 ». Il a pour objectif de définir les orientations et les objectifs régionaux aux horizons 2020 et 2050 en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables, de lutte contre la pollution atmosphérique et d'adaptation au changement climatique. Il comprend un volet spécifique : le Schéma Régional Éolien (SRE).

Les SRCAE sont précisés localement, pour toutes les collectivités de plus de 50 000 habitants, par un Plan Climat Énergie territorial :

- Le PCET de l'Essonne.
- Le PCET de l'ex-Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay.

**Les objectifs du SRCAE**

Le SRCAE d'Ile-de-France a été approuvé par le Conseil régional le 23 novembre 2012 et arrêté par le Préfet de région le 14 décembre 2012. Il comporte 16 objectifs déclinés en 54 orientations.
Les objectifs du SRCAE d'Ile-de-France auquel le PLU de Gif-sur-Yvette peut contribuer sont :

- Améliorer l'efficacité énergétique de l'enveloppe des bâtiments et des systèmes énergétiques ;
- Favoriser le développement des énergies renouvelables intégrées au bâtiment ;
- Encourager les alternatives à l'utilisation des modes individuels motorisés ;
- Favoriser le choix et l'usage de véhicules adaptés aux besoins et respectueux de l'environnement ;
- Promouvoir aux différentes échelles de territoire un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air ;
- Améliorer la qualité de l'air pour la santé des Franciliens ;
- Accroitre la résilience du territoire francilien aux effets du changement climatique.

La commune est classée en zone sensible pour la qualité de l'Air, notamment au regard des pollutions plus importantes dépassant les objectifs de qualité et certains seuils admissibles à proximité des axes routiers à forts trafics (RN118 et RD306). Mais les perspectives de développement des transports en commun devraient permettre de réduire les trafics et émissions de polluants atmosphériques ainsi que le bruit sur ces axes.

**Le programme d'actions du PCET de l'Essonne**

L'élaboration et la mise en œuvre d'un Plan Climat Énergie ont été l'une des actions phares du 2ème Agenda 21 de l'Essonne. Son programme d'actions a été voté le 21 juin 22010 par l'Assemblée départementale. Le prochain Plan Climat Énergie Territorial sera élaboré dans le cadre de la 3ème étape de l'Agenda 21 de l'Essonne adoptée le 26 janvier 2015.
L'essentiel du programme d'actions du PCET de l'Essonne concerne l'activité et le patrimoine propres du Conseil Départemental, avec un volet de mobilisation des acteurs locaux.

**Le réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA)**

Ce réseau a élaboré un « guide de la végétation en ville » pour conseiller et recommander des plantations et végétaux qui sont peu allergènes. Celui-ci peut être judicieusement consulté pour la végétalisation de la commune de Gif sur Yvette, qui comprend de nombreux espaces verts.

# *II – LES CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION*

## 2.1 – LES OAP ET LEUR EVOLUTION DANS LE PLU

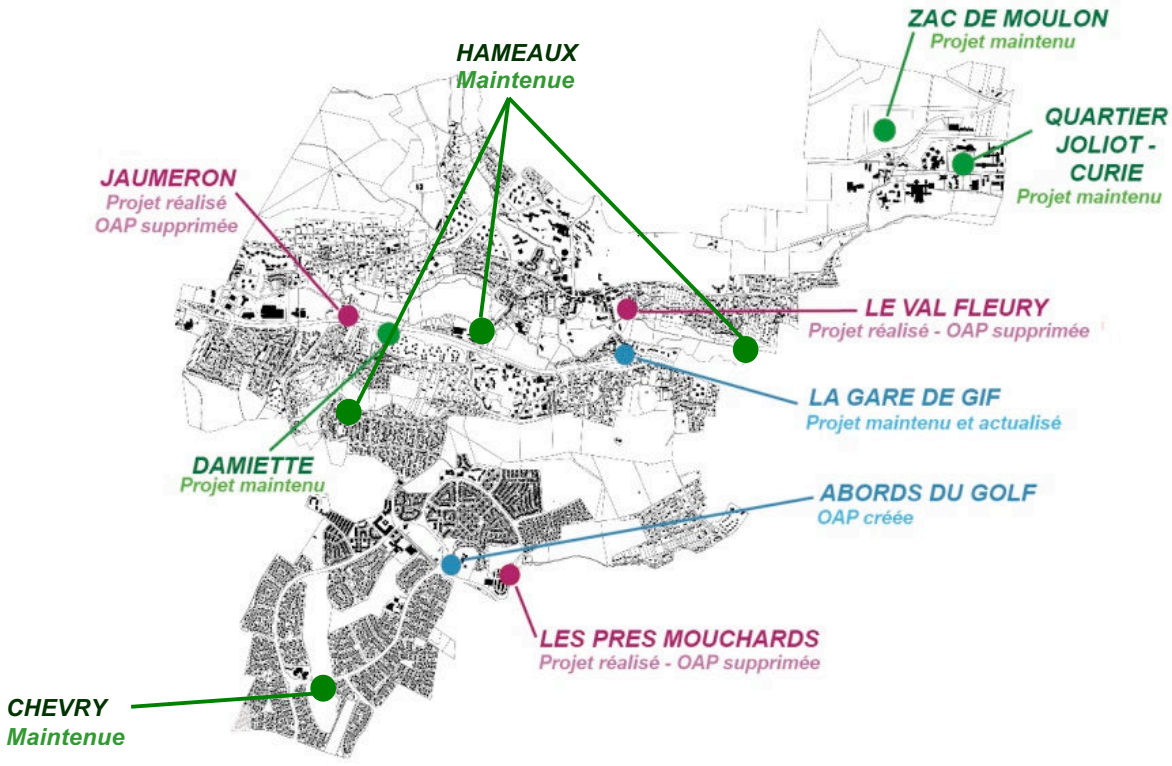
Le dossier de PLU comporte des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) venant préciser les objectifs locaux et les intentions d'aménagement sur certains secteurs.

Dans le PLU approuvé en 2007 puis adapté par la suite, 9 OAP ont été définies sur les secteurs suivants :

**2 OAP de préservation et de maintien de la cohérence urbaine** portant
- sur le quartier de Chevry dans son ensemble
- sur les hameaux de Coupières, Février et Damiette

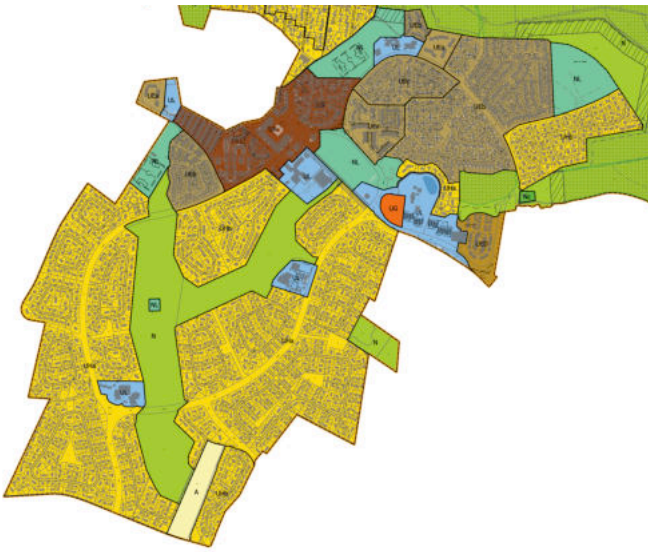
**7 OAP de projets :**
- ZAC de Moulon et quartier Joliot Curie
- Le Val Fleury
- Jaumeron
- Damiette
- La gare de Gif-sur-Yvette
- Les Prés Mouchards

**A travers la présente révision du PLU, ces OAP connaissent des évolutions diverses :**




En outre, la modification n°1 du PLU a contribué aux évolutions suivantes : suppression de l'OAP aux abords du golf de Chevry (projet réalisé) et création de 2 OAP, l'une sur le secteur Vatonne et l'autre sur le secteur Rougemonts.

# 2.2 – LE QUARTIER DE CHEVRY



## ▪ SITUATION ET CONTEXTE

Comptant environ 9000 logements, le quartier de Chevry constitue un quartier important de la commune et la seconde entité urbaine du territoire communal. Ce quartier a été conçu sous forme d'une grande ZAC avec un golf et des espaces paysagers de loisirs, à partir des années 70 jusqu'aux années 90. Il présente ainsi une grande cohérence urbaine et des qualités architecturales, paysagères fortes très appréciées par ses habitants. Il convient de les préserver.

## ▪ OBJECTIFS

L'objectif de l'OAP est de définir les grandes composantes du quartier afin d'en conserver l'organisation et l'harmonie générale issue du projet de ZAC d'origine.

## ▪ MISE EN OEUVRE

| DISPOSITIONS | CONTENU | PIECES ET ARTICLES DU PLU |
|---|---|---|
| **Préserver l'organisation générale très cohérente des espaces publics et de circulation** | Cette organisation s'appuie sur :<br><br>Un réseau de circulation bien hiérarchisé comprenant :<br>- une rocade principale (voie primaire)<br>- des voies secondaires<br>- une desserte des allées ou quartiers (voies tertiaires)<br><br>Les parcours de circulations douces à travers les quartiers | Orientations d'Aménagement et de Programmation<br><br>Règlement des zones de Chevry : UA, UE et ses secteurs et UHa , UHb<br>Articles 3 |
| **Protéger et valoriser la trame verte importante** | Cette trame verte est constituée par :<br>▪ les « murs » végétaux constitués sur les voies principales, en particulier sur la rocade de Beaudreville, et entre les ensembles organisés par chaque allée qui contribuent à préserver les habitations des nuisances liées à la circulation et à rendre le paysage agréable ;<br>▪ les espaces verts au sein de chaque allée comprenant les cœurs d'îlots, les coulées vertes reliant plusieurs allées ou les espaces interstitiels séparant plusieurs allées ou espaces verts (talus plantés) ;<br>▪ les espaces verts plus importants participant à la vie du plateau comprenant les parcs naturels à vocation sportive, le golf et les espaces boisés. | Orientations d'Aménagement et de Programmation<br><br>Règlement des zones de Chevry : UA, UE et ses secteurs et UHa, UHb, N et NL<br>Articles 13 |
| **Conserver les spécificités urbaines et architecturales pour maintenir l'homogénéité qualitative de ce plateau** | Le quartier est composé d'une juxtaposition de plusieurs opérations d'ensemble très cohérentes, donnant une grande homogénéité de traitement au sein de chaque quartier.<br><br>On distingue notamment :<br>- les ensembles d'habitat collectif<br>- les ensembles d'habitat individuel groupé<br>- les ensembles d'habitat individuel de type pavillonnaire<br><br>Pour chaque ensemble, des caractéristiques sont bien identifiées et propres à assurer leur harmonie et doivent être respecter par les orientations données. | Orientations d'Aménagement et de Programmation<br><br>Règlement des zones de Chevry : UA, UE et ses secteurs et UHa, UHb, N et NL<br>Articles 6,7,8,10,11<br><br>Fiches architecturales annexées au règlement écrit |

# 2.3 – LA GARE DE GIF

## ▪ SITUATION ET CONTEXTE



Situé dans le centre-ville, ce secteur est stratégique puisque situé à proximité immédiate de la gare du centre de Gif.
Le site est constitué d'espaces publics et de 2 propriétés de part et d'autre de la place appartenant à la ville pour l'une et à la RATP pour l'autre. L'ensemble constitue une emprise mixte d'environ 5000 m² (y compris les espaces publics)

Du fait de cette situation, le périmètre faisait déjà l'objet d'une OAP dans le PLU approuvé en 2007. Elle était assortie d'une servitude de « gel » de la constructibilité des terrains pendant 5 ans en l'attente de la réflexion sur un projet d'ensemble. Cette servitude n'est plus valable.
Les réflexions sur le projet ont conforté les orientations émises en 2007.

## ▪ OBJECTIFS

L'objectif de l'OAP est de proposer les orientations en vue de la valorisation de la gare de Gif-sur-Yvette.
Cette valorisation se traduit par le développement d'aménagements mixtes, structurés autour d'un équipement culturel de type médiathèque.

## ▪ MISE EN OEUVRE

| DISPOSITIONS | CONTENU | PIECES ET ARTICLES DU PLU |
|---|---|---|
| **La réalisation d'un programme mixte dans un site stratégique dans le centre ville** | L'aménagement du site doit permettre le développement d'un secteur mixte, contribuant à valoriser les abords de la Gare, « porte d'entrée de la commune ». Il s'agira de renforcer l'offre en équipements via l'implantation d'un équipement culturel de type médiathèque. | Orientations d'Aménagement et de Programmation<br><br>Règlement de la Zone UAc (articles 1 et 2 ) |
| **Les principes d'aménagement** | L'aménagement du site doit de plus prévoir :<br>- La valorisation de la place de la gare, pour qu'elle devienne un espace public central de qualité et un espace fonctionnel d'accès à la gare<br>- Le maintien de la perspective sur l'église Saint Rémi et la rue A. Pécard | Orientations d'Aménagement et de Programmation<br><br>Règlement de la Zone UAc |
| **Des impératifs en terme de circulations et de stationnements aux abords de la gare** | Par ailleurs, il convient d'être attentif à la bonne accessibilité de la gare en :<br>- adaptant l'offre de stationnements privés et publics, pour améliorer son fonctionnement et maintenir à minima la capacité des stationnements aux abords de la gare.<br>- affirmant et complétant le maillage de circulations douces dans le secteur, pour faciliter l'accès à la gare | Orientations d'Aménagement et de Programmation<br><br>Règlement de la Zone UAc |

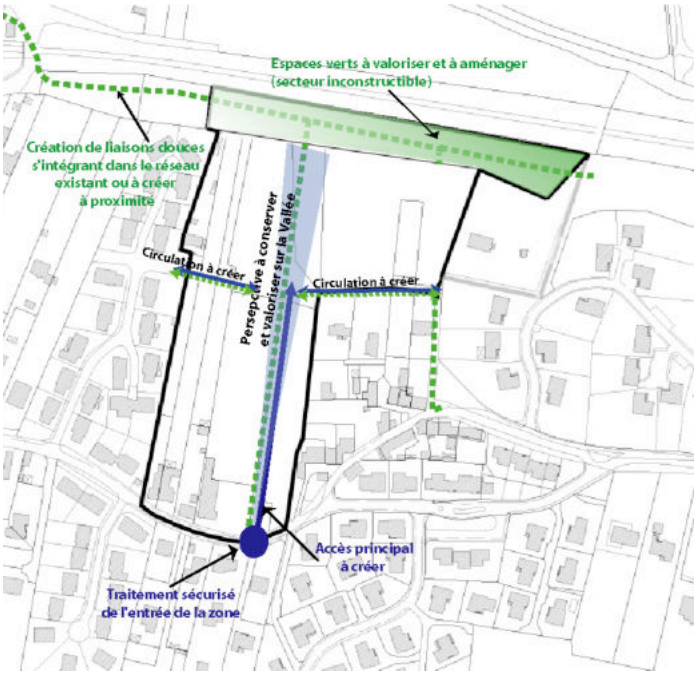
# 2.4 – DAMIETTE

## ▪ SITUATION ET CONTEXTE

Ce site non urbanisé au cœur des parties urbanisées à vocation résidentielle dans le quartier de Damiette fait l'objet d'OAP depuis le PLU approuvé en 2007. Elles visent à organiser l'urbanisation de ce secteur en vue d'une opération d'une quinzaine de logements intégrés dans leur environnement résidentiel.

Le manque de cohérence des règles de constructibilité avec la trame foncière a longtemps été un obstacle à son urbanisation, expliquant la « dent creuse » qu'il constitue actuellement.

Des difficultés de desserte du secteur : un accès potentiel depuis la rue de Damiette mais dont les conditions de sécurité et de visibilité sont peu satisfaisantes.




## ▪ OBJECTIFS

L'objectif est d'inscrire les possibilités d'un développement résidentiel de qualité au cœur de la vallée, dans un site contraint du point de vue paysager. Les OAP intégrées en 2007 sont confirmées.

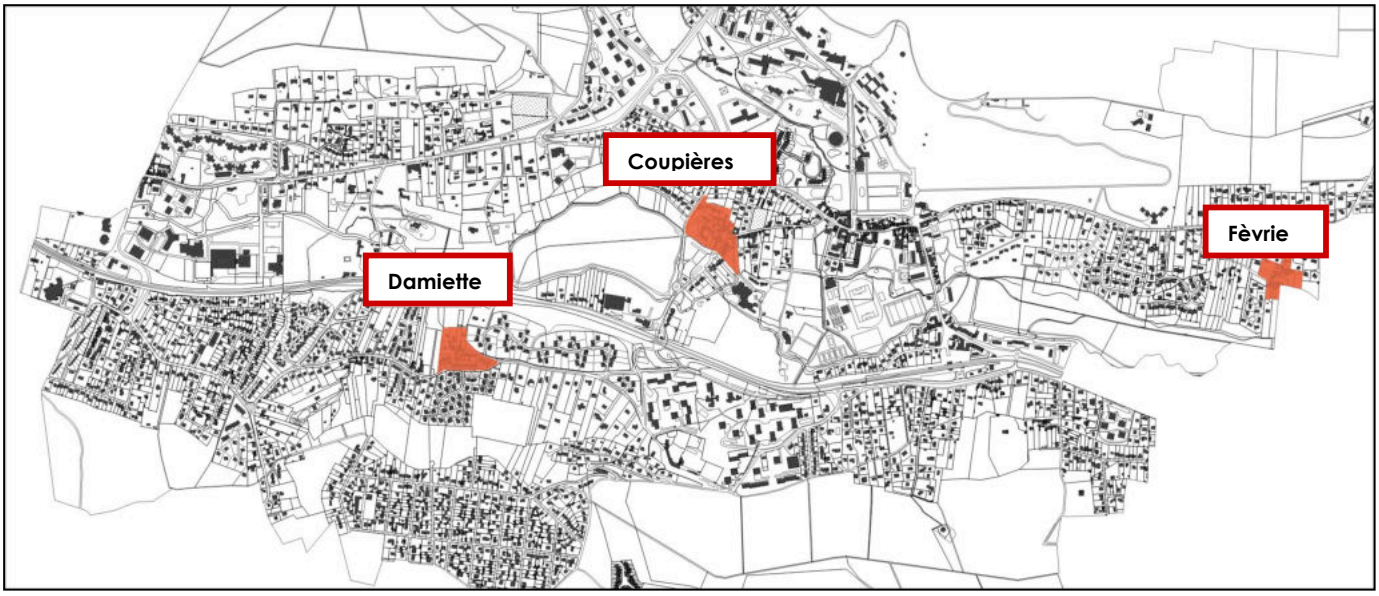
## ▪ MISE EN OEUVRE

| DISPOSITIONS | CONTENU | PIECES ET ARTICLES DU PLU |
|---|---|---|
| **Une opération d'urbanisation résidentielle** | L'OAP vise à organiser l'urbanisation de cette « dent creuse » en assurant :<br>• une organisation urbaine permettant de préserver les vues sur la Vallée et l'intérêt paysager du lieu,<br>• un programme d'environ quinze logements.<br>• une transition harmonieuse avec les quartiers qui l'entourent : zone d'habitat dispersé à l'Est et zone d'habitat plus dense à l'Ouest. Elle s'inscrit en harmonie avec les densités existantes à proximité (environ 12 logements/ha) en opérant une légère densification. | Orientations d'Aménagement et de Programmation<br><br>Règlement de la Zone AURc (articles 1 et 2 ) |
| **Les principes d'accès** | Elle inscrit des principes de circulations et d'organisation urbaine à partir de :<br>• la création d'un maillage de desserte interne adapté à l'opération et à sa fréquentation à partir de la route de Damiette<br>• le traitement adapté et sécurisé depuis la route de Damiette.<br>• La création de circulations douces au sein de la zone pour rejoindre les espaces verts bordant la voie ferrée et les cheminements existants ou à créer à proximité. | Orientations d'Aménagement et de Programmation<br><br>Règlement de la Zone AURc (articles 3, 6 ) |

# 2.5 – LES HAMEAUX

## ▪ SITUATION ET CONTEXTE

Trois secteurs de hameaux (UBa, b et c) ont été identifiés en raison de leur intérêt patrimonial et historique : ce sont les trois entités anciennes (hors centre-ville) qui ont conservé des traces visibles du passé et leur organisation originelle. Ils sont réglementés par des zones de plans masse et complétés par des orientations d'aménagement destinées à valoriser et protéger leurs identités et leurs caractéristiques.
Il s'agit d'une partie des anciens hameaux de la Fèvrie, de Coupières et de Damiette.




## ▪ OBJECTIFS

L'objectif de ces 3 OAP est de compléter la réglementation des plans masses propres à chacun de ces 3 secteurs en affirmant les principes généraux suivants :

**Préserver la forme urbaine et les principes d'organisation du bâti**

Certaines constructions réalisées selon l'organisation traditionnelle des secteurs de hameaux doivent être préservées dans leur implantation et leur volumétrie. En cas de reconstruction et d'extension, ces principes devront donc, par conséquent, être respectés.
L'équilibre entre espaces bâtis et non bâtis (cours, espaces verts intérieurs,…) est également à maintenir car il participe à l'organisation urbaine.
Par ailleurs, ce qui caractérise ces hameaux est leur forme urbaine traditionnelle constituée d'ensembles continus de maisons de bourgs anciennes, dont le front bâti particulier est conçu avec des jeux de volumes de façades et de toitures formant des épannelages caractéristiques. Ces ensembles singuliers doivent être conservés.

**Permettre une évolution très raisonnée de la trame bâtie dans le respect de l'esprit traditionnel qui les caractérise**

Cette évolution est encadrée par la délimitation d'emprises limitées, pour l'accueil des extensions ou des constructions nouvelles possibles, mais aussi par l'identification des éléments bâtis dont l'implantation, la hauteur et l'esprit architectural doivent être conservés, pour préserver l'identité des hameaux.

**Valoriser l'ambiance particulière des secteurs de hameaux**

Le traitement de la voirie et des espaces publics est un élément essentiel en terme d'ambiance. Un traitement particulier et une signalétique spécifique permettront d'identifier clairement ces secteurs à vocation « patrimoniale ».

## ▪ DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE HAMEAU

En cohérence avec les plans masses réglementaires, les OAP reprennent et identifient sur chaque secteur :

- Les constructions et bâtis à conserver en termes d'implantation, de gabarit et d'esprit architectural
- Les sites possibles pour les nouvelles constructions ou extensions du bâti existant, afin de respecter la trame traditionnelle de ces noyaux anciens
- Les percées visuelles ou « fenêtres » entre bâtis à préserver, pour valoriser les perspectives et systèmes de petites cours
- La cohérence d'un traitement particulier des espaces publics et de la voirie.

### La Février

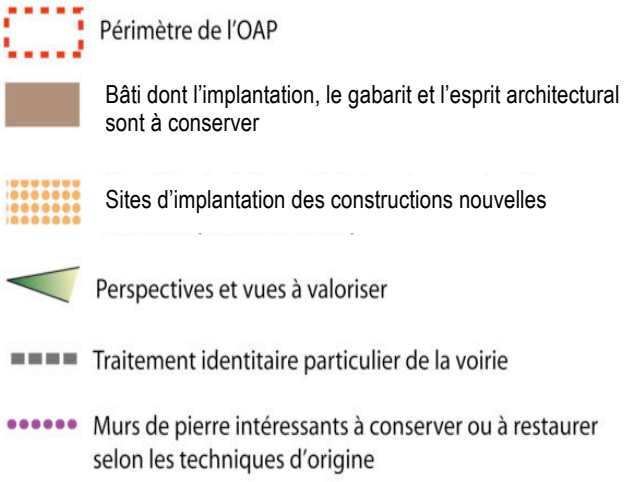


### Damiette



### Coupières





# 2.6 – LE SITE DE MOULON

## ▪ SITUATION ET CONTEXTE

Le PLU de Gif approuvé en 2007 comporte des orientations d'aménagement sur les trois entités de la commune :
- le plateau de Chevry ;
- la Vallée ;
- le plateau de Moulon.

La révision simplifiée du PLU a eu pour objet de modifier les orientations d'aménagement relatives au plateau de Moulon :
- des orientations générales, qui concernent l'ensemble du plateau de Moulon ;
- des orientations détaillées relatives au quartier Joliot Curie.

**La conception des orientations pour le projet de Moulon**

Les orientations d'aménagement sont définies à l'échelle du projet de Moulon, c'est-à-dire sur les parties de territoires des trois communes concernées (Saint-Aubin, Gif-sur-Yvette et Orsay).

Cette option a été retenue afin d'une part d'apprécier le projet dans son ensemble et, d'autre part, d'harmoniser les dispositions des PLU des trois communes sur le Moulon.
Afin de mieux apprécier les orientations d'aménagement applicables à chaque commune, même si les limites communales apparaissent sur les schémas d'orientation et le schéma de synthèse, elles sont exprimées pour chaque commune.

## ▪ OBJECTIFS

Les orientations d'aménagement pour le projet de Moulon visent à synthétiser le parti d'aménagement retenu, tel qu'il est décrit dans l'état initial de l'environnement du présent rapport (chapitre 2).
Elles définissent les principes de l'organisation urbaine du projet de Moulon, sa morphologie et son organisation viaire du projet, sa programmation et sa composition urbaine et paysagère afin que chaque projet de construction qui s'implante sur le plateau concoure à la constitution d'un ensemble urbain cohérent.

Elles expriment les grands principes d'aménagement du projet de Moulon et s'organisent selon trois approches :
- la création d'un quartier mixte aux morphologies et aux fonctions diversifiées ;
- la qualité urbaine favorisée par une mobilité optimisée ;
- la composition paysagère et environnementale.

Ces orientations sont accompagnées de schémas de principe qui ont vocation à schématiser une représentation spatiale des éléments de composition urbaine du projet.

## ▪ MISE EN OEUVRE ET TRADUCTION DES OAP

**La création d'un quartier mixte aux morphologies et aux fonctions diversifiées**

Ces orientations visent à exprimer :

- le principe de mixité retenu sur l'ensemble du projet pour accueillir, en composant avec l'urbanisation existante, des établissements d'enseignement supérieur et de recherche, des activités économiques, des logements (étudiants et familiaux), des équipements et des services. Ce principe se décline de façon nuancée sur l'ensemble du projet, c'est pourquoi l'orientation définit des dominantes de destination pour certains espaces. Ces dominantes permettent d'identifier la vocation plus appuyée de certains espaces, sans pour autant les dédier à une destination spécifique exclusive de toute autre. Par exemple, le quartier de l'Orme des Merisiers (Saint-Aubin) est plus spécifiquement dédié à accueillir des activités économiques et de recherche, toutefois, cette dominante n'exclut pas que des programmes d'une autre nature s'implantent dans ce quartier, dès lors que la vocation générale demeure l'activité.

- Les éléments de structuration urbaine en identifiant les lieux de polarités ainsi que les espaces publics majeurs qui composent et structurent le fonctionnement de l'espace urbain. Selon leur rôle et leur importance dans la composition urbaine du projet, ces espaces auront des incidences dans la conception de chaque projet en prenant en compte les objectifs urbains poursuivis.

- La diversité de la morphologie des constructions est un principe qui s'inscrit dans une cohérence générale du projet. A ce titre, les orientations définissent une variation de la hauteur des constructions selon les secteurs du projet en fonction de leur environnement.

**La qualité urbaine favorisée par une mobilité optimisée**

La conception du schéma viaire est établie selon trois niveaux afin de cadrer la cohérence de l'organisation urbaine de l'ensemble du projet. Ce schéma de principe n'a pas vocation à fixer définitivement l'emprise ou le tracé des voies qui sont étudiés et précisés dans le cadre de la mise en oeuvre du projet, mais à formaliser l'organisation viaire du site et son fonctionnement. S'agissant des voies de desserte interne, le schéma n'inscrit que l'intention des voies à réaliser, leur positionnement exact et leur tracé interviendront lors de la réalisation des projets.
Les orientations rappellent l'articulation de la conception du projet avec l'amélioration des transports en commun.

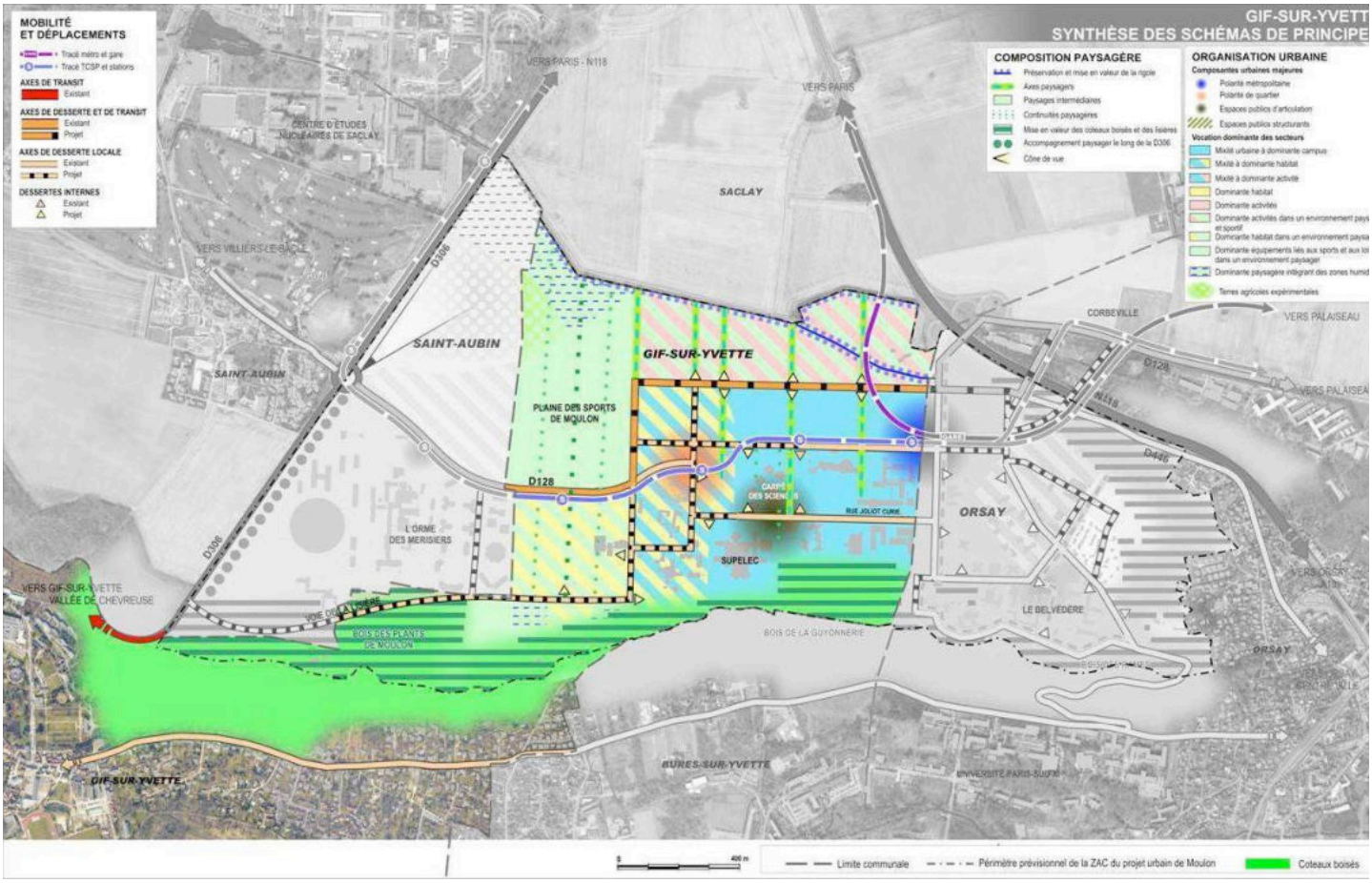
**La composition paysagère et environnementale**

Le schéma de principe de la composition paysagère spatialise les grandes orientations retenues pour le projet de Moulon :

- La mise en valeur des coteaux boisés et de leurs lisières.
- Les espaces correspondant aux espaces intermédiaires qui assurent des transitions entre l'urbain et les espaces naturels au nord de Moulon. Ils peuvent être aménagés pour des usages divers, pratiques sportives, installations nécessaires à la gestion de l'eau. Les terres agricoles expérimentales font partie de ces espaces.
- Les continuités paysagères sont assurées par les axes paysagés nord-sud et les espaces de la plaine des Sports de Moulon dans lesquels, même dans leurs parties qui seront construites, des porosités doivent être recherchées.

**Le schéma de synthèse**

Le schéma de synthèse permet de visualiser l'ensemble des orientations spatialisées figurant dans les schémas de principe thématiques.



**Une étude d'entrée de ville répondant aux articles L 111-6 à L 111-8 du CU**

Cette étude jointe en pièce n°8.5 du dossier de PLU argumente la réduction des marges de recul le long de la RN118 de 100 m à 30 m.

*Extrait de l'étude d'entrée de ville sur le Moulon aux abords de la RN118 :*

Le projet urbain du Moulon intègre pleinement la RN118 dans ses réflexions d'aménagement. Les programmes immobiliers ne s'implanteront pas en bordure directe de voie mais observeront un recul conséquent afin d'aménager des espaces verts tampons et de réduire les nuisances sonores. Ces dernières devraient également diminuer au regard du profil moins routier de l'échangeur de Corbeville et de la RD128, ainsi que des aménagements dédiés aux modes doux et transports en commun.

Le statut de voirie routière de la RD128 doit s'effacer au profit d'aménagements plus urbains où la circulation apaisée (limitée à 20 à 50 km/h) doit cohabiter avec des circulations douces et des aménagements paysagers qualitatifs.

**Les nuisances** seront atténuées par rapport à la situation actuelle, qu'elles soient atmosphériques et sonores (par la réduction des vitesses pratiquées, la réduction des risques d'engorgement routier, la politique active de report modal) ou visuelle (mise en œuvre de la stratégie paysagère à l'échelle de l'ensemble de la lisière Nord du campus, prise en compte de la traversée de la RN118 au titre de la chaîne des espaces majeurs du campus).

**La sécurité** sera améliorée par la transformation d'infrastructures aux caractéristiques « routières » en ouvrage insérés dans le tissu urbain avoisinant en devenir.

**La qualité architecturale** sera améliorée : des fiches de lot contractuelles (annexées aux cahiers des charges de cession des terrains de l'aménageur) fixeront des règles strictes en termes de volumétries, implantations, prospects, écriture architecturale, orientations paysagères. En particulier, sera préconisée l'utilisation de matériaux durables, et la valorisation des façades donnant sur la RN118.

**La qualité de l'urbanisme et des paysages** est assurée par le schéma d'aménagement de la ZAC du Moulon, qui définit les principales orientations paysagères qui seront développées sur les espaces publics de la ZAC.

# 2.7 – LE QUARTIER JOLIOT CURIE

## ▪ SITUATION ET CONTEXTE

Sur le territoire de Gif-sur-Yvette, un zoom particulier est réalisé sur le quartier Joliot Curie (voir ci-après) afin de prendre en compte les orientations d'aménagement retenues dans le cadre de la procédure de révision simplifiée mise en oeuvre en 2013.

## ▪ MISE EN OEUVRE

Les orientations d'aménagement pour le quartier Joliot Curie ont vocation à préciser les orientations définies à l'échelle du projet de Moulon pour ce quartier.
Leur contenu est celui adopté lors de la révision simplifiée du PLU.

Elles définissent l'organisation urbaine du quartier, sa morphologie et l'organisation viaire du projet, la programmation dans ce quartier.

Elles expriment les grands principes d'aménagement du projet « des équipements d'enseignement supérieur et de recherche au coeur d'un quartier mixte » et s'organisent selon 4 thèmes :

- La morphologie et l'organisation urbaine du quartier ;
- L'organisation viaire et la valorisation des transports en commun ;
- La programmation ;
- La création d'un quartier durable.

Ces orientations sont accompagnées de schémas de principe qui ont vocation à localiser les éléments de composition urbaine du quartier :

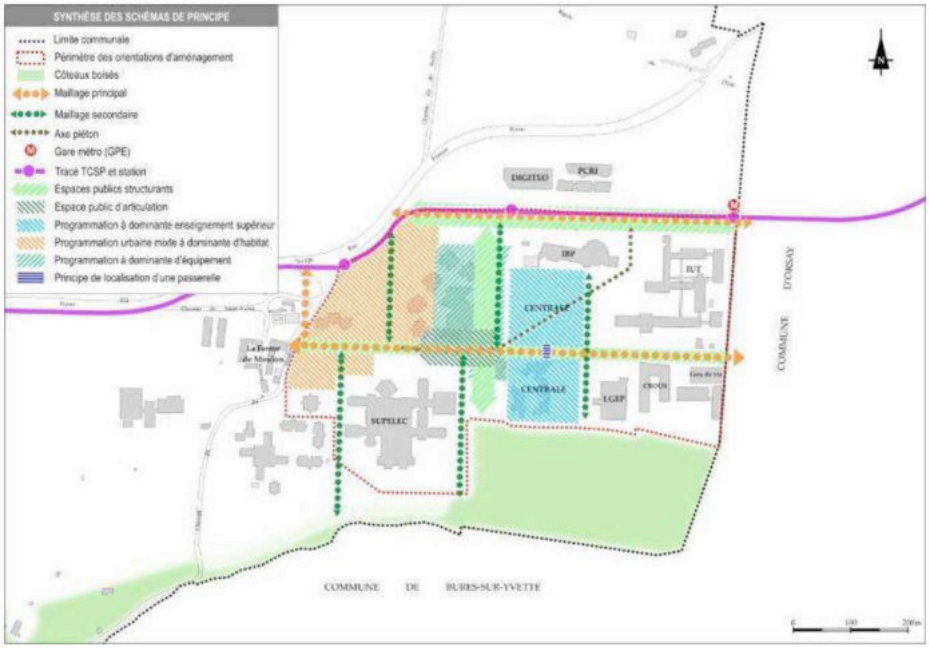
- Le schéma des espaces publics localise les espaces majeurs qui structurent la composition urbaine du quartier ;

- Le schéma des déplacements sur lequel figurent le maillage principal et secondaire, le principal axe piéton, ainsi que le tracé des transports en commun ;

- Le schéma des éléments de programmation localise les principaux sites d'accueil des futures constructions en indiquant leur destination principale : habitat à l'ouest, équipements au centre, enseignement supérieur (Ecole Centrale) à l'est.

- Ces dominantes de destination des constructions ne font pas obstacle à la réalisation de programmes mixtes comportant notamment des commerces ou autres activités. Tout comme la localisation des sites, n'interdit pas la réalisation de nouvelles constructions dans d'autres secteurs du quartier du Moulon ;

- Le schéma de synthèse permet de visualiser les principaux éléments d'organisation urbaine du quartier Joliot-Curie.



# 2.8 – LE SITE DE LA RUE GUSTAVE VATONNE

## ▪ SITUATION ET CONTEXTE

Le secteur se situe le long de la rue Gustave Vatonne, en liaison directe avec le centre ancien aggloméré. Il s'inscrit à l'extrémité sud-est du parc du CNRS, à l'interface entre espaces naturels et tissu pavillonnaire. Il accueille aujourd'hui des bâtiments de bureaux du CNRS.

## ▪ OBJECTIFS

L'objectif est d'inscrire les possibilités d'un développement résidentiel de qualité au cœur de la vallée.

## ▪ MISE EN OEUVRE

| DISPOSITIONS | CONTENU | PIECES ET ARTICLES DU PLU |
|---|---|---|
| **Une opération d'urbanisation résidentielle** | L'OAP vise à organiser le renouvellement urbain du secteur en assurant :<br>• un programme d'environ trente logements.<br>• une implantation réalisée, dans la mesure du possible, parallèlement au coteau et à la rue Gustave Vatonne afin de favoriser l'intégration des constructions.<br>• une implantation des clôtures en recul du domaine public.<br>• un retrait des constructions depuis les espaces boisés classés et les limites séparatives. | Orientations d'Aménagement et de Programmation<br><br>Règlement de la zone UHf (articles 6, 7 et 11 notamment) |
| **Les principes d'accès** | Elle inscrit des principes de circulations et d'organisation urbaine à partir de :<br>• l'inscription dans le réseau de maillages doux existant. | Orientations d'Aménagement et de Programmation |

# 2.9 – LE SITE DES ROUGEMONTS

## ▪ SITUATION ET CONTEXTE

Situé au nord-ouest du territoire communal, le site des Rougemonts accueille actuellement le CTM, amené à être transféré plus au nord. Le déplacement du CTM constitue une opportunité de renouvellement urbain significative dans un contexte de tension foncière forte à Gif-sur-Yvette.

## ▪ OBJECTIFS

L'objectif est d'inscrire les possibilités d'un développement résidentiel de qualité au cœur de la vallée, dans un site contraint du point de vue topographique.

## ▪ MISE EN OEUVRE

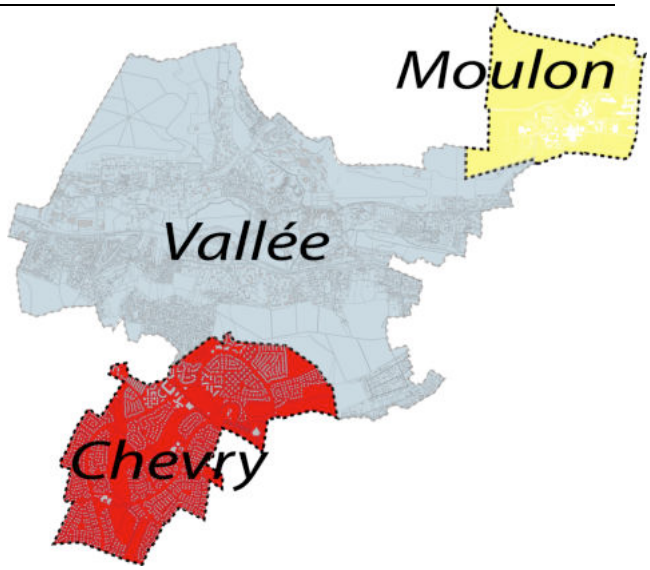
| DISPOSITIONS | CONTENU | PIECES ET ARTICLES DU PLU |
|---|---|---|
| **Une opération d'urbanisation résidentielle** | L'OAP vise à organiser le renouvellement urbain du secteur en assurant :<br>• un programme d'environ quarante logements.<br>• une valorisation du merlon boisé existant.<br>• un respect de la topographie du secteur et la recherche d'un épannelage pour les futures constructions.<br>• une attention particulière pour assurer la bonne intégration des constructions à l'articulation entre espaces urbanisés et espaces naturels, lesquels jouxtent notamment les prairies en lisière du bois d'Aigrefoin. | Orientations d'Aménagement et de Programmation<br>Zonge (zone non aedificandi)<br>Règlement de la zone UGg (article 10 notamment) |
| **Les principes d'accès** | Elle inscrit des principes de circulations et d'organisation urbaine à partir de :<br>• la sécurisation de l'accès.<br>• l'inscription dans le réseau de maillages doux existant. | Orientations d'Aménagement et de Programmation<br>Règlement de la zone UGg (article 3) |

# III – LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES

## 3.1 – GENERALITES…

### La prise en compte des 3 entités communales : Vallée, plateau de Chevry et plateau de Moulon

Ces 3 entités sont clairement identifiées à travers le PADD comme distinctes mais complémentaires. C'est pourquoi les dispositions réglementaires ont été organisées en conséquence : 3 parties de règlement écrit et 3 plans de règlement graphique (zonage) correspondant aux entités ainsi définies…Les espaces naturels servant de liaisons entre ces entités et leurs réglementations.




### Les principes d'évolution des zones par entité

**Dans la Vallée :**

***Détail des zones : Vallée Zone UA, Vallée Zone UB, Vallée Zone UC, Vallée Zone UD, Vallée Zone UG, Vallée Zone UH, Vallée Zone UL, Vallée Zone UN, Vallée Zone UR, Vallée Zone UX, Vallée Zone AURc, Vallée Zone N.***

La zone agglomérée de la Vallée laisse des possibilités d'évolutions relativement modérées :

- ***l'équilibre entre espaces naturels et espaces urbanisés*** doit être maintenu et l'extension des zones urbaines n'est plus possible. Seuls les secteurs AURc-Damiette et UAc près de la gare constituent des espaces sous-utilisés pouvant être densifiés dans le respect des caractéristiques des tissus environnants. Ils font l'objet d'OAP présentes dans les pages précédentes afin de cadrer et organiser leur devenir.
- ***au sein des parties agglomérées***, les potentialités sont localisées, dans la mesure où la priorité est donnée au respect des formes urbaines et au maintien des qualités architecturales, paysagères et urbaines. Une évolution naturelle de l'urbanisation avec une densification modérée de ces zones est attendue et possible dans le PLU.

## Sur le plateau de Chevry :

***Détail des zones : Chevry Zone UA, Chevry Zone UE, Chevry Zone UED, Chevry Zone UG, Chevry Zone UH, Chevry Zone UL, Chevry Zone A, Chevry Zone N, Chevry Zone NL***

Ce quartier aujourd'hui achevé, présente une grande homogénéité urbaine. Son aménagement et ses formes urbaines en font un quartier de grande homogénéité paysagère, architecturale comptant des espaces publics généreux et de haute qualité, largement apprécié par ses habitants.

Les possibilités d'urbanisation sont aujourd'hui très restreintes et les évolutions du bâti existant encore peu significatives compte tenu de sa réalisation relativement récente (années 70 à 90). Les enjeux d'évolution restent limités à des opérations ponctuelles ou évolutions des logements existants.

La révision du PLU apporte peu d'évolutions réglementaires sur cette entité et conforte les objectifs de préservation et de mise en valeur de sa qualité urbaine. Elle inscrit toutefois la possibilité d'aménager les abords du golf du parking de Chevry pour une opération de valorisation de l'entrée du cœur de quartier à vocation résidentielle en créant une orientation d'aménagement et de programmation (présentée dans les pages précédentes) et la création d'une zone spécifique « Chevry UG ». La modification n°1 du PLU a conduit à la suppression de l'OAP, pour tenir compte de la réalisation du projet.

## Sur le plateau de Moulon :

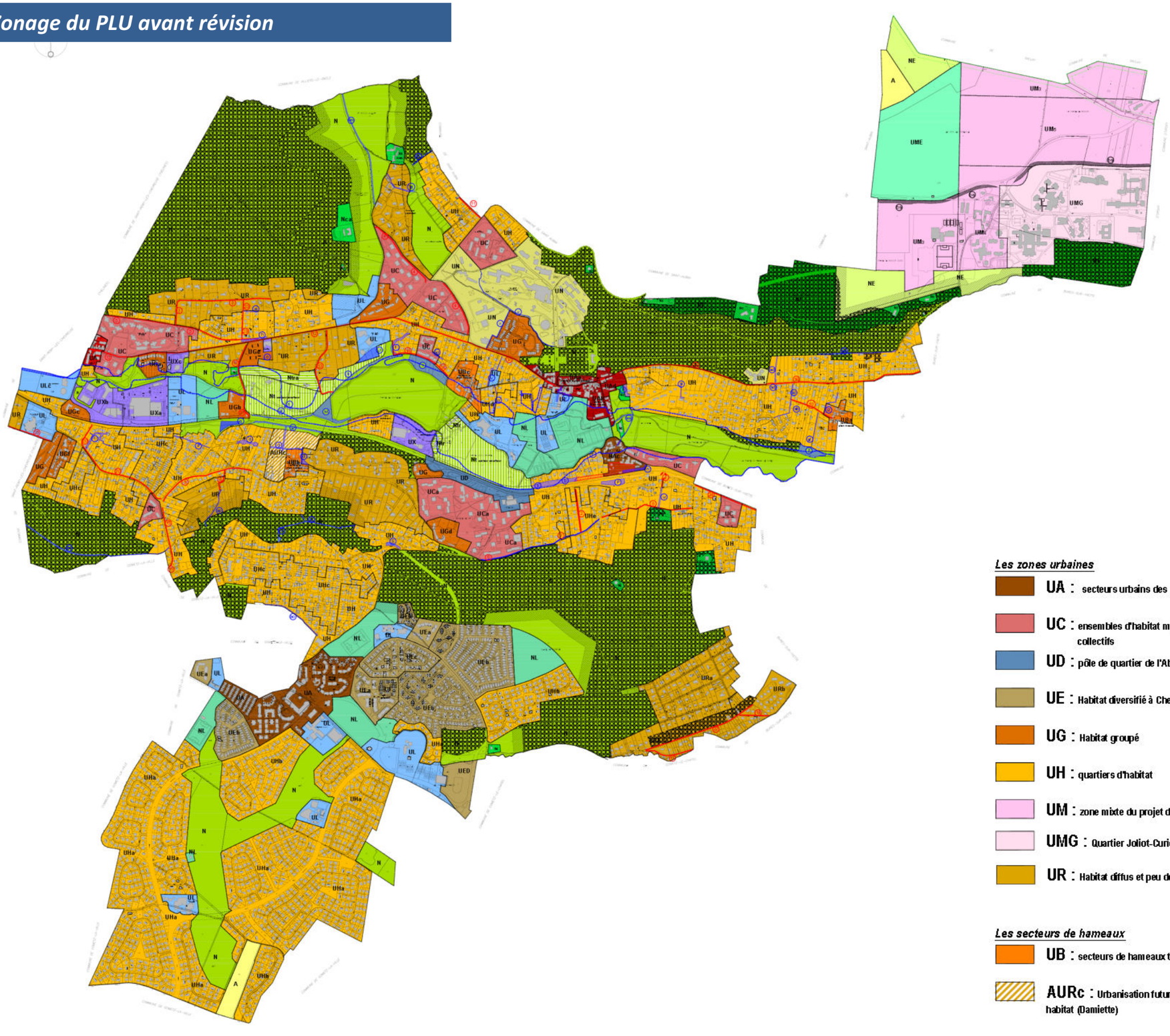
***Détail des zones : Moulon Zone UM, Moulon Zone UME, Moulon Zone UMG, Moulon Zone NE, Moulon Zone NF, Moulon Zone A, Moulon Zone N.***

Cette 3ème entité est le lieu de concentration de forts enjeux urbains avec le développement de la ZAC de Moulon dans le cadre de l'OIN Paris Saclay.

La révision simplifiée du PLU en 2013 et la mise en compatibilité en 2014 sont venues intégrer les dispositions réglementaires significatives pour le développement du projet urbain de Moulon.

Dans le cadre de la présente révision, ces dispositions sont maintenues et le secteur ne connaît pas d'évolutions des limites de zones ou des dispositions réglementaires. La modification n°1 du PLU a conduit à la création d'un secteur spécifique, UM5a, marqué par la possibilité d'une hauteur plus élevée, pour les constructions d'hébergement hôtelier.

# *Zonage du PLU avant révision*



LEGENDE

- Limites de zones
- Espaces boisés classés
- Lisières des massifs boisés de plus de 100 ha du SDRIF
- Zones *non aedificandi*
- Marges de reculement
- Limites d'implantation
- Prescriptions d'architecture
- Zone de risques d'inondations ( PPRI approuvé le 26 septembre 2006)
- UHe Zone correspondant au périmètre de prescriptions sanitaires (risques de pollutions radioactives des sols)
- Espaces repérés au titre de l'article L 123-2-a du Code de l'Urbanisme : Zones UAc et UH (Gare)
- Emplacements réservés pour création ou amélioration de voirie et circulations douces
- Les voiries à élargir
- Emplacements réservés pour équipements et aménagements divers

***Les zones urbaines***

- **UA :** secteurs urbains des centres villes
- **UC :** ensembles d'habitat majoritairement collectifs
- **UD :** pôle de quartier de l'Abbaye
- **UE :** Habitat diversifié à Chevry
- **UG :** Habitat groupé
- **UH :** quartiers d'habitat
- **UM :** zone mixte du projet de Moulon
- **UMG :** Quartier Joliot-Curie
- **UR :** Habitat diffus et peu dense

***Les secteurs de hameaux***

- **UB :** secteurs de hameaux traditionnels
- **AURc :** Urbanisation future à vocation habitat (Damiette)

***Les secteurs d'équipement structurants***

- **UL :** Equipements collectifs
- **UME :** Plaine des sports de Moulon

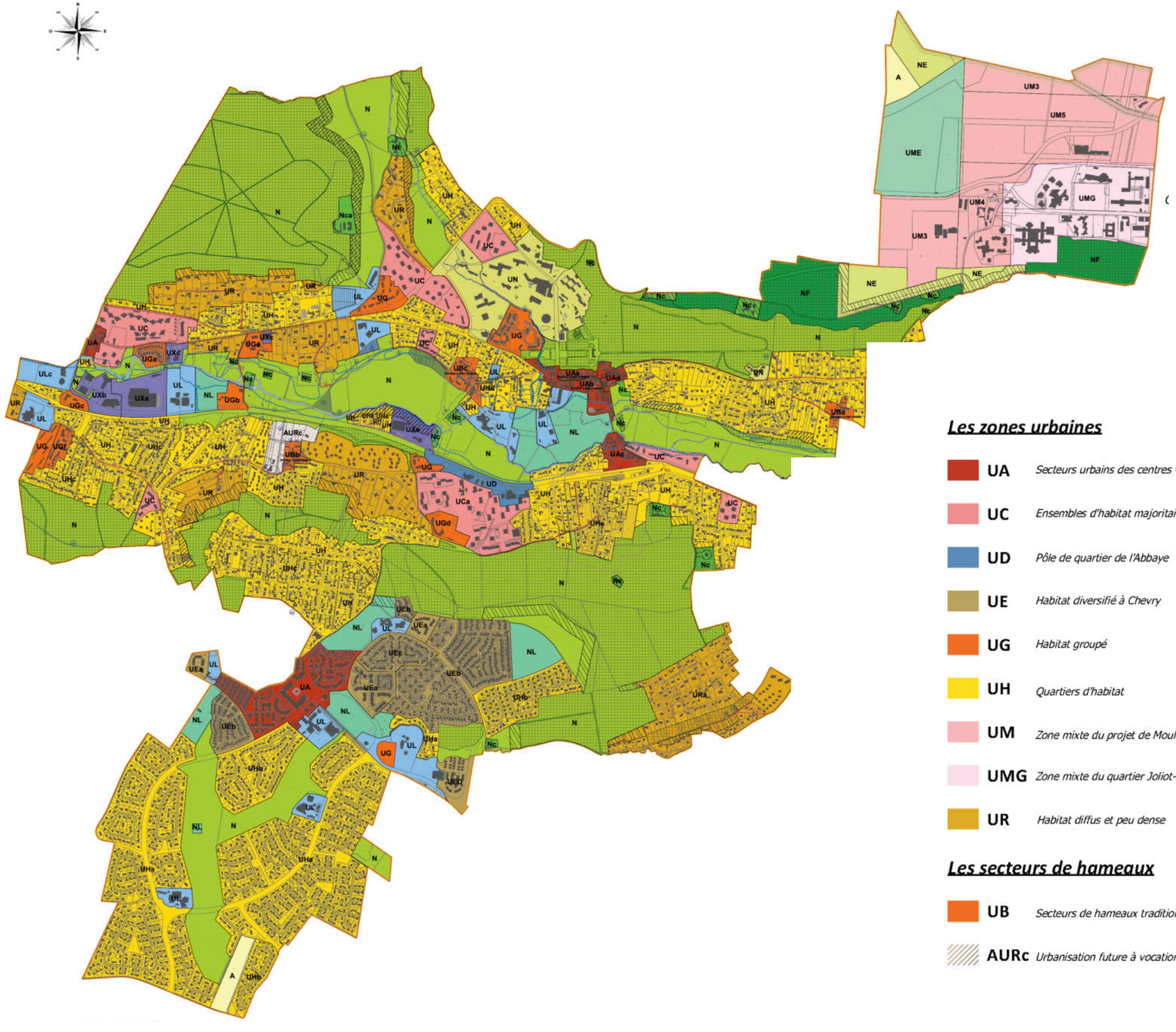
***Les zones d'activités économiques***

- **UX :** Activités économiques
- **UN :** Activités du CNRS

***Les espaces naturels et agricoles***

- **N :** espaces naturels
- **Nc et Nca :** secteurs de constructibilité limitée
- **Nt et Ntra :** secteurs de transfert de COS
- **NE :** espaces naturels de Moulon
- **NF :** côteaux boisés de Moulon
- **NL :** espaces de loisirs
- **A :** espaces agricoles

# *Zonage du PLU après révision approuvée en Décembre 2016*




**Légende**

- Limites de zones
- Espaces Boisés Classés
- Lisières des massifs boisés de plus de 100 ha du SDRIF
- Zones non aedificandi
- Zone de risques d'inondation (PPRi Vallée de l'Yvette approuvé le 26 septembre 2006)
- Zone correspondant au périmètre de prescriptions sanitaires
- Zone correspondant au périmètre de recommandations sanitaires
- Secteur à Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Protection paysagère inconstructible
- Emplacements réservés pour équipements et aménagements divers, création ou amélioration de voirie
- Emplacements réservés pour élargissements de voiries
- Linéaire identifié pour la sauvegarde du commerce

## *Les zones urbaines*

- **UA** *Secteurs urbains des centres villes*
- **UC** *Ensembles d'habitat majoritairement collectifs*
- **UD** *Pôle de quartier de l'Abbaye*
- **UE** *Habitat diversifié à Chevry*
- **UG** *Habitat groupé*
- **UH** *Quartiers d'habitat*
- **UM** *Zone mixte du projet de Moulon*
- **UMG** *Zone mixte du quartier Joliot-Curie*
- **UR** *Habitat diffus et peu dense*

## *Les secteurs de hameaux*

- **UB** *Secteurs de hameaux traditionnels*
- **AURc** *Urbanisation future à vocation habitat*

## *Les secteurs d'équipements structurants*

- **UL** *Zone mixte du projet de Moulon*
- **UME** *Plaine des sports de Moulon*

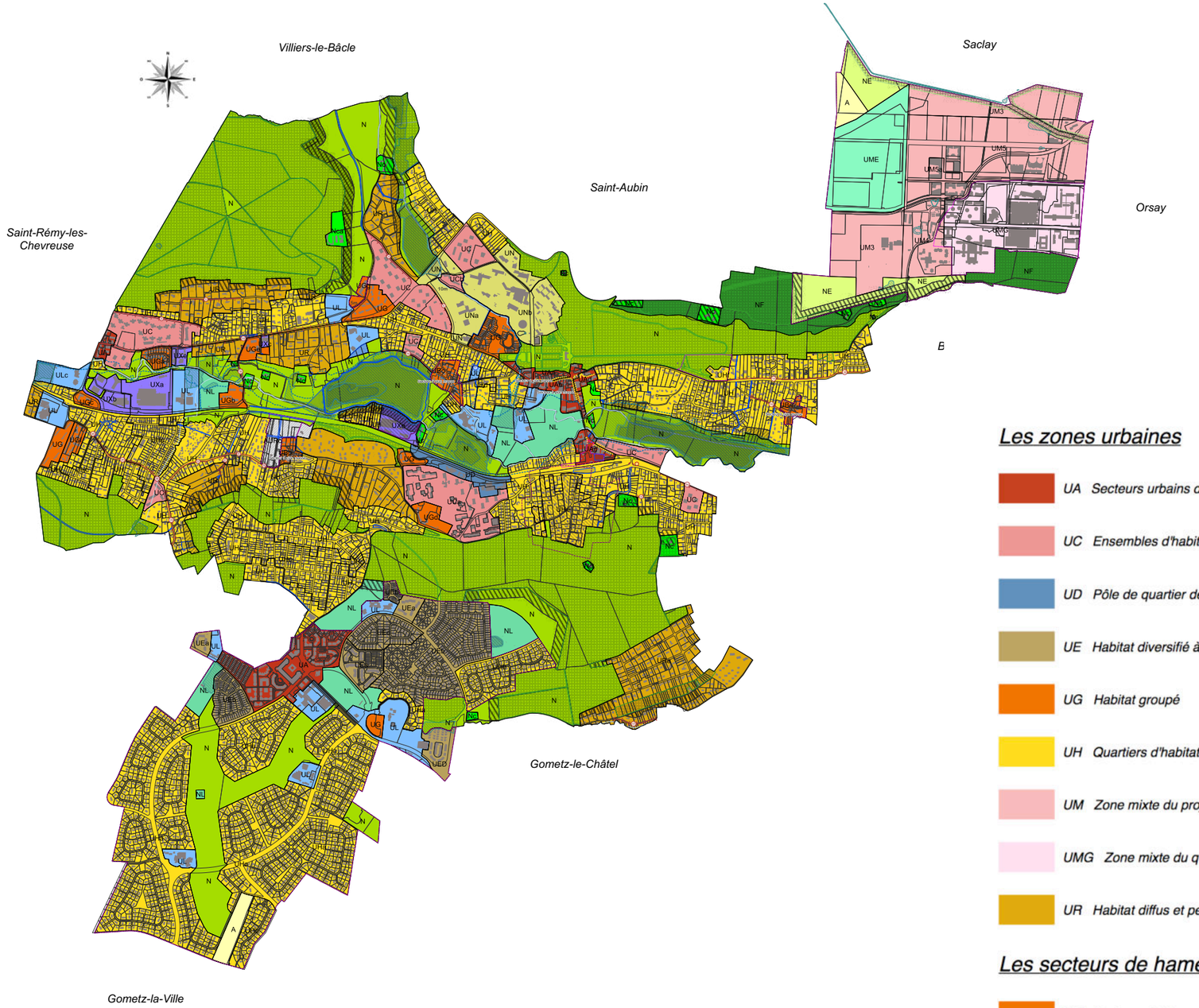
## *Les zones d'activités économiques*

- **UN** *Activités économiques*
- **UX** *Activités du CNRS*

## *Les espaces naturels et agricoles*

- **A** *Espaces agricoles*
- **N** *Espaces naturels*
- **Nc** *Secteurs de constructibilité limitée*
- **NE** *Espaces naturels de Moulon*
- **NF** *Coteaux boisés de Moulon*
- **NL** *Espaces de loisirs*

# *Zonage du PLU après modification n°1 et révision allégée n°1, approuvées en juillet 2021*




## Légende

Limites de zones

- Lisières des massifs boisés de plus de 100 ha du SDRIF
- Emplacement réservé élargissement voirie surface
- Zones non aedificandi
- Zone de risques d'inondation (PPRi Vallée de l'Yvette approuvé le 26 septembre 2006)
- Zone correspondant au périmètre de prescriptions sanitaires
- Zone correspondant au périmètre de recommandations sanitaires
- Secteur à Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Protection paysagère inconstructible
- Espaces Boisés Classés
- Emplacement réservé pour élargissement de voirie nord-sud
- Linéaire identifié pour la sauvegarde du commerce
- Zone humide

### *Les zones urbaines*

- *UA Secteurs urbains des centres villes*
- *UC Ensembles d'habitat majoritairement collectifs*
- *UD Pôle de quartier de l'Abbaye*
- *UE Habitat diversifié à Chevry*
- *UG Habitat groupé*
- *UH Quartiers d'habitat*
- *UM Zone mixte du projet de Moulon*
- *UMG Zone mixte du quartier Joliot-Curie*
- *UR Habitat diffus et peu dense*

### *Les secteurs de hameaux*

- *UB Secteurs de hameaux traditionnels*
- *AURc Urbanisation future à vocation habitat*

### *Les secteurs d'équipements structurants*

- *UL Equipements*
- *UME Plaine des sports de Moulon*

### *Les zones d'activités économiques*

- *UN Activités du CNRS*
- *UX Activités économiques*

### *Les espaces naturels et agricoles*

- *A Espaces agricoles*
- *N Espaces naturels*
- *Nc Secteurs de constructibilité limitée*
- *NE Espaces naturels de Moulon*
- *NF Coteaux boisés de Moulon*
- *NL Espaces de loisirs*

# 3.2 – DANS LA VALLEE…

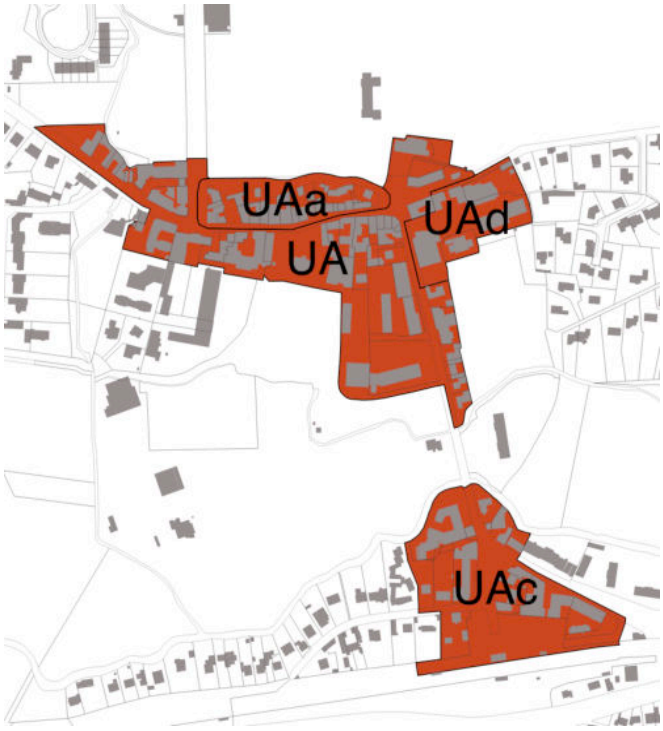
## A - Les noyaux bâtis anciens

Ils se situent à l'emplacement des hameaux d'origine de la commune. Ils concernent d'une part le centre ville, l'entrée de Courcelle et des hameaux répartis dans la vallée.
Au nombre de 8 secteurs identifiés dans le POS approuvé en 1997, ils faisaient l'objet de secteurs à plans masse. Ils sont au nombre de cinq au PLU. En effet, certains noyaux anciens ont évolué par renouvellement urbain et certains ont perdu leurs principales caractéristiques anciennes et rurales. C'est le cas du Petit Damiette et du Hameau de la Tuilerie (dont la principale caractéristique est la présence de murs de pierres à préserver).

En outre, la difficulté d'interprétation de certains plans masses a conduit la commune à redéfinir leurs contours sur 5 des 8 secteurs concernés au POS et à compléter ce dispositif d'orientations d'aménagement sur les secteurs les plus significatifs : Coupières, Damiette et Février.

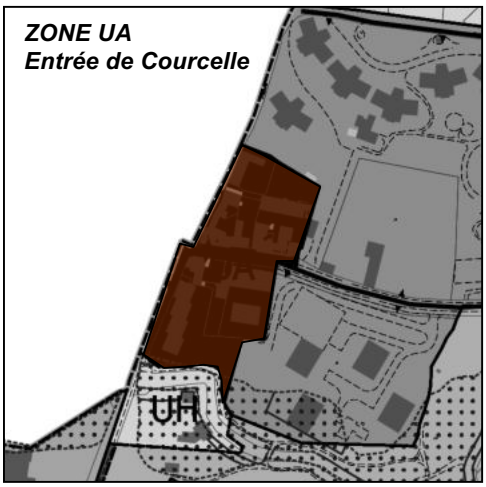
Ces noyaux anciens sont classés en deux types de zones :

### *ZONES UA – centre-ville*




Elles concernent :
• **le centre ville** :
- les secteurs à plans masse UAa et UAb
- la partie haute du Val Fleury UAd. Cette propriété communale constitue une extension du centre ville le long de la rue A. Pécard avec l'accueil de logements, de commerces, un parc de stationnement public, un équipement culturel et l'ouverture du parc dans sa partie avale.

• **le secteur de la gare (UAc) :**
Ce secteur s'inscrit dans la continuité du centre ville via la rue A. Pécard bien qu'il en soit séparé par le passage de l'Yvette et ses abords paysagers. Ce secteur fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation s'inspirant de l'ancien secteur plan masse afin d'en conserver les principes : préservation de la perspective sur l'église, aménagement et valorisation de la place de la Gare, accueil d'un équipement culturel de type médiathèque.



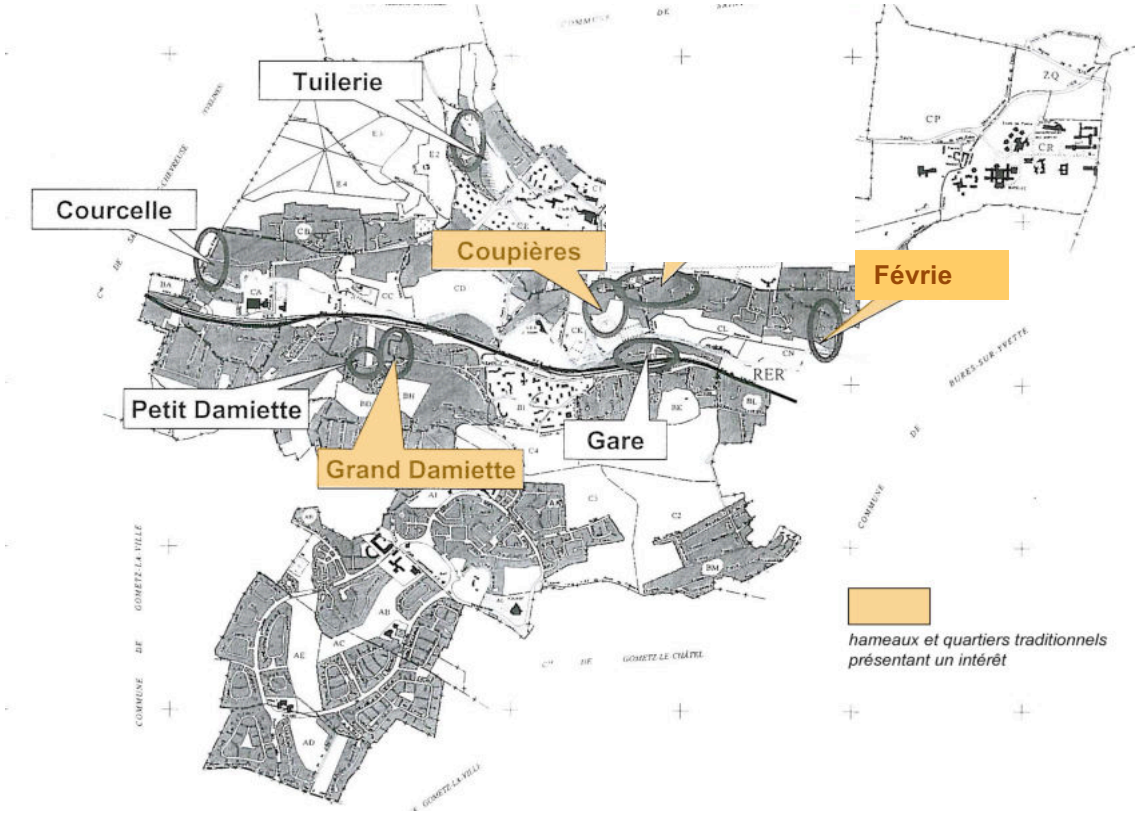

- **le petit secteur d'entrée de Courcelle** : de taille très limitée, il n'est pas à proprement parler un secteur central structurant. Mais ses formes urbaines denses et traditionnelles assimilables à celles de la zone UA, doivent être reconduites et traduites en conséquence dans le règlement de PLU par un zonage adapté (UA).

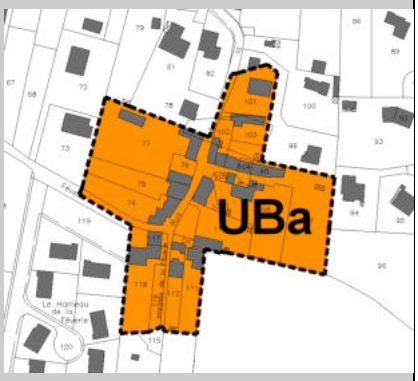
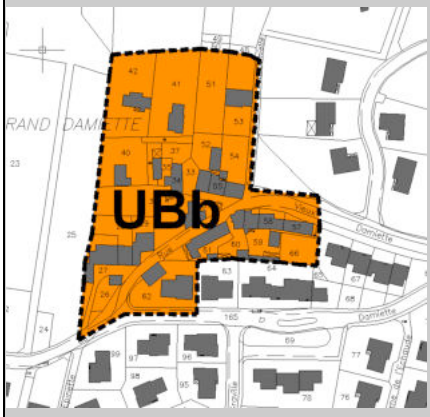
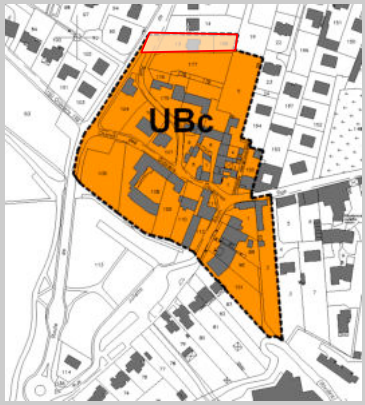
## *ZONES UB – Les hameaux*

Ce sont les 3 ensembles significatifs qui ont préservé leurs caractéristiques traditionnelles et rurales.

- La Févrie (UBa)
- Damiette (UBb)
- Coupières (UBc)

Leur règlement écrit est basé sur des dispositions communes. Toutefois, l'existence de ces 3 secteurs distincts se justifient par des documents graphiques et plan masses propres à chaque hameau.
Leur périmètre a été adapté pour ne prendre en compte que les parties présentant un intérêt ancien et traditionnel à préserver. Ils font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation pour préserver leur caractère ancien et l'harmonie de la trame urbaine particulière et sont traduits réglementairement sous forme de plans masse.

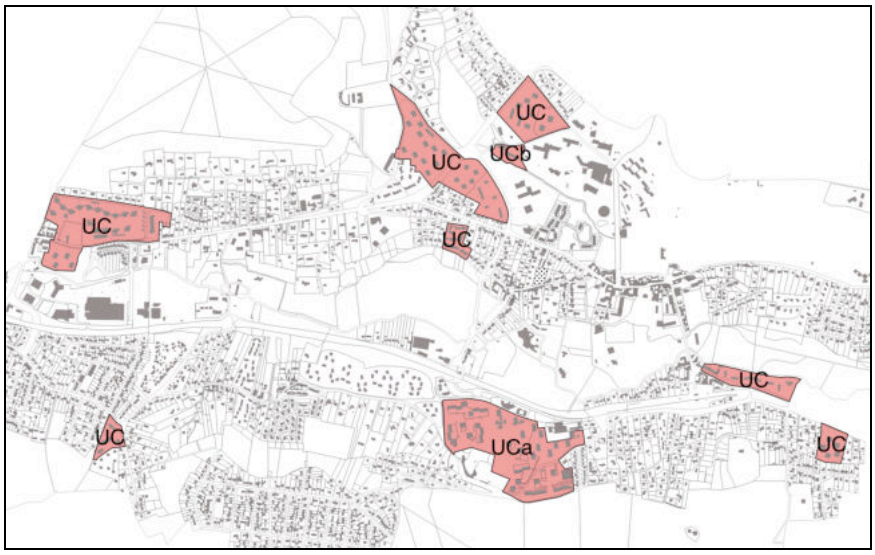



| FEVRIE | DAMIETTE | COUPIERES |
|---|---|---|
| ***Dans le PLU*** | ***Dans le PLU*** | ***Dans le PLU*** |
|   |   |   |
| | | *Ce secteur connaît une légère évolution avec le retrait de la parcelle Nord de la zone UB, qui ne présente pas de cohérence avec l'ensemble du hameau et est intégrée en UH.* |

## B – Les quartiers mixtes : activités et logements diversifiés

### *ZONES UC*

#### *ZONES UC DU PLU*




Les huit zones UC, sont maintenues.

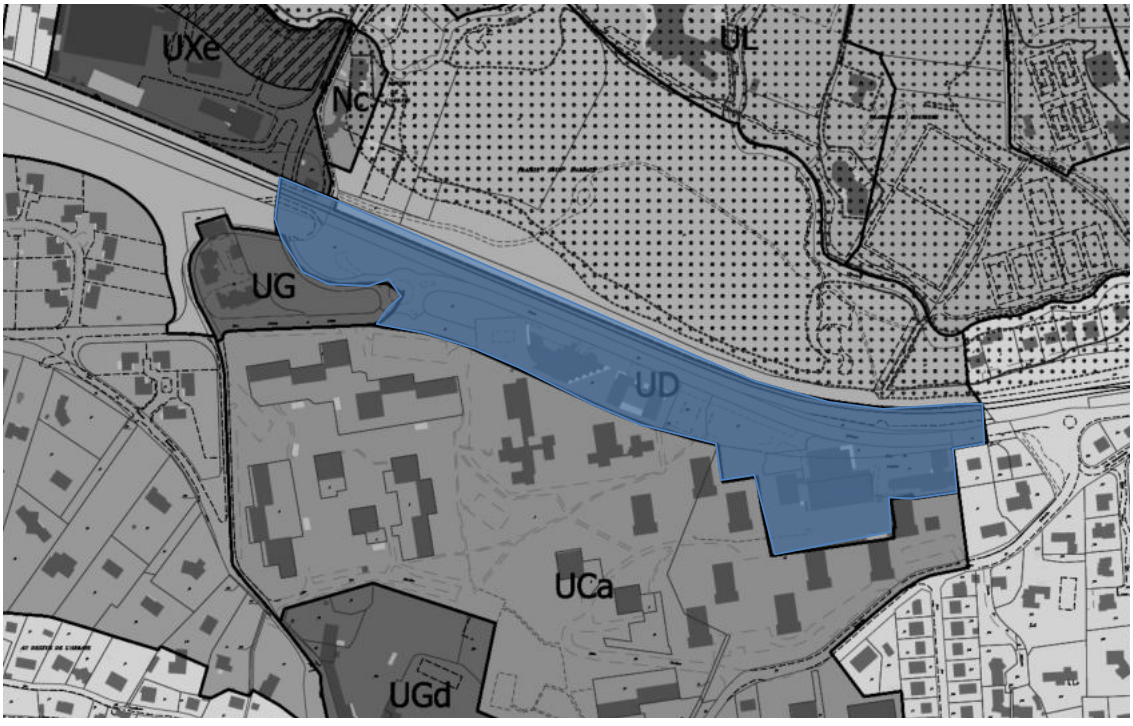
Elles englobent les résidences importantes d'habitat collectif ou dense qui se caractérisent par :
- des hauteurs et des densités importantes
- des espaces communs paysagers
- des formes urbaines homogènes tant dans leur implantation que dans leur architecture.

Le secteur UCa, correspond au quartier de l'Abbaye.

Le secteur UCb correspond au site du Moulin de Chamort

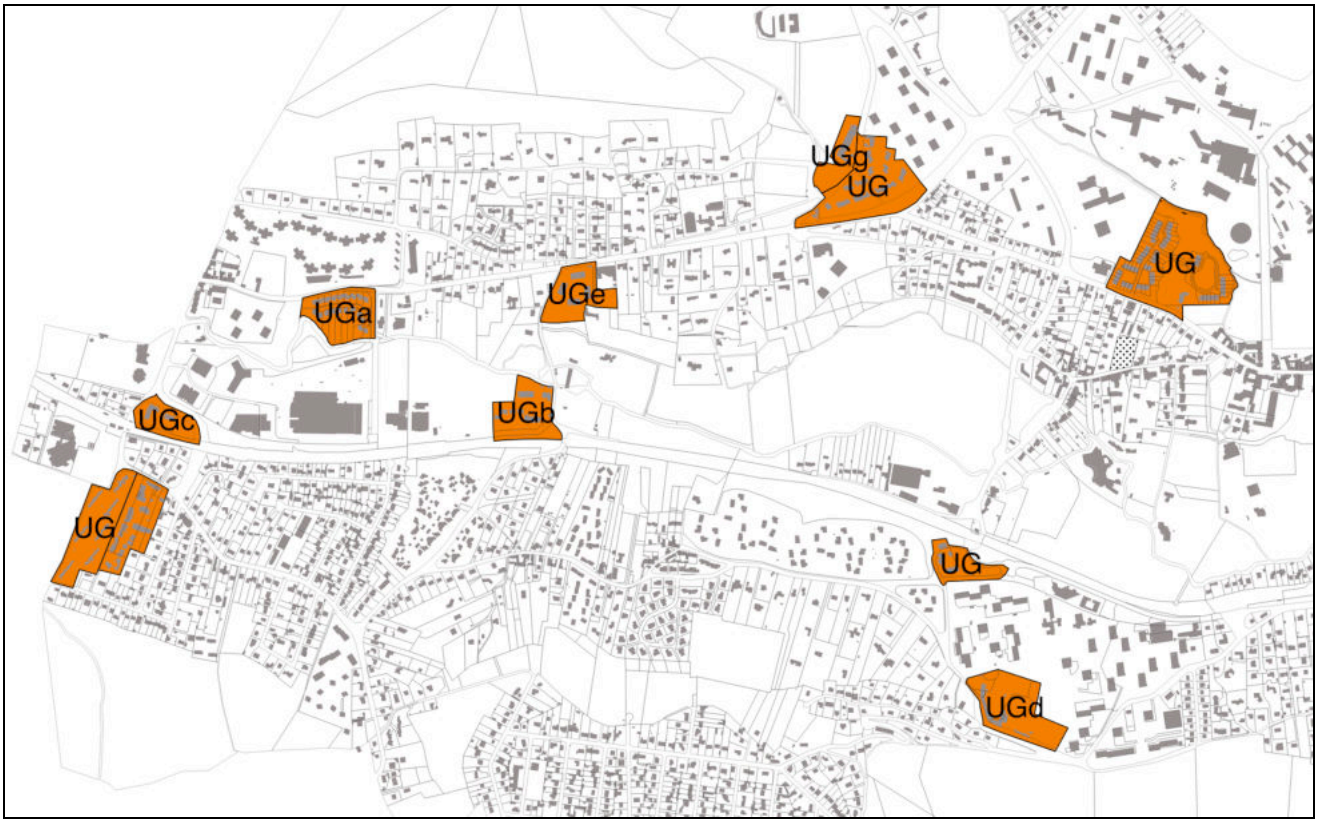
### *ZONES UD*

La zone UD de la Vallée correspond à un site qui s'étire le long de la voie RER en bas du quartier de l'Abbaye. Cet espace constitue un pôle de quartier multifonctionnel (habitat, équipements, commerces, centre de secours Pompiers…).



# *ZONES UG*

## *ZONES UG DU PLU*



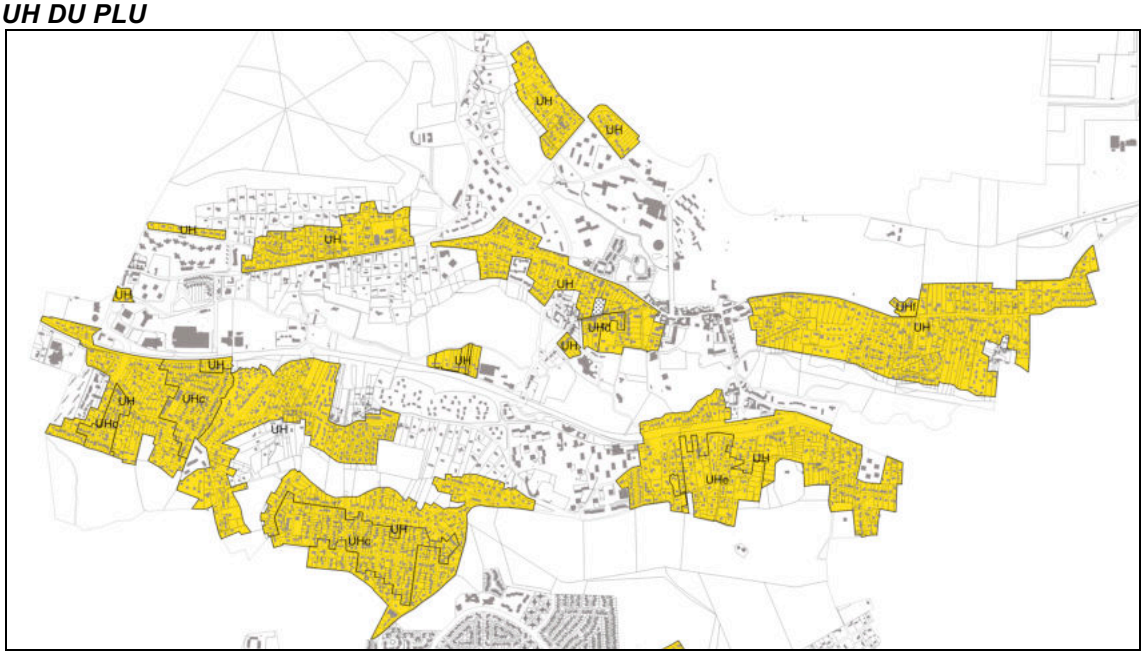

Elles correspondent à de petits ensembles bâtis accueillant pour l'essentiel de l'habitat groupé.

Les spécificités de la forme urbaine propre à chacune d'entre elles, ont conduit naturellement à la création de secteurs particuliers pour prendre en compte les différences de densités, de hauteur et d'architecture :

- **le secteur UGa**, correspond au projet du Val de Courcelle ;
- **le secteur UGb,** correspond au site Jaumeron ;
- **le secteur UGc** correspond au site proche de la gare de Courcelle ;
- **le secteur UGd** correspond à l'Abbaye ;
- **le secteur UGe,** correspond au secteur situé à l'intersection de la RN306 et de la rue Jean Poulmarch' ;
- **le secteur UGf,** correspond au Clos Elizabeth
- **le secteur UGg**, correspond au site Rougemonts.

## *ZONES UH*

### *ZONES UH DU PLU*




Elles englobent une grande partie de l'urbanisation de la Vallée.
Elles correspondent aux ensembles résidentiels à dominante pavillonnaire isolé ou groupé.
Elles peuvent accueillir les activités et les équipements de quartier compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Elle comprend quatre secteurs spécifiques dans la Vallée :

**Le secteur UHc** couvre les petits terrains pour lesquels des règles de densités plus élevées sont admises sur les quartiers de Belleville et de Courcelle.

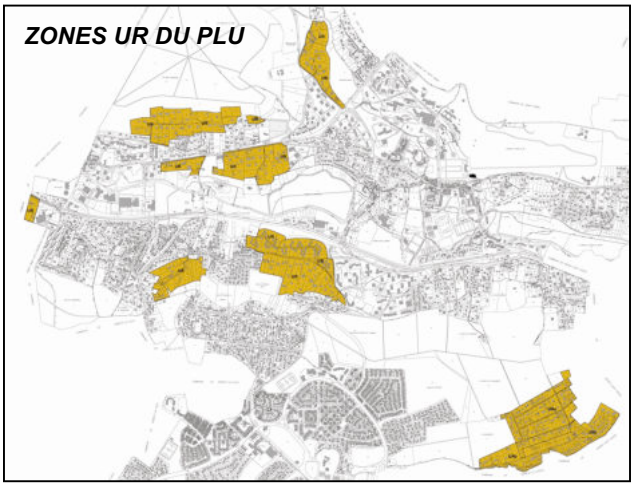
**Le secteur UHd** est situé le long de la rue J. Adam à proximité du hameau de Coupières.

**Le secteur UHe** correspond aux quartiers des Coudraies et du Clos Rose (ajouté dans le cadre de la présente révision), situés en périphérie du centre urbain traditionnel qui sont concernés par des risques de contamination radioactive résiduelle. Ces secteurs comprennent déjà des constructions. Les dispositions réglementaires ne permettent d'autoriser que les habitations ou extensions de bâtiments existants dans certaines conditions.

Le secteur UHf correspond à un secteur situé le long de la rue de Gustave Vatonne.

Quelques adaptations ponctuelles de zonages sont apportées dans le cadre de cette révision : sur le secteur UHe des Coudraies, deux parcelles non bâties en limite du bois des Coudraies sont intégrées en zone N en raison de leur situation et des risques de pollution liée au radium présent dans le secteur. Le secteur UHf a, quant à lui, été dans le cadre de la modification n°1 du PLU.

### *ZONES UR DU PLU*



## *ZONES UR*

Ces zones correspondent aux ensembles résidentiels diffus implantés dans un environnement paysager ou arboré important.

En effet, elles s'inscrivent toutes dans des espaces sensibles sur le plan paysager et des espaces naturels remarquables :

- Zones de transition avec les bois et massifs de plus de 100 ha

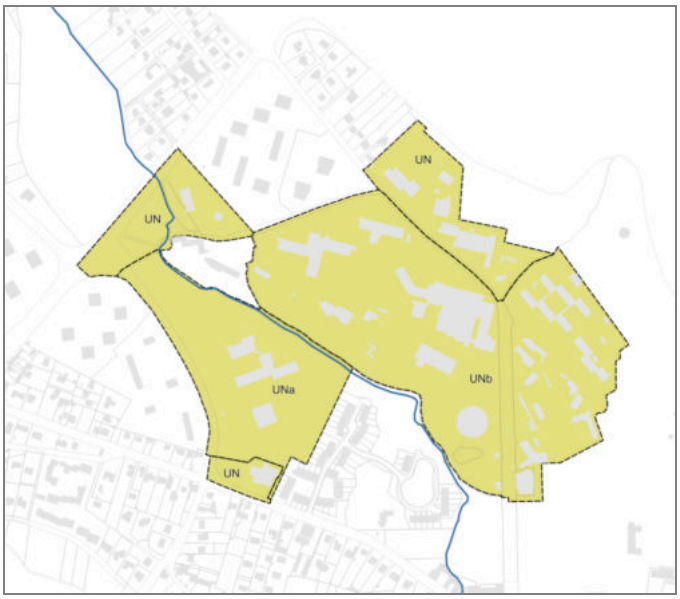
- Zones de transition vers les zones humides de la vallée de l'Yvette et de la Mérantaise
- Secteurs de coteaux recensés comme panoramas pour lesquels la préservation des vues est affirmée ou ilots et quartiers présentant un intérêt paysager ou écologique fort (recensement au titre du L.151.19 ou L.151.23 du code de l'urbanisme)

Le quartier de la Hacquinière se différencie des autres zones UR par des règles de constructibilité légèrement différentes et par un caractère arboré très important. Il comportait deux secteurs URa et URb se distinguant principalement par les coefficients d'occupation des sols. Ceux-ci ayant été supprimés avec la loi ALUR, ces deux secteurs sont réunis en 1 seul (URa) avec des dispositions d'emprises au sol et de constructibilité commune.

## C - Les secteurs d'activités

### *ZONE UN*

#### *ZONES UN DU PLU*



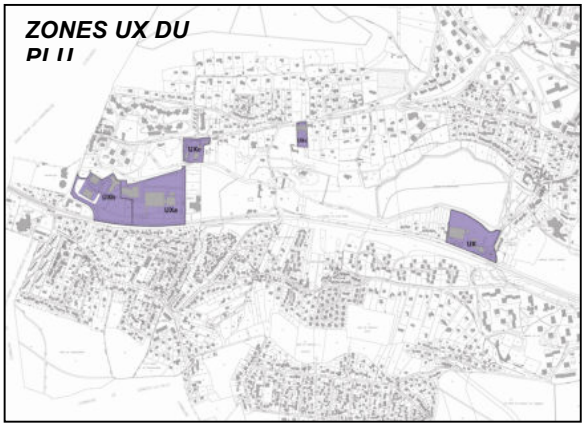

Les zones UN englobent les parties bâties du CNRS. Elles ont une vocation principale d'activités de recherche scientifique et peuvent accueillir des services, équipements qui y sont liés.

Compte tenu de la spécificité des lieux et de la nature particulière de l'occupation des sols (affectations, formes urbaines, contraintes particulières liées aux activités du CNRS et à la qualité écologique des lieux), il est apparu opportun de mettre en place un zonage approprié : la zone UN.

Elle comprend deux secteurs : UNa et UNb.

### *ZONES UX*

*ZONES UX DU PLU*



Ces zones correspondent à des secteurs d'activités diverses. Outre la zone d'activités de Courcelle qui constitue le principal ensemble, il s'agit d'activités implantées isolément mais importantes (centre de formation de TOTAL, et entreprise FEDERAL MOGUL) .

Elle comprend quatre secteurs :

- **le secteur UXa** correspond à une partie de la zone d'activités de Courcelle, essentiellement destinée à la fonction commerciale ;

- **le secteur UXb** correspond à l'autre partie de la zone d'activités de Courcelle, disposant d'une densité plus importante

- **les secteurs UXc,** pour l'accueil d'activités compatibles avec le caractère pavillonnaire des quartiers limitrophes.

**Le secteur UXe, créé dans le cadre de la présente révision sur le site du Clos Rose,** est concerné par des risques de contamination radioactive résiduelle. Les dispositions réglementaires ne permettent d'autoriser que les habitations ou extensions de bâtiments existants sous certaines conditions.

## D - Les secteurs d'équipements

### *ZONES UL*

#### *ZONES UL DU PLU*




Les zones UL correspondent aux ensembles d'équipements d'intérêt collectif structurants :
- à l'échelle de la commune
- et/ou par leur emprise importante.

Un sous-secteur **ULc** couvre le centre de formation le long de la RD 306 en limite de St Rémy les Chevreuse

## E – La zone à urbaniser

### *ZONE AURc*



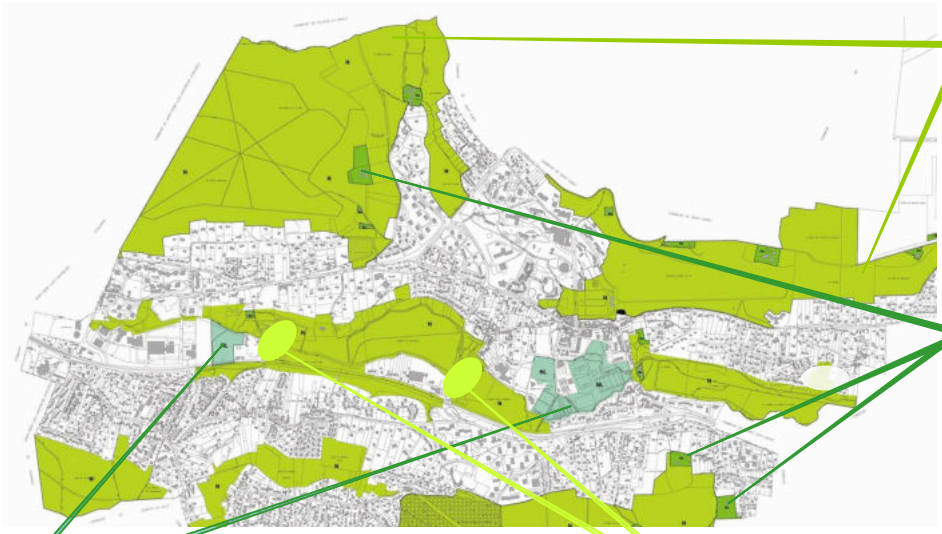
C'est la seule zone à urbaniser de la vallée inscrite au PLU ; les autres ont été urbanisées. Elle constitue donc une opportunité d'urbanisation résiduelle.

Elle doit permettre la réalisation d'un petit programme de logements intégrés dans leur environnement urbain.

De plus, le PLU permet de réaliser des dessertes adaptées et aménagement de sécurité depuis la route de Damiette et d'assurer la préservation des espaces paysagers de qualité et des cônes de vues sur la Vallée.

## F – Les zones naturelles

La définition et les possibilités en zones naturelles ont été maintenues.
D'une part, les mesures de protection des zones naturelles présentant un intérêt écologique ou paysager sont renouvelées mais d'autre part, elle permet le classement de *« secteurs de constructibilité limitée »* pour les sites bâtis ou non pouvant faire l'objet d'aménagement ou de constructions très modérées.
Ainsi l'ensemble des espaces naturels est réorganisé en **trois catégories de zones naturelles** selon leur fonction et leur intérêt et leur qualité :



**N** elles sont inconstructibles et souvent renforcées par une trame « espaces boisés classés » existants ou à créer.

**Nc et Nca** recouvrant de petits secteurs bâtis ou à bâtir, elles permettent leur évolution par un aménagement modéré respectueux des milieux naturels qui les entourent.

**NL** ce sont les secteurs voués aux activités de plein air et de loisirs. Des constructions y sont autorisées si elles sont liées aux activités de loisirs et de plein air.

**Nt** Ce sont les zones de transferts de COS. **Ces deux zones sont supprimées et intégrées en Nc (voir page suivante)**

### Les secteurs Nc

Ils intègrent des petits secteurs comprenant des constructions existantes et/ou à intégrer dans des ensembles plus vastes de vocation naturelle (espaces boisés, parc ou espaces paysagers).

Ceux-ci comprennent notamment quelques habitations isolées, des châteaux d'eau, le Moulin de la Tuilerie et un secteur d'activités à proximité des Quinconces (inscrit en ***Nca***).

**Dans les secteurs bâtis de constructions isolées**, il s'agit de reconnaître leur existence et de permettre une évolution modérée du bâti (15% de l'emprise au sol existante et 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU).

**Dans le secteur Nca,** les constructions nouvelles à usage d'activités et l'aménagement d'habitat liées aux activités autorisées sont permises dans les bâtiments existants, dès lors qu'elles sont conçues pour être harmonieusement intégrées au paysage.

### Les anciens secteurs de transferts de COS – Nt, Ntr et Ntra

Ces zones de transferts de COS ont été inscrites lors de l'élaboration des premiers documents d'urbanisme et sont supprimées dans le PLU révisé, du fait de la suppression des COS par la loi ALUR.

Ces zones Nt (COS global de 0,01) ont été instituées afin de protéger la qualité des sites qu'elles couvrent et permettre d'introduire, dans de petits espaces situés en continuité du bâti existant, des droits à construire limités.

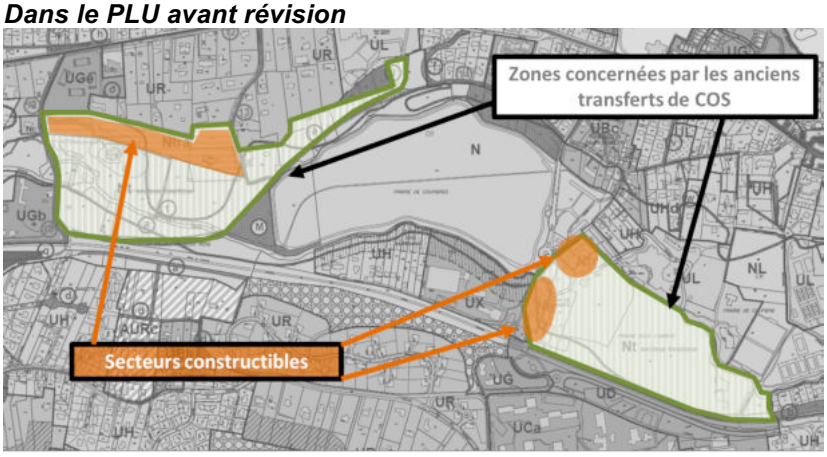
Un COS très faible était affecté à l'ensemble de ces deux zones. Il est transféré sur les petits secteurs Nt « r » et « ra » (secteurs récepteurs).

Deux sites sont concernés :

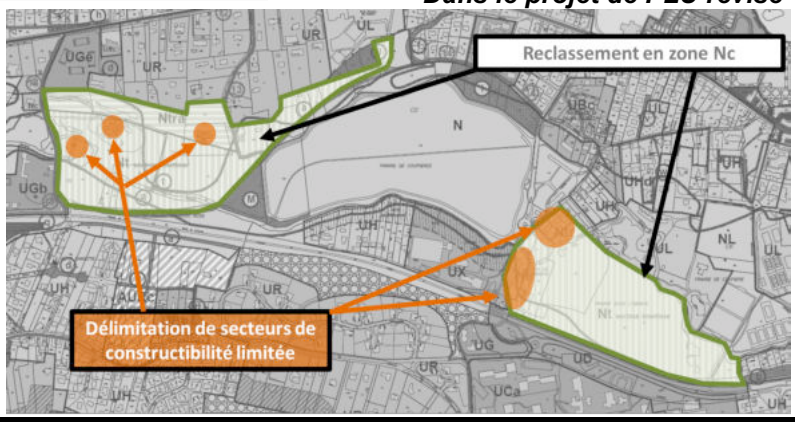
- Moulin de Jaumeron, Gourdillerie et Sablons avec un COS de 0,20 en secteur récepteur « r »
- La prairie sous l'Abbaye, Gourdillerie et rue J. Adam.avec un COS de 0,07 en secteur récepteur « ra »

Les droits à construire ont été totalement transférés et consommés. Des extensions limitées sont tolérées dans la limite de 20% de la surface de plancher existante quelle que soit leur affectation.

***Dans le PLU avant révision***




***Dans le projet de PLU révisé***




## 3.3 – A CHEVRY

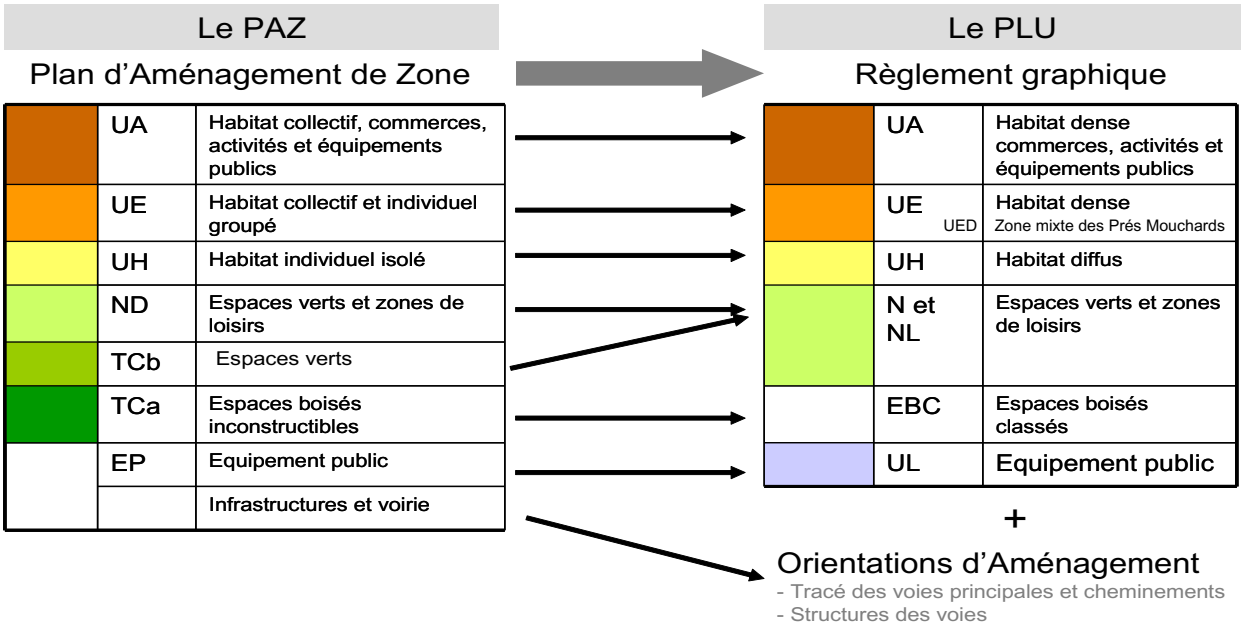
Le plateau de Chevry a été urbanisé dans le cadre d'une procédure de ZAC, dont les dispositions réglementaires ont été approuvées en 1971.
Cette partie importante du territoire communal était réglementée par les dispositions d'un Plan et d'un Règlement d'Aménagement de Zone (PAZ et RAZ) propres au site jusqu'à son intégration dans le PLU en 2007.

A cette occasion, l'établissement des dispositions réglementaires et du zonage ont été travaillés selon 3 principes :

### ❶ Préserver l'organisation et la morphologie urbaine…

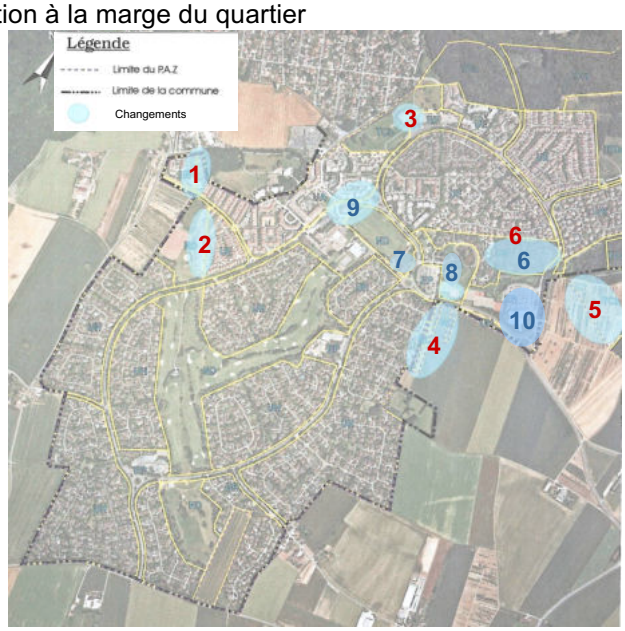
de ce quartier en reprenant le plus fidèlement possible les dispositions réglementaires d'origine.

***Evolution des zones du PAZ au PLU***




## ❷ Adapter ponctuellement les limites de zones …

Dans le cadre de la révision de 2007, la transposition du PAZ-RAZ de la ZAC avait suscité quelques adaptations :
- pour intégrer des corrections matérielles
- pour permettre une évolution à la marge du quartier




**Les corrections matérielles**

**1 et 3.** Création d'une zone UL sur les ateliers communaux et sur le gymnase de la Plaine, mieux adaptée que les zonages actuels

**2** (route de la Folie Rigault) **et 6** (pièce de terre)
Terrains à cheval sur 2 zones à intégrer dans 1 seule zone

**4 et 5 .** Corrections des limites communales

**Les adaptations proposées**

**6.** Classement du Bois Carré en Espaces Boisés Classés

**7 et 8. Reconnaissance du club house du Golf et du restaurant** : intégration en zone UL, mieux adaptée que le classement actuel en zone naturelle.

**9. Extension de la zone UA** (centre urbain dense) le long de la rue des Goussons pour faciliter :
- la reconversion de la crèche des Goussons
-la possibilité de réflexion d'ensemble le long de la rue des Goussons (en intégrant la maison des Peupliers et les logements de fonction du collège)

**10** Intégration des dispositions **de la révision simplifiée du PAZ** effectuée en 2005 sur les Prés Mouchards

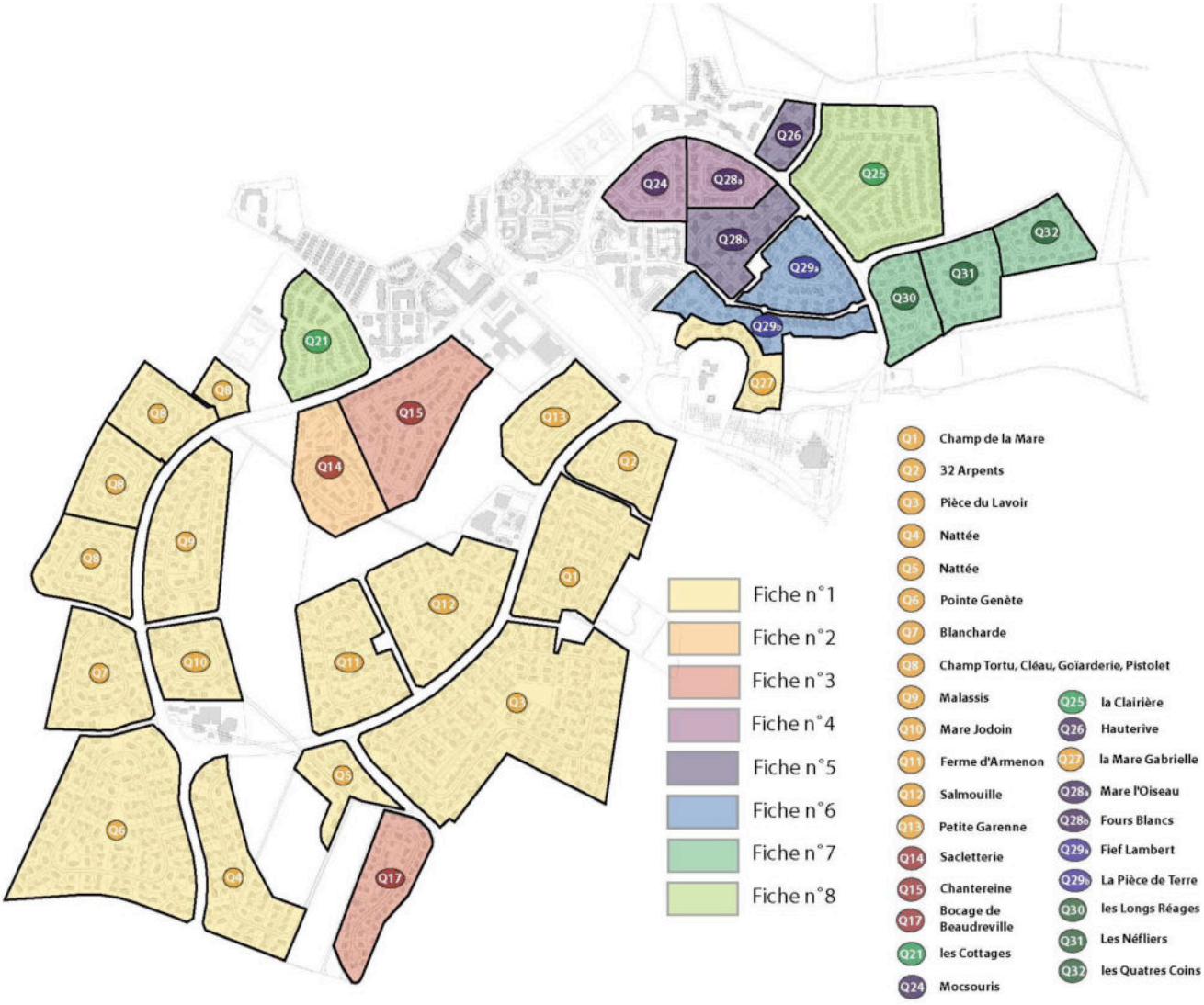
## ❸ Introduire des prescriptions réglementaires garantes de la qualité urbaine, paysagère et architecturale …

Il s'agit notamment :

- **d'inscrire les éléments paysagers à protéger dans les zones urbaines** : les espaces verts ou les plantations d'alignement.

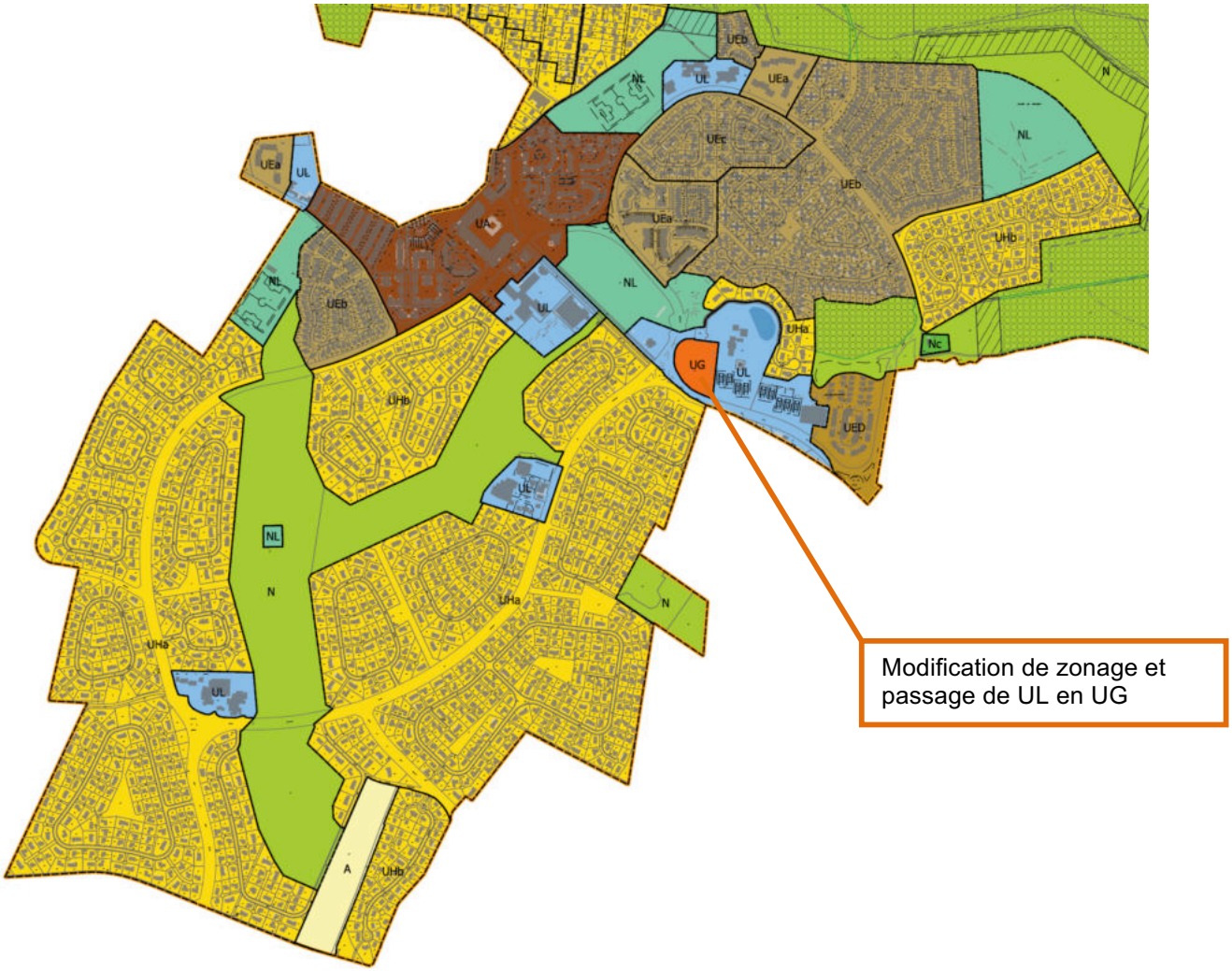
- **de renforcer les dispositions réglementaires** pour :
  - préserver au maximum les formes urbaines existantes au niveau de l'implantation des constructions
  - conserver les formes d'architecture avec des dispositions particulières sur l'aspect extérieur de constructions
  - maîtriser les densités et le renouvellement du quartier pour préserver l'harmonie urbaine du quartier.

Ainsi, outre les OAP présentées dans les pages précédentes en partie 2.2, des dispositions réglementaires spécifiques ont été définies dans le PLU de 2007 pour adapter les règles de constructions et d'évolution du bâti aux différents quartiers et secteurs qui composent cette entité importante de la ville et reprendre l'esprit de conception d'origine du quartier pour le faire perdurer.
Ce découpage est associé à des dispositions réglementaires annexées aux différentes zones UE et UH de Chevry.



**Dans le cadre de la présente révision, ces 3 principes sont maintenus et confortés.**

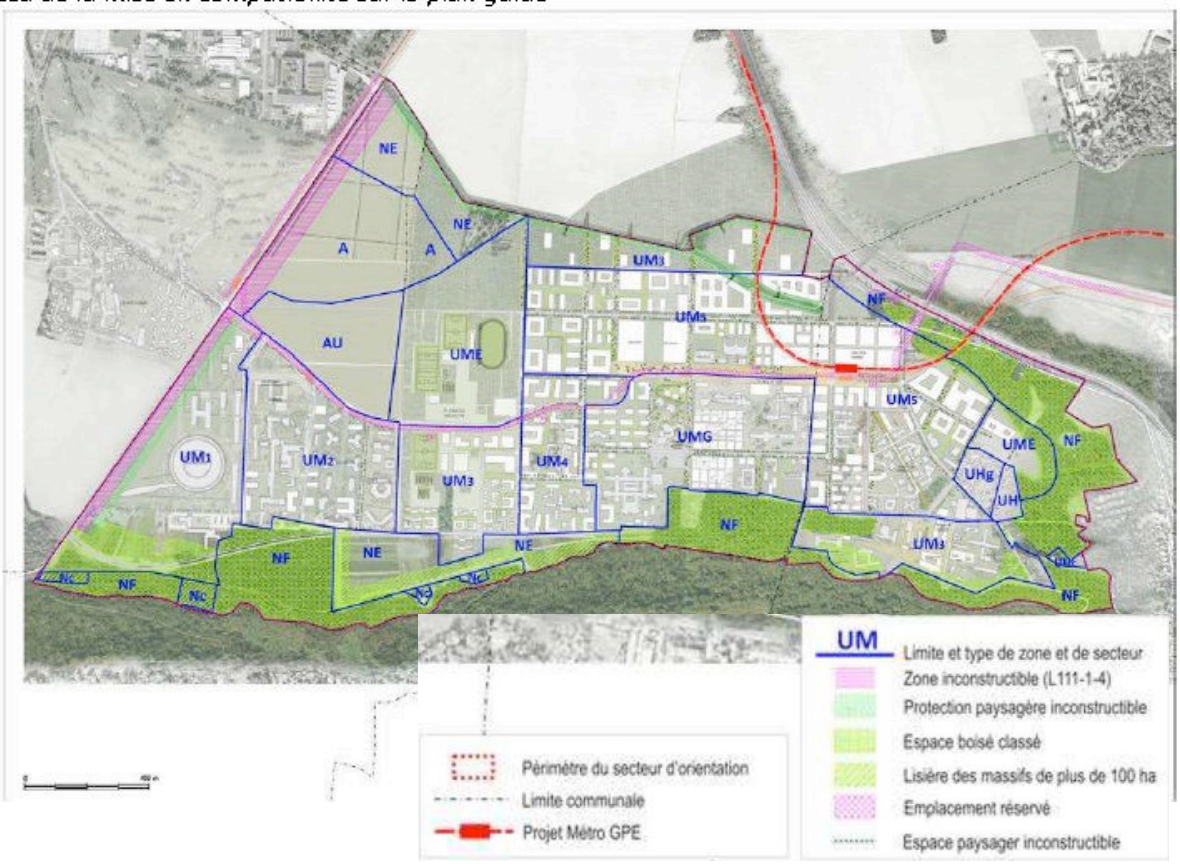
Les limites de zonages restent inchangées à l'exception du secteur aux abords du golf de Chevry qui passe de la zone UL en UG pour permettre d'aménager ce parking sous-utilisé en une opération de valorisation de l'entrée de Chevry avec l'accueil de nouveaux logements.



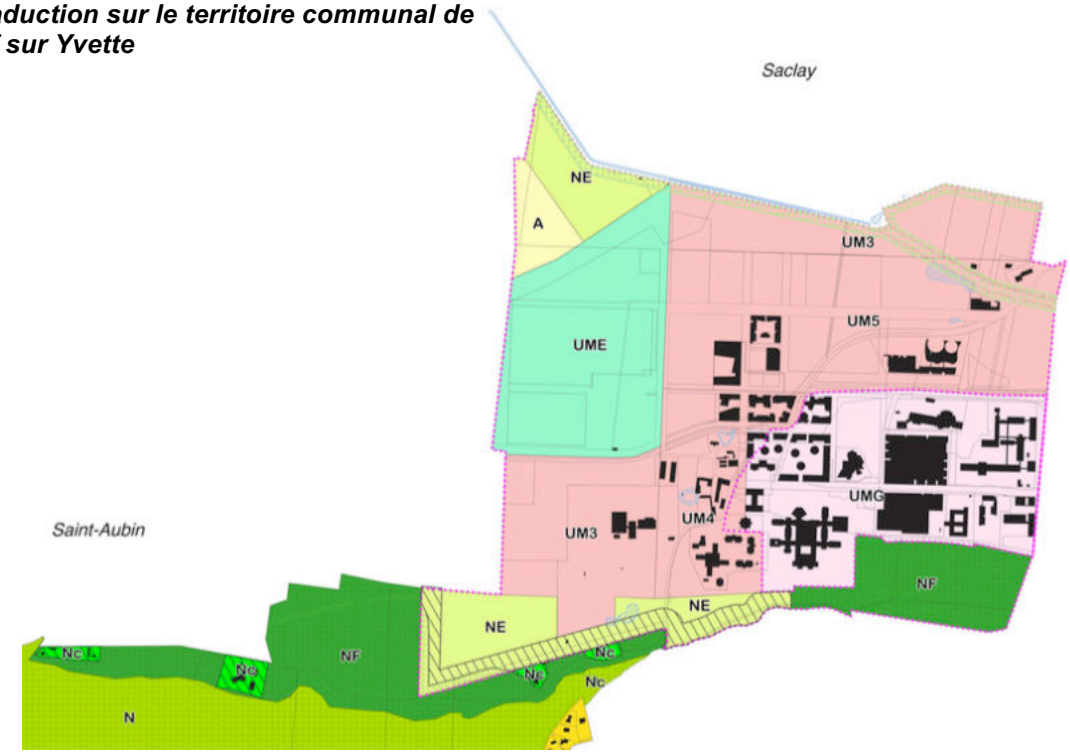
# 3.4 – A MOULON…

Dans le cadre des procédures de révision simplifiée en 2013 et de mise en compatibilité en 2014, la traduction réglementaire du projet urbain de Moulon a été intégrée dans le PLU avec les dispositions suivantes :

*Le zonage issu de la mise en compatibilité sur le plan guide*




***Traduction sur le territoire communal de Gif sur Yvette***



| Zone | Vocation | Commentaires |
|---|---|---|
| **Zone UM** | La zone UM correspond aux espaces urbanisés ou à urbaniser du projet urbain de Moulon, à l'exception du quartier de Joliot-Curie qui est régi par une zone spécifique.<br><br>Cette zone est destinée à accueillir des programmes mixtes comprenant notamment des établissements d'enseignement supérieur et de recherche, des constructions à destination d'habitation, au bénéfice des étudiants, des chercheurs, et des familles. Elle accueillera également des équipements, des commerces et des services, ainsi que des activités économiques.<br><br>Elle est décomposée en 3 secteurs UM3, UM4 et UM5 (comprenant un sous-secteur UM5a), correspondant à des variations de la hauteur des constructions à l'intérieur de la zone UM. | La mise en compatibilité inscrit ces espaces, essentiellement, en zone UM dans la mesure où ils constituent une large part du site d'accueil de l'urbanisation de Moulon. |
| **Zone UMG** | La zone UMG correspond au quartier Joliot-Curie, situé au nord de la commune sur le plateau de Moulon, destinée à accueillir la réalisation d'un quartier mixte, inscrit dans le cadre du grand projet du sud du plateau de Saclay et plus particulièrement dans le projet d'aménagement du plateau de Moulon.<br><br>Cette zone est destinée à accueillir principalement des établissements d'enseignement supérieur et de recherche, des constructions à destination d'habitation, au bénéfice des étudiants, des chercheurs, et des familles. Elle accueillera également des équipements, des commerces et des services, ainsi que des activités économiques. | La zone UMG correspond à la zone UM créée dans le cadre de la révision simplifiée pour organiser l'urbanisation mixte du quartier Joliot Curie, sans modification du contenu réglementaire.<br>La zone UMG a légèrement évolué dans ses contours ouest afin d'appuyer la limite de zone sur les futurs tracés du TCSP et de voirie. |
| **Zone UME** | La zone UME a vocation à créer des espaces de paysages intermédiaires entre les pôles d'urbanité et les espaces boisés des coteaux et les espaces agricoles.<br><br>Elle est destinée à accueillir essentiellement des constructions et installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif et plus particulièrement celles dédiées aux activités sportives et de loisirs. | Une partie de l'ancienne zone agricole est classée en UME pour créer la plaine des sports de Moulon. |
| **Zone NE** | La zone NE correspond aux espaces non urbanisés situés en bordure des espaces agricoles au nord et des espaces boisés au sud. Cette zone assure une transition entre les espaces urbanisés, ou destinés à l'être, et les terres agricoles. Elle a vocation à accueillir des aménagements et infrastructures, notamment liés à la gestion de l'eau pluviale. | Les espaces agricoles au nord est, ont été intégrés à la zone NE, dans la mesure où ils comprennent des zones humides et participent, dans le projet, au système de parcs et sont destinés à la création de paysages intermédiaires. |
| **Zone NF** | La zone NF correspond aux espaces naturels en rebord des coteaux ayant un caractère boisé.<br>Il s'agit d'espaces boisés à préserver ou à créer. | La zone naturelle concernant les coteaux boisés a été unifiée dans le cadre de la zone NF. En conséquence, la totalité de la zone N a été classé en zone NF, sauf une partie au sud ouest qui comprend des zones humides et qui est inscrite en zone NE. |
| **Zone N** | ***La zone N de Moulon*** correspond aux espaces naturels à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages. | |
| **Zone A** | ***La zone A de Moulon*** correspond aux espaces agricoles protégés contre toute urbanisation incompatible avec sa destination | Seules demeurent en zone A les terres agricoles intégrées dans le périmètre de la zone de protection naturelle, agricole et forestière (ZPNAF). |

**Dans le cadre de la présente révision, aucun changement de zonage ou d'indications réglementaires graphiques n'est modifié. La modification n°1 du PLU a, quant à elle, conduit à la création du secteur UM5a.**

# 3.5 – BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Au vu des évolutions présentées dans les pages précédentes, le calcul des différentes surfaces de zonages permet d'évaluer les évolutions pérennes ou non qui sont affichées dans le document d'urbanisme sur le devenir du territoire : la réduction ou l'extension des zonages à vocation agricole, naturelle ou des protections d'espaces boisés, fait ressortir les grandes tendances de préservation ou de consommation de ces espaces. Pour rappel, ces zonages ont été déterminés à partir les surfaces effectives à vocation agricole, naturelle ou boisée.

De cette analyse sur Gif-sur-Yvette réalisée depuis 2007, avant l'intégration du projet urbain de Moulon, il se dégage :

- Une évolution positive des espaces naturels et zones N
- Une diminution significative des zones agricoles (avec le projet urbain de Moulon et des réaffectations en zones naturelles et de loisirs).
- Une augmentation des zones urbaines et de la consommation foncière d'environ 43.75 ha liée (évolution du total des zones urbaines et à urbaniser), liée notamment à la confirmation et des zones à urbaniser sur le Moulon et l'extension urbaine sur le plateau.
- Une maitrise des autres zones urbaines (dans la vallée et à Chevry) sans consommation nouvelle depuis le PLU approuvé en 2013.

***EVOLUTION PLU avant révision / Projet de PLU révisé en 2016***

| **PLU avant révision (2007)** | | | **Projet de PLU révision en 2016** | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ***Les zones urbaines*** | | | | | |
| **Type** | Superficie (ha) | % | **Type** | Superficie (ha) | % |
| **UA** | 21 | 1,8% | **UA** | 21 | 1,8% |
| **UB** | 4.1 | 0,3% | **UB** | 4.1 | 0,3% |
| **UC** | 37.3 | 3,2% | **UC** | 37.3 | 3,2% |
| **UD** | 3.2 | 0,27% | **UD** | 3.2 | 0,27% |
| **UE** | 40.1 | 3,5% | **UE** | 40.1 | 3,5% |
| **UG** | 16.6 | 1,4% | **UG** | 18.8 | 1,6% |
| **UH** | 308.7 | 26.6% | **UH** | 305.59 | 26% |
| **UL** | 63.1 | 5,4% | **UL** | 33.42 | 2,9% |
| **UM** | - | - | **UM** | 126.32 | 10,9% |
| **UN** | 22.2 | 1,9% | **UN** | 22.2 | 1,9% |
| **UR** | 73 | 6,3% | **UR** | 73 | 6,3% |
| **UX** | 14.6 | 1,2% | **UX** | 14,6 | 1,2 % |
| **Total des zones urbaines** | ***603.9 ha*** | ***soit env.52%*** | **Total des zones urbaines** | ***694.44 ha*** | ***soit env.59.8 %*** |
| ***Les zones à urbaniser*** | | | | | |
| **Total des zones à urbaniser** | ***50.2 ha*** | ***soit env. 4 %*** | **Total des zones à urbaniser** | ***3.4 ha*** | ***soit env. 0,2 %*** |
| ***Les zones naturelles et agricoles*** | | | | | |
| **A** | 62.7 | 5.4 % | **A** | 5.89 | 0,5% |
| **N** | 443.8 | 38.25 % | **N** | 456.27 | 39.3% |
| **Total des zones naturelles et agricoles** | ***506.5 ha*** | ***soit env.44%*** | **Total des zones naturelles et agricoles** | ***462.16 ha*** | ***soit env. 39.8%*** |
| ***Total*** | ***1160 ha*** | ***100 %*** | ***Total*** | ***1160 ha*** | ***100%*** |

*NB : Quelques petites différences peuvent être dûes à la méthode de mesure des superficies des zones sur le nouveau plan de zonage par rapport à celui de 2007. Ces petites différences sont minimes et doivent être appréciées avec une marge de 1%.*

# *IV – EXPLICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL*

## 4.1 – GENERALITES ….

*Un certain nombre de dispositions réglementaires sont justifiées par des principes communs à plusieurs zones et trouvent leur explication dans la cohérence appliquée à l'ensemble du territoire communal.*

### A - Les interdictions et autorisations d'occupation des sols

Le PLU précise les interdictions d'occuper le sol et mentionne uniquement les autorisations soumises à des conditions particulières. Ainsi, tout ce qui n'est pas mentionné est autorisé.

Par ailleurs, cette réglementation est fondée sur 9 catégories de destination des sols qui peuvent être déclinées selon des conditions particulières. C'est à ces 9 catégories stipulées dans la 1ère colonne du tableau suivant qu'il est fait référence en termes de destination des sols propres à chaque zone.

| | | Zones concernées | Justifications |
|---|---|---|---|
| **HABITAT** | **Autorisés** | Ensembles des zones d'habitat : UA, UB, UC, UD, UE, UG, UH, UR<br>les zones UM de MOULON | Ces zones sont des secteurs résidentiels et accueillent soit une majorité d'habitat soit sont des secteurs mixtes. |
| | **Sous conditions** | UL, UN, UX,<br><br>Nc, | - Ces secteurs sont principalement liés à l'accueil d'activités ou d'équipements. La construction de logements n'y est pas souhaitable.<br><br>- Il s'agit de secteurs de constructibilité limitée intégrés dans espaces naturels à préserver. |
| | **Interdits** | A et N | Ces zones ne sont pas destinées à être urbanisées, en raison de leur état naturel ou boisé à préserver. |
| **BUREAUX ET SERVICES** | **Autorisés** | UN, UX, UM et zones urbaines de Moulon | |
| | **Sous réserve d'une compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone** | Ensembles des zones d'habitat : UA, UB, UC, UD, UE, UG, UH, UR, AURc | L'exercice de ces activités ne doit pas entraîner de nuisances, de gênes, de risques pour le voisinage. |
| | **Interdictions** | Dans les autres zones, notamment agricoles et naturelles | Leur installation est inappropriée dans ces secteurs |
| **COMMERCE ET ARTISANAT** | **Autorisés** | UX, UA (vallée et Chevry), Moulon | Il s'agit de zones d'activités diversifiées ou de pôles commerciaux existants ou à développer. |
| | **Sous réserve d'une compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone** | Dans les zones d'habitat aussi bien dans la vallée qu'à Chevry | Il s'agit de limiter les impacts et nuisances que pourrait occasionner une activité de ce type sur l'environnement résidentiel et le voisinage |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | **Interdictions** | Dans les autres zones, notamment agricoles et naturelles | Leur installation est inappropriée dans ces secteurs. |
| **INDUSTRIE** | **Interdictions** | Dans la plupart des zones résidentielles, agricoles et naturelles | Ces activités engendrent des nuisances ou gênes pour le voisinage et sont peu compatibles avec des zones d'habitat et incompatibles avec des secteurs naturels. |
| **ENTREPOTS** | **Sans conditions** | Dans les zones d'activités ou agricoles | Ces activités ne sont pas compatibles avec un environnement résidentiel et doivent être développées dans des zones spécifiques . |
| | **Interdictions** | Dans les zones d'habitat dominant en général, aussi bien dans la vallée qu'à Chevry | |
| **HOTELLERIE** | **Sous réserve d'une compatibilité avec le caractère de la zone** | Dans les zones urbaines résidentielles et dans les zones d'activités | La demande en hébergement temporaire et résidences hôtelières est important actuellement eu égard à la proximité de pôles d'emplois scientifiques et haute technologie et d'universités. |
| | **Interdictions** | Certaines zones résidentielles A et N | Ces activités engendrent une sur-fréquentation et des besoins spécifiques en termes de stationnement et d'accessibilité incompatibles avec ces zones. |
| **EQUIPEMENTS** | **Sans conditions** | Ensembles des zones urbaines | Afin de faciliter la réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général dans l'ensemble des secteurs. |
| | **Interdictions** | A et N (à l'exception des secteurs NL, Nc et Nt) | n'ont pas vocation à être urbanisées. |
| **AGRICOLE OU FORESTIER** | **Sans conditions** | A et N | C'est la vocation principale de la zone. |
| | **Interdictions** | Dans l'ensemble des autres zones | Ces affectations sont peu compatibles avec un environnement bâti à caractère résidentiel |

Par ailleurs un certain nombre d'installations et travaux divers ou d'établissements particuliers sont mentionnés. Il s'agit :

- des installations et travaux divers.
- des affouillements et exhaussements de sol qui sont autorisés sous réserve des dispositions du PPRI et qu'ils soient liés à des travaux de construction ou d'équipements et infrastructures.
- le stationnement des caravanes isolées ou l'aménagement d'aires destinées à l'accueil des campeurs et des caravanes : celles-ci sont interdites dans toutes les zones urbanisées de la Vallée et de Chevry faute de terrains disponibles, dans les espaces naturels ou agricoles afin de préserver leur intégrité et leur richesse.
- les habitations légères et de loisirs interdites dans toutes les zones.

En outre, des conditions particulières liées à des situations de risques ou de nuisances :
- zones d'isolement acoustique,
- zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »,
- Zones soumises aux risques d'inondations – PPRI de l'Yvette ou de la Mérantaise
- Zones soumises aux risques de pollutions (UHe et UXe)

Des conditions particulières liées à des périmètres particuliers :
- secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation et/ou dans le cadre d'un aménagement d'ensemble

## B - Les conditions de desserte

### Par les voies

Les règles de desserte sont généralisées à tous les secteurs :
Tout terrain à aménager doit être desservi par une voie adaptée aux besoins de l'aménagement appréciés en fonction de sa fréquentation, et de son usage.
Dans les zones urbaines de la Vallée et de Chevry, la structure des voies est précisée selon sa nature, son usage et sa fréquentation et les constructions qu'elle dessert.

Les accès sont également réglementés avec une largeur minimale de 3,50 m et adaptés selon les constructions desservies.
La largeur des voies nouvelles doit être adaptée aux usages et peut donc avoir une largeur variable selon le nombre de logements ou d'activités desservies.

### Par les réseaux

L'ensemble des constructions et aménagements doivent être desservis par des réseaux, soit publics, soit autonomes lorsque ces derniers n'existent pas.
Les règlements sanitaires des syndicats de gestion de l'assainissement ou des eaux doivent être respectés.
Par ailleurs, dans les ensembles groupés ou les ensembles collectifs, un emplacement commun doit être aménagé pour le stockage des ordures ménagères et des différents conteneurs nécessaires au tri sélectif.
Les dispositions relatives à la délimitation des zones d'assainissement collectif ou individuel sont insérées dans les annexes sanitaires.

## C - Les tailles minimales de parcelles constructibles

La loi ALUR a supprimé la possibilité de réglementer la taille minimale des parcelles et toute référence à cette taille pour réglementer l'occupation des sols.
Seules les zones UR concernées étaient affectées par cet article.

## D- Les règles d'implantation des constructions

Les dispositions réglementaires précisent les implantations des constructions selon 3 paramètres :

- par rapport aux voies et emprises publiques
- par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière
- par rapport aux autres constructions sur une même unité foncière.

L'ensemble de ces règles cumulées entraînent des règles de prospects définissant les emprises constructibles sur les terrains.

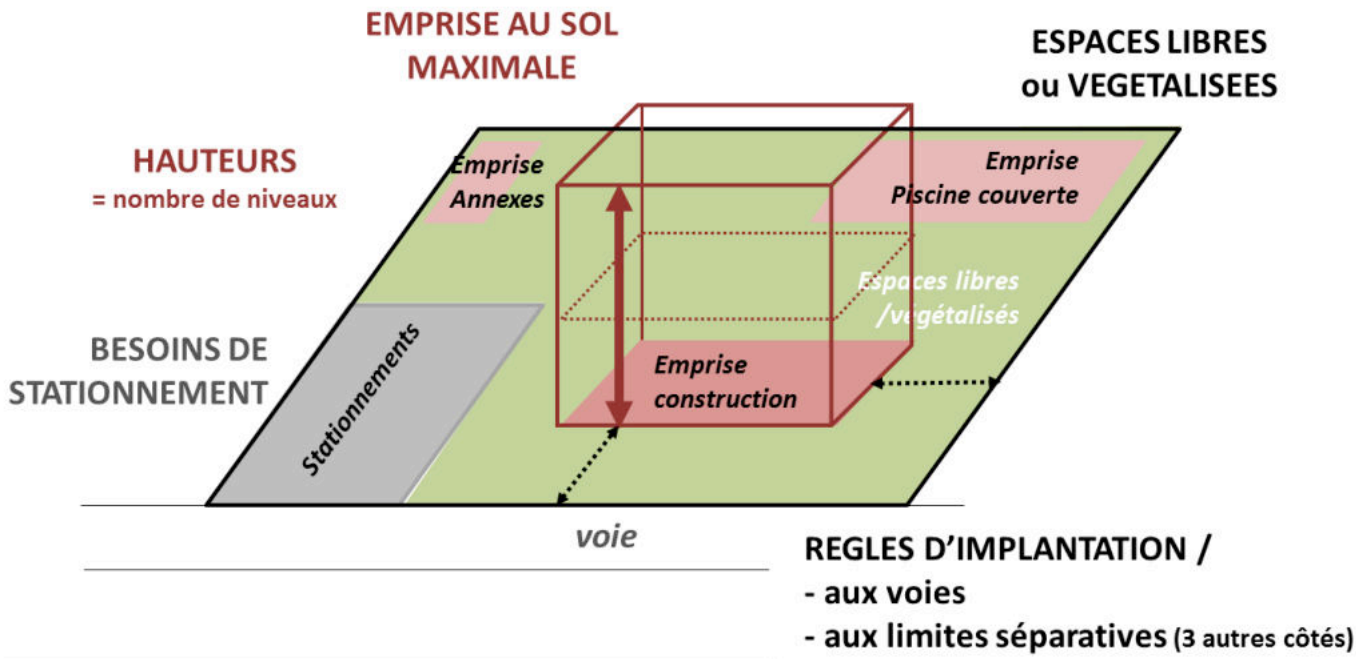
Ces dispositions diffèrent d'une zone ou d'un secteur de zone à l'autre et c'est ce qui fait la diversité urbaine.

| | | |
|---|---|---|
| **Dans les zones urbaines de tissu ancien UA et UB** | Les prospects sont faibles et les emprises constructibles quasiment maximales<br><br>Dans les zones UB et UA, les implantations des constructions sont cadrées par les plans masses | Cela s'explique par les formes urbaines resserrées aux abords des voies et de l'ordonnancement continu du bâti constitué sur des parcelles morcelées et souvent étroites |
| **Dans les zones d'habitat collectif UC, UD, UG et UE (Chevry)** | Les prospects sont importants | Les constructions étant plus hautes, cela justifie un éloignement des limites de propriétés en rapport avec l'espace public ou les espaces libres. |
| **Dans les secteurs résidentiels UE (Chevry), UH, UR** | Les prospects sont variables mais suffisants pour former une trame urbaine diverse et plus espacée. | La préservation d'une bande de constructibilité de 25m à compter de la voie dans la majorité des |

| | | |
|---|---|---|
| | | secteurs résidentiels de la Vallée (zones UH) contribue à donner une certaine homogénéité bâtie au secteur et de limiter les constructions en double rangée multipliant les accès et sorties sur les voies et engendrant une densification non souhaitable dans ces conditions. |
| **Dans les zones UL d'équipements** | Les prospects sont relatifs et permettent une certaine souplesse d'implantation | La réalisation d'un équipement collectif ne doit pas être contrainte par ce type de réglementation. Toutefois, ils doivent prendre en compte l'environnement immédiat et s'adapter selon les nuisances ou impacts sur les zones limitrophes. |
| **Dans les secteurs d'activités** | Les prospects sont relatifs et permettent une certaine souplesse d'implantation propre à l'implantation d'activités. | Les formes urbaines des zones d'activités ou autres zones sont adaptées bien souvent selon le contexte local et donc différentes d'une zone à l'autre. |
| **Dans les autres zones** | Les règles sont variables et définies selon l'environnement et le contexte local | |

## E- Les règles de densités (emprise au sol, hauteurs et espaces libres)

*La loi ALUR a supprimé l'application des COS (coefficient d'occupation des sols) depuis le 26 mars 2014. Les densités de constructions sont alors régies par les autres articles résumés dans le schéma suivant :*




Les propositions présentées visent donc à organiser la combinaison de ces règles et à les adapter pour répondre aux objectifs fixés en tenant compte des caractéristiques de chaque quartier et secteurs de Gif-sur-Yvette.

**D'UNE MANIERE GENERALE :**

En traduisant et « convertissant » les droits à construire issus des anciens COS à travers la combinaison des :
- articles 9 - emprise au sol maximale
- articles 10 – hauteur maximale des constructions
- articles 13 - espaces libres et plantations

Ainsi, dans les zones d'habitat, le Coefficient d'Emprise au Sol a été soit maintenu à sa valeur actuelle, soit ramené à la valeur du COS qui était appliqué jusqu'à la promulgation de la loi ALUR, selon deux cas de figure :

- Le CES est ajusté en s'inspirant des valeurs de COS pré-existants et les adaptant sur la base de nombreuses simulations sur des cas pratiques.
- Le CES est maintenu.

Par ailleurs, ce CES réglemente la part des constructions principales et des constructions annexes pour respecter les dispositions antérieures cadrant le développement des annexes.

Dans les deux cas, la constructibilité de ces espaces urbanisés est augmentée sensiblement.

Les règles de hauteurs et d'implantation des constructions ont été examinées à la marge localement, le cas échéant. Elles ne connaissent pas d'évolution notable.

**PLUS LOCALEMENT,**

Des secteurs « sensibles », peu adaptés à recevoir une importante densification ont été identifiés. Ils sont examinés plus finement afin de tenir compte de cette « sensibilité » dans l'organisation de l'urbanisation future et des évolutions urbaines possibles afin de respecter les orientations du PADD :

- Secteurs paysagers (lisières de bois, coteaux à forts impacts paysagers ou de risques de ruissellement, secteurs très arborés ou boisés, etc.)
- Secteurs mal ou peu desservis (sentes, venelles, chemins publics ou privés étroits, etc.)
- Secteurs à risque d'inondations en bordure de l'Yvette ou de la Mérantaise ou du ru de Vaugondran
- Secteurs identifiés par le PNR et le SRCE pour la traduction (valorisation / respect) des trames vertes et bleues et continuités écologiques.

## LE CAS DES ZONES UH

**LES OBJECTIFS**

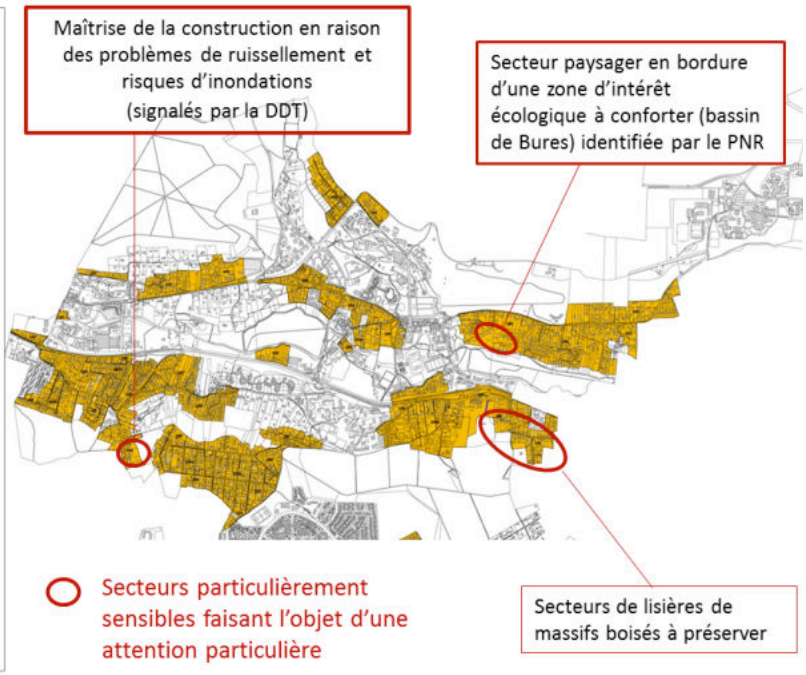
- **Maîtriser l'évolution de ces secteurs afin d'en respecter les caractéristiques urbaines et pavillonnaires**
- **Autoriser des évolutions « naturelles » et modérées de ces quartiers**

**LES MOYENS**

**Des règles générales pour encadrer les possibilités d'urbanisation :**

- Emprise au sol maximale
- Part minimale d'espaces végétalisés

**Des prescriptions particulières pour maîtriser l'urbanisation dans les 3 secteurs sensibles identifiés**



| ARTICLES SUPPRIMES | | ARTICLES MAINTENUS A ETUDIER et AJUSTER | | |
|---|---|---|---|---|
| ZONES | RAPPELS DE LA REGLEMENTATION AVANT LA LOI ALUR | | | |
| | Taille minimale de parcelle | COS | Emprise au sol maxi | Hauteurs | Esp. verts |
| UH | / | Habitat : 0,27<br>Activités 0,05 | 35% | 10 m au faîtage<br>7m à l'égout<br>(R+1+C) | / |
| UHc<br>Belleville, Courcelles | / | Habitat : 0,40<br>Activités 0,05 | 35% | 10 m au faîtage<br>7m à l'égout<br>(R+1+C) | / |
| UHd<br>Prox. Coupières | / | Habitat : 0,60<br>Activités 0,05 | 35% | 10 m au faîtage<br>7m à l'égout<br>(R+1+C) | / |
| UHe<br>(Coudraies) | / | Habitat : 0,27<br>Activités 0,05 | 35% | 10 m au faîtage<br>7m à l'égout<br>(R+1+C) | / |

| MODIFICATIONS et COEFFICIENTS PROPOSEES | | | |
|---|---|---|---|
| Secteurs | Emprise au sol | Hauteurs | Esp. végétalisés |
| UH et UHe | 20%<br>+ 5% annexes | maintenues | 70 % |
| UHc | 25 %<br>+7% annexes | maintenues | 60% |
| UHd | 30 %<br>+ 5% annexes | maintenues | 60 % |

## LE CAS de la ZONE UN

La zone UN cocnerne l'ensemble du CNRS qui se caractérise par un environnement paysager important, à proximité de l'Yvette et de la Mérantaise.
Afin de préserver ce caractère paysager et naturel intéressant ( une projet de réserve naturelle avait été étudiée sur une partie du parc), les règles d'emprises au sol et d'esapces verts et plantations sont adaptées en passant de :

- 30 à 20% sur les emprises au sol (les emprises existantes correspondent à une moyenne de 14% sur l'ensemble actuellement)
- De 45 % à 60% en termes d'espaces végétalisés.

## LE CAS DES ZONES UR

**LES OBJECTIFS**

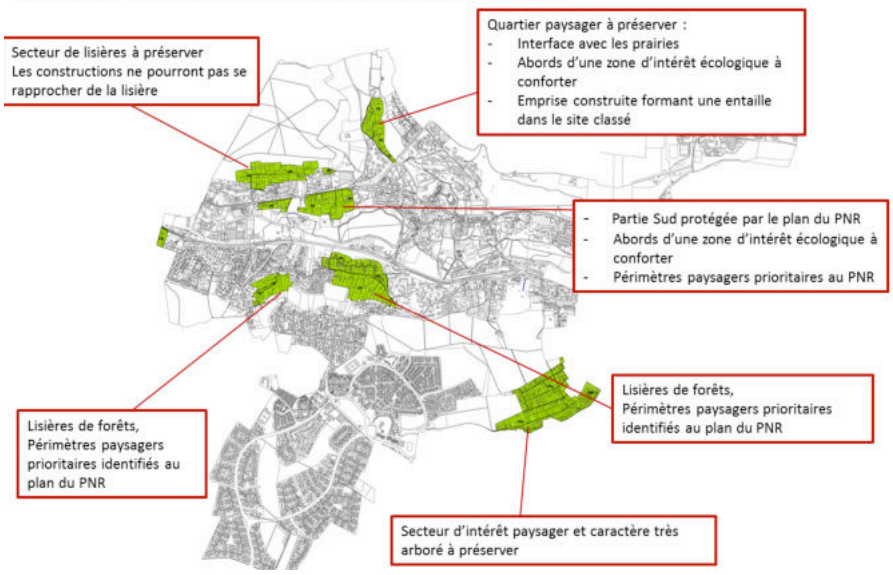
- **Maîtriser les évolutions urbaines dans ces secteurs**
- **Préserver les espaces contribuant au réseau des continuités écologiques**
- **Tenir compte des caractéristiques physiques (pentes), hydrauliques (ruissellement), écologiques (zones boisées inscrites en EBC) et paysagères.**

**LES MOYENS**

**Des règles générales pour encadrer les possibilités d'urbanisation :**

- Emprise au sol maximale
- Part minimale des espaces végétalisés

**Des prescriptions particulières pour prendre en compte les caractéristiques et protéger ces zones pour leurs sensibilités paysagères, écologiques ou environnementales.**




*ARTICLES SUPPRIMES* — *ARTICLES MAINTENUS A ETUDIER et AJUSTER*

| ZONES | RAPPELS DE LA REGLEMENTATION AVANT LA LOI ALUR | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Taille minimale de parcelle | COS | Emprise au sol maxi | Hauteurs | Esp. verts |
| UR | 2 500 m² | 0,10 hab<br>0,05 acti | 15% | 10 m au faîtage<br>7 m à l'égout | / |
| URa (Hacquinière) | 1 300 m² | 0,16 hab<br>0,05 acti | 15% | 10 m au faîtage<br>7 m à l'égout | / |
| URb (Hacquinière) | 1500 m² | 0,14 hab<br>0,05 acti | 15% | 10 m au faîtage<br>7 m à l'égout | / |

| MODIFICATIONS PROPOSEES | | | |
|---|---|---|---|
| Secteurs | Proposition règlementaire pour l'emprise au sol | Hauteurs | Esp. verts |
| UR | 10%+ 3% annexes (50 m² maxi) | A maintenir | 80% |
| URa | 13%+ 3% annexes (40 m² maxi) | A maintenir | 80% |
| URb | | A maintenir | 80% |

En outre, les différentes zones présentées sur la carte en page précédente affichent des caractéristiques sensibles d'un point de vue paysager et écologique qu'il convient de prendre en compte. Ces caractéristiques sont présentées ci-dessous :

## Les ROUGEMONTS



### Intérêt Paysager

- Des ambiances de « bois habité », lié au caractère très arboré à préserver sur l'ensemble du secteur délimité ci-dessus et en particulier en limite de la forêt vers le Nord
- Un secteur de panoramas et de vues sur la vallée à préserver depuis le chemin des Buttes.
- Un site sensible aux franges du site classé du Bois d'Aigrefoin, qui doit être épargné par le mitage et la densification urbaine.

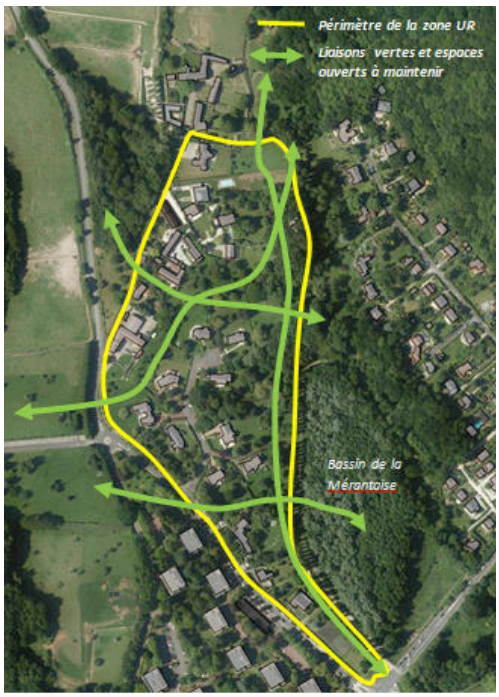
### Intérêt écologique ou environnemental

- Un espace de transition écologique et paysagère entre l'urbanisation linéaire le long de la RD 306, relativement hermétique et imperméable pour assurer les continuités écologiques et le massif forestier inscrit en site classé au Nord.
- Un secteur de lisières, inscrit au plan « Paysages et biodiversité » du PNR de la haute vallée de Chevreuse.

### Contraintes et enjeux divers

- Une topographie marquée par de fortes pentes.
- Des effets et risques de ruissellement des eaux à prendre en compte en limitant l'imperméabilisation et l'urbanisation sur le secteur.
- Une desserte limitée au chemin des Buttes, difficilement aménageable et constituant une ligne de belvédère sur la vallée à conserver.

## TUILERIE / MERANTAISE






### Intérêt Paysager

- Un site d'entrée de ville largement paysagée et arborée, qui assure une transition paysagère progressive entre l'urbanisation de l'agglomération de la vallée et les espaces naturels de la vallée de la Mérantaise.
- Une « entaille » d'urbanisation diffuse dans le site classé de la vallée de la Mérantaise, qui borde la zone UR de part et d'autre à l'Est et à l'Ouest.
- Un secteur à l'interface avec des milieux de prairies de vallée et les coteaux boisés. Un ensemble qui doit préserver des caractéristiques paysagères fortes pour garantir les qualités naturelles dominantes et remarquables du site et les ambiances de transition vers la vallée.

### Intérêt écologique ou environnemental

Un espace à l'interface de plusieurs milieux écologiques reconnus :

- les espaces de vallée : le site est inscrit dans le réservoir de biodiversité et dans le corridor « multitrames » en contexte urbanisé, constitué autour de la Mérantaise et identifié par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
- la ripisylve liée à la Mérantaise. Le bassin de la Mérantaise a été aménagé en 2014 et le cours d'eau a fait l'objet d'actions de valorisation et de renaturation, assurant des fonctions écologiques.
- les prairies au Nord identifiées par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse comme site d'intérêt écologique à conforter.
- les coteaux boisés du bois d'Aigrefoin (site classé) situé à proximité

Cette interface entre différents milieux naturels diversifiés constitue un potentiel de richesse biologique à conforter.

### Contraintes et enjeux divers

Bordé par la Mérantaise, le site borde le bassin d'orage de la Mérantaise qui est largement mis en charge en cas d'épisode pluvieux de forte intensité. Les abords Est de la zone font l'objet d'une protection en zone non aedificandi.
Une urbanisation accentuée sur le site aurait des incidences sur les écoulements hydrauliques du site et sur ses répercussions en aval dans le centre-ville (cf inondations d'avril 2007)

## DAMIETTE /GAMBAUDERIE




### Intérêt Paysager

- Des ambiances très paysagées voire boisées en cœur d'îlots ou fonds de parcelles qui lui valent d'être reconnu comme un « site paysager prioritaire » identifié dans le plan de Parc (Charte du PNR).
- Un site en lisières du massif boisé du Bois de Graville, repéré comme « bois à protéger » dans le schéma directeur régional d'Ile de France.

### Intérêt écologique ou environnemental

- Un espace urbain peu dense dans un contexte urbain marqué dans la vallée (quartier dense de l'Abbaye, de Damiette, etc.) : il offre ainsi des espaces relativement ouverts vers le Bois de Graville et constitue un relais écologique dans la trame urbaine entre les coteaux boisés et la vallée de l'Yvette.
- Un site inscrit en contact avec un corridor de la trame arborée à conserver, identifié à l'échelle régionale par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) sur les coteaux boisés Sud de la commune.

### Contraintes et enjeux divers

- Une desserte principale par la rue de Damiette. Cette voie historique constitue l'artère principale de desserte des quartiers Sud de la voie ferrée à l'ouest de la commune. Elle doit absorber ainsi des trafics importants malgré des gabarits restreints.

## LA HACQUINIERE



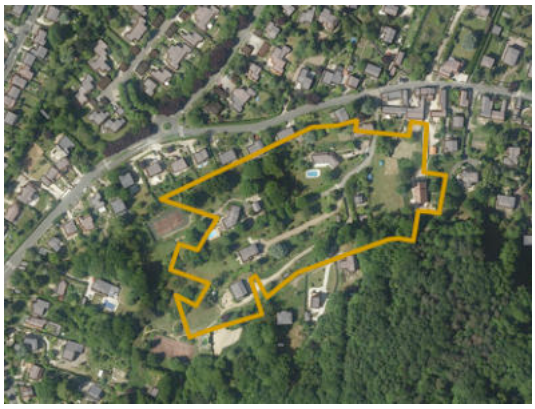

### Intérêt Paysager

- Des ambiances de « bois habité », lié au caractère très arboré à préserver sur l'ensemble du secteur délimité ci-dessus. La qualité du cadre de vie et l'ambiance singulière de ce quartier sont à préserver : les constructions sont implantées au milieu des arbres.
- Un site en lisières du massif boisé du Bois de la Hacquinière, repéré comme bois à protéger dans le schéma directeur régional d'Ile de France.
- Un site de panorama depuis l'avenue Thiers à valoriser et faire connaître : les passants ont une vue sur le grand paysage de Bures. Le viaduc des Fauvettes se détache sur le versant opposé de la vallée.

### Contraintes et enjeux divers

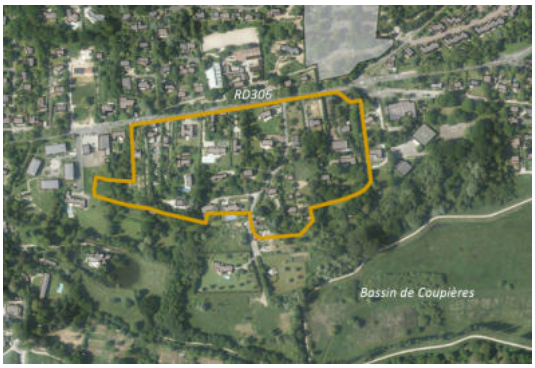
- Une topographie marquée par de fortes pentes,
- Des effets et risques de ruissellement des eaux à prendre en compte en limitant l'imperméabilisation et l'urbanisation sur le secteur

## MONTEE DES CHEVRES



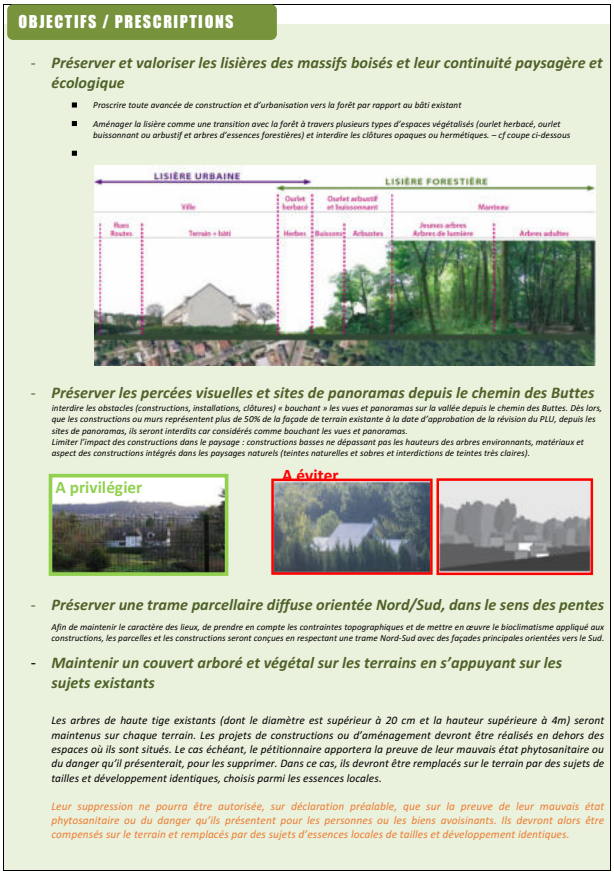
### Intérêt Paysager

- Des ambiances paysagées et arborées en cœur d'îlots ou fonds de parcelles assurant la transition vers les boisements sur des terrains en pente et donc exposés dans les paysages de coteaux
- Un site reconnu comme un « site paysager prioritaire » identifié dans le plan de Parc (Charte du PNR).
- Un site en lisières du massif boisé du Bois de Graville, repéré comme bois à protéger dans le schéma directeur régional d'Ile de France.

| | |
|---|---|
| | **Intérêt écologique ou environnemental**<br>• Un espace urbain peu dense assurant une transition entre les zones urbaines le long de la rue de Damiette et le bois de Graville, inscrit dans un corridor de la trame arborée à conserver, identifié à l'échelle régionale par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)<br><br>**Contraintes et enjeux divers**<br>• Un site de coteau caractérisé par une topographie de fortes pentes,<br>• Des effets et risques de ruissellement des eaux à prendre en compte en limitant l'imperméabilisation et l'urbanisation sur le secteur<br>• Une desserte très limitée par la Montée de Chèvres (voir ci-contre), compte tenu du gabarit de la voie et de sa structure en impasse. |
| **RD306/ COUPIERES**<br>  | **Intérêt Paysager**<br>▪ Un secteur de panoramas et de vues sur la vallée à préserver depuis le chemin des Buttes et le chemin des Vignes.<br>▪ Un site sensible inclus dans un périmètre paysager prioritaire à valoriser, identifié par le PNR dans la Charte.<br>▪ Des panoramas et secteurs de vues sur la vallée à préserver et mettre en valeur<br><br>**Intérêt écologique ou environnemental**<br>Le sud de la zone UR revêt un caractère écologique indéniable à préserver. En effet, il est inclus<br>▪ dans le site d'intérêt écologique à conforter lié au bassin de Coupières, (cf documents du PNR)<br>▪ dans les zones humides inventoriées par la SAGE Orge Yvette.<br>▪ dans le corridor « multitrames » en contexte urbanisé, constitué autour de la Mérantaise et identifié par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). |

Au vu de cette description des caractéristiques et enjeux forts, ces secteurs sont identifiés au titre des articles L151.19 et L151.23 du Code de l'urbanisme et font l'objet de dispositions particulières complémentaires au règlement afin d'assurer les mesures de valorisation des paysages et des continuités écologiques.

***Exemple de Fiches de prescriptions sur les ROUGEMONTS***



**OBJECTIFS / PRESCRIPTIONS**

- ***Préserver et valoriser les lisières des massifs boisés et leur continuité paysagère et écologique***
  - *Proscrire toute avancée de construction et d'urbanisation vers la forêt par rapport au bâti existant*
  - *Aménager la lisière comme une transition avec la forêt à travers plusieurs types d'espaces végétalisés (ourlet herbacé, ourlet buissonnant ou arbustif et arbres d'essences forestières) et interdire les clôtures opaques ou hermétiques. – cf coupe ci-dessous*



- ***Préserver les percées visuelles et sites de panoramas depuis le chemin des Buttes***

*interdire les obstacles (constructions, installations, clôtures) « bouchant » les vues et panoramas sur la vallée depuis le chemin des Buttes. Dès lors, que les constructions ou murs représentent plus de 50% de la façade de terrain existante à la date d'approbation de la révision du PLU, depuis les sites de panoramas, ils seront interdits car considérés comme bouchant les vues et panoramas.*
*Limiter l'impact des constructions dans le paysage : constructions basses ne dépassant pas les hauteurs des arbres environnants, matériaux et aspect des constructions intégrés dans les paysages naturels (teintes naturelles et sobres et interdictions de teintes très claires).*



- ***Préserver une trame parcellaire diffuse orientée Nord/Sud, dans le sens des pentes***

*Afin de maintenir le caractère des lieux, de prendre en compte les contraintes topographiques et de mettre en œuvre le bioclimatisme appliqué aux constructions, les parcelles et les constructions seront conçues en respectant une trame Nord-Sud avec des façades principales orientées vers le Sud.*

- ***Maintenir un couvert arboré et végétal sur les terrains en s'appuyant sur les sujets existants***

*Les arbres de haute tige existants (dont le diamètre est supérieur à 20 cm et la hauteur supérieure à 4m) seront maintenus sur chaque terrain. Les projets de constructions ou d'aménagement devront être réalisés en dehors des espaces où ils sont situés. Le cas échéant, le pétitionnaire apportera la preuve de leur mauvais état phytosanitaire ou du danger qu'il présenterait, pour les supprimer. Dans ce cas, ils devront être remplacés sur le terrain par des sujets de tailles et développement identiques, choisis parmi les essences locales.*

*Leur suppression ne pourra être autorisée, sur déclaration préalable, que sur la preuve de leur mauvais état phytosanitaire ou du danger qu'ils présentent pour les personnes ou les biens avoisinants. Ils devront alors être compensés sur le terrain et remplacés par des sujets d'essences locales de tailles et développement identiques.*

Révision approuvée le 13 décembre 2016 - Fiches Patrimoine 97

## F- Les règles sur l'aspect extérieur des constructions

Préserver l'identité remarquable et le cadre bâti giffois constitue un axe du PADD.

En conséquence, des dispositions communes à toutes les zones urbaines du PLU sont prévues. Elles concernent notamment les toitures, les façades, les clôtures, les dispositifs privilégiant le développement durable et l'éco-construction.
Elles s'appuient également sur les recommandations et guide des constructions et de couleurs du PNR de la haute Vallée de Chevreuse.

Les règles prévoient une certaine diversité des formes urbaines (toits à pentes, toits terrasses, matériaux traditionnels ou plus modernes, etc.).

Des dispositions en faveur de Développement Durable dans la construction pourront être autorisées si elles respectent l'harmonie des paysages et de l'environnement urbain.

Sur les clôtures, s'agissant d'un élément complémentaire à la construction qui joue un rôle essentiel dans les ambiances urbaines, les règles ont été adaptées en vue de limiter les hauteurs de clôtures, de prévoir les aspects autorisés ou interdits.

Les constructions ou éléments remarquables identifiés au titre de l'article L151.19 du CU. devront être préservées en référence aux éléments qui ont fait leur recensement et qui figurent en pièces « 4.2 et 5.5 » du dossier de PLU.

De plus, à Chevry, des prescriptions spécifiques sont intégrées sur les différentes unités urbaines pour compléter les règlements concernant les formes urbaines, les aspects de matériaux, etc.

## G- Les règles de stationnement

Le stationnement est réglementé selon les besoins des constructions et selon la disposition et l'affectation des constructions (habitat, activités diverses, équipements, autres).

**EN MATIERE D'HABITAT**, cas où les difficultés sont les plus récurrentes en raison de la forte motorisation des ménages, le stationnement est identifié dans 3 cas spécifiques :

- ***les besoins « individuels »*** par logement identifiés et réglementés selon leur situation dans les quartiers (dans les quartiers denses et serrés, à proximité de gares…) et selon la taille ou la typologie des logements dominants dans les zones
- ***les besoins « collectifs »*** liés à la fréquentation de visiteurs et de non résidents dans ces quartiers.

***Les constats***

- Un déficit de places de stationnement dans certains quartiers ; déficit reporté sur le domaine public (trottoirs et parkings publics) : véhicules « ventouse » ;
- La prise en compte du taux de motorisation à Gif proche de 2 voitures/ménage qu'il appartient aux personnes privées (promoteurs et particuliers) et non à la puissance publique de supporter dans le cadre de leurs projets.

***Objectifs***

- L'amélioration de la sécurisation des voies et trottoirs aujourd'hui trop souvent occupés par les véhicules, faute de places disponibles sur les terrains privés ;

***Un dispositif mesuré et limité à certaines zones pour le cas des extensions***

Le confortement des normes n'est mis en œuvre que dans les quartiers (zones et secteurs du PLU) présentant une forme urbaine adaptée et comprenant des terrains de dimensions suffisantes pour accueillir des extensions. C'est pourquoi dans les zones d'habitat individuel groupé (zone UE de Chevry, UG et UHc de la vallée) et dans les zones d'habitat dense (UA, UB, UC et UD de la vallée), les normes n'ont pas évolué de sorte de ne pas pénaliser les propriétaires de petits terrains.
Aussi, il est établi la nomenclature suivante en terme de normes sur l'Habitat :

### *A CHEVRY*

| | |
|---|---|
| *Zone centrale* ***UA*** | 2 places par logement |
| *Zone dense* ***UE*** | 2 places par logement<br>Opérations d'ensemble nouvelles (lotissement, permis groupés…)<br>3 places par logement<br>1 place visiteur pour 3 logements |
| *Opération d'ensemble des Prés Mouchards* ***UED*** | 2 places par logement<br>1 place visiteur pour 2 logements |
| ***UG*** ***Abord du golf de Chevry*** | 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher et 2 au delà ;<br>1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat. |
| *Zone d'habitat isolé* ***UH*** | 2 places par logement<br>1 place supplémentaire par tranche entière de 50 m² de Surface de plancher créée, dans la limite de 3 places par logement en cas d'extension<br>Opérations d'ensemble nouvelles (lotissement, permis groupés…)<br>3 places par logement<br>1 place visiteur pour 3 logements |

## *Dans la Vallée*

| | |
|---|---|
| *Zone centrale **UA** et Zones **UB** de hameaux anciens* | 2 places par logement |
| *Résidences collectives* ***UC et UD*** | 1 place par tranche de 35 m² de surface de plancher, dans la limite de 2 places par logement.<br>Opérations d'ensembles nouvelles (lotissement, permis groupés…)<br>3 places par logement<br>1 place visiteur pour 3 logements |
| *Habitat groupé* ***UG*** | 2 places par logement |
| *Secteurs résidentiels* ***UH*** | 2 places par logement<br>1 place supplémentaire par tranche entière de 50 m² de surface de plancher créée, dans la limite de 3 places / logt<br>Opérations d'ensemble nouvelles<br>3 places par logement<br>1 place visiteur pour 3 logements<br>*Sauf en UHc (Belleville/Courcelle)*<br>2 places par logement |
| *Secteurs résidentiels* ***UR*** | 2 places par logement<br>1 place supplémentaire par tranche entière de 50 m² de surface de plancher créée<br>Opérations d'ensemble nouvelles<br>3 places par logement<br>1 place visiteur pour 3 logements |

## *A Moulon*

Des dispositions particulières sont prévues pour

- 1 place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher, dans la limite de 2 places par logement,
- 1 place de stationnement par logement, pour les logements financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher, pour les résidences étudiantes.

**EN MATIERE D'ACTIVITES OU AUTRES AFFECTATIONS**,
Sont également prévus des places de stationnements pour les véhicules en fonction des besoins et des types d'activités (bureaux, commerces, artisanat, entrepôts, etc.)

**STATIONNEMENT DEUX ROUES**

Cet article prévoit également le renforcement des dispositifs de stationnements pour les deux-roues :

- Pour les constructions à destination d'habitation de plus de trois logements :
  - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
  - 1,5 m² par logement dans les autres cas

  Le stationnement des vélos doit être organisé dans des locaux d'une superficie minimale de 3 m² ou sur des espaces réservés à cet usage, faciles d'accès depuis la voirie et sécurisés.

- Pour les constructions à destination de bureau :
  - 1,5 % de la surface de plancher créée

- Pour les constructions à destination d'activité artisanale et de recherche :
  - 0,5 % de la surface de plancher créée

- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier (y compris résidences hôtelières et

résidences services):
- 1,5 m² pour 2 chambres

- Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :
  - Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

Ces dispositions sont conformes aux prescriptions et recommandations du plan de déplacements urbains d'Ile de France.

## H- Dispositions diverses

**Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Introduits par la loi Grenelle 2 de l'Environnement, les dispositions de l'article 15 visent à favoriser et encadrer la réalisation de constructions ou aménagements plus environnementaux. Ils précisent :

**Performances énergétiques :**

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

**Dispositions environnementales :**

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :
- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.
Pour les constructions nouvelles ces dispositifs devront être intégrés dès la conception. Plus spécifiquement, les ouvrages de production d'énergie renouvelable sont permis à condition qu'ils soient intégrés à la construction.

**Obligations en matière de desserte par des infrastructures et réseaux de communications électroniques et numériques**

Egalement introduits par la loi Grenelle 2 de l'environnement, les dispositions de l'article 16 règlementent la desserte et l'équipement en réseaux numériques et de communications électroniques.

Toute construction nouvelle doit pouvoir se raccorder aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.
En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à pouvoir être branchées au réseau après sa réalisation.

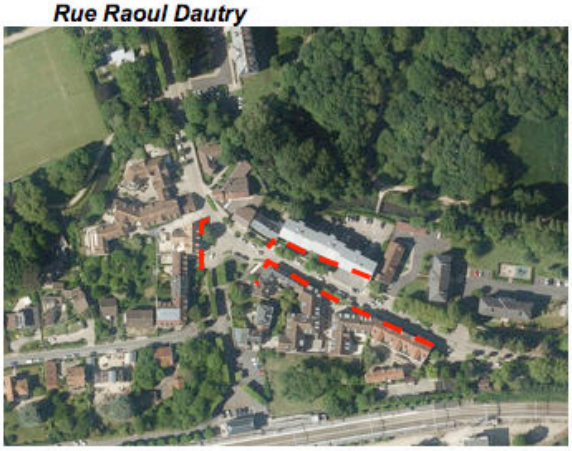
# 4.2 – DISPOSITIONS DIVERSES COMPLEMENTAIRES PAR ZONE ….

## Zones UA

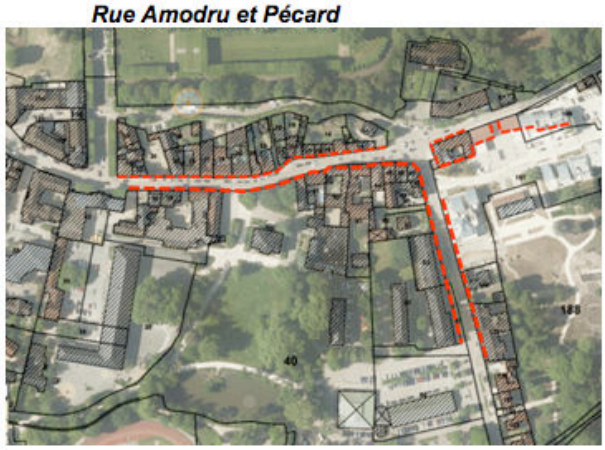
| | |
|---|---|
| *CARACTERE DE LA ZONE* | La zone UA correspond aux centres agglomérés traditionnels. Elle englobe le centre ville, le secteur de la gare de Gif sur Yvette, un petit secteur à l'entrée de Courcelle et le centre de Chevry. |
| *DESTINATION DES SECTEURS* | Elle est destinée à accueillir, outre l'habitat, des activités et équipements qui lui sont complémentaires. Elle regroupe 4 secteurs :<br>- UAa et UAb qui sont régis par des dispositions spécifiques, retranscrites dans les documents particuliers dits secteurs à plans masses<br>- UAc qui correspond au secteur de la gare de Gif sur Yvette<br>- UAd qui concerne la partie haute du Val Fleury. |
| *DISPOSITIONS PARTICULIERES* | ***La préservation des formes urbaines traditionnelles et des caractéristiques patrimoniales***<br>Avec l'existence de deux secteurs à plans masses aux abords de la rue Neuve et de la rue A. Pécard.<br>Avec des règles d'implantation et de maintien des murs de pierres et du Château sur le Val Fleury.<br>Avec des dispositions pour la préservation des perspectives sur l'Eglise.<br><br>***Hauteurs et densités***<br>Dans ces secteurs de formes urbaines denses, les hauteurs et densités sont les plus importantes : avec des hauteurs de l'ordre de 12 m au faîtage.<br><br>Une référence au nuancier de teintes pour le choix des matériaux est indiquée. Ce nuancier est celui utilisé par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, et a été élaboré par 3D Couleurs, qui ont eu l'aimable attention de le mettre à disposition de la commune de Gif. |

De plus, dans le secteur du centre-ville il est introduit une disposition pour favoriser le commerce de proximité. Ainsi, les changements de destination des RDC commerciaux sont interdits dans les sites identifiés sur les documents graphiques suivants :

***Rue Raoul Dautry***



***Rue Amodru et Pécard***



## Zones UB

| | |
|---|---|
| *CARACTERE DE LA ZONE* | La zone UB est destinée à recevoir des habitations groupées de type villages traditionnels constitués en hameaux, ainsi que les activités qui en sont le complément. Chaque hameau constitue un secteur.<br>Ainsi, on dénombre 3 secteurs qui sont régis par certaines règles spécifiques, retranscrites dans les documents particuliers dits secteurs à plans masse, et qui font l'objet d'orientations d'aménagement spécifiques :<br>Le **secteur UBa** qui correspond au hameau de la Février<br>Le **secteur UBb** qui correspond au hameau de Damiette<br>Le **secteur UBc** qui correspond au hameau de Coupières |
| *DESTINATION DES SECTEURS* | Ces zones ont pour vocation d'accueillir de l'habitat, des activités intégrées dans les formes urbaines traditionnelle et compatibles avec l'environnement résidentiel de ces zones. |

| | |
|---|---|
| *DISPOSITIONS PARTICULIERES* | Des constructions réglementées par des emprises constructibles obligatoires<br>Des plans d'élévations permettant de préserver ou de créer des épannelages sur les rues et sentes anciennes<br>La préservation de l'architecture traditionnelle rurale du bâti<br>La préservation des murs de pierres.<br>Des densités importantes et différentes selon les secteurs pour prendre en compte les particularités locales |

## Zones UC

| | |
|---|---|
| *CARACTERE DE LA ZONE* | La zone UC correspond aux secteurs mixtes à dominante d'habitat collectif. La zone comprend un secteur **UCa**, correspondant au quartier de l'Abbaye. Il se distingue par des règles d'implantation des constructions plus larges, des hauteurs et des emprises au sol plus importantes, des règles sur les modalités de réalisation des aires de stationnement et sur des densités plus importantes. La zone comprend, en outre, un secteur UCb, correspondant au site du Moulin de Chamort comprenant des dispositions visant à la bonne intégration des projets dans l'environnement. |
| *DESTINATION DES SECTEURS* | Elles sont destinées à accueillir outre de l'habitat, les équipements et des activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone ; dans les secteurs UC, les activités commerciales ou artisanales sont favorisées. |
| *DISPOSITIONS PARTICULIERES* | Des formes urbaines caractéristiques de résidences collectives : hauteurs importantes, emprises au sol limitées et proportion importante d'espaces verts et parcs de stationnement paysagers. |

## Zones UD

| | |
|---|---|
| *CARACTERE DE LA ZONE* | ***La zone UD*** correspond à un site qui s'étire le long de la voie RER en bas du quartier de l'Abbaye. Cet espace constitue un pôle de quartier multifonctionnel (habitat, équipements, commerces…). |
| *DESTINATION DES SECTEURS* | Cette zone accueille un pôle de quartier comprenant de l'habitat, des commerces, des équipements dont le centre socio-culturel de l'Abbaye et le centre de secours. Il est destiné à conserver cette vocation de pôle de quartiers aux fonctions mixtes |
| *DISPOSITIONS PARTICULIERES* | Cette zone a fait l'objet d'aménagements récents aujourd'hui quasiment achevés.<br>Afin de préserver le caractère de pôle de quartier, les densités sont limitées par la combinaison des règles de hauteurs et d'emprises au sol permettant de recréer de la densité dans ce pôle de quartier. |

## Zones UE

| | |
|---|---|
| *CARACTERE DE LA ZONE* | ***La zone UE de Chevry*** est une zone d'habitat diversifié, comportant quelques activités compatibles avec l'habitat. |
| *DESTINATION DES SECTEURS* | Elle comporte quatre secteurs<br>- UEa, UEb, UEc se distinguant par des hauteurs différentes.<br>- Un secteur UED correspondant au site des Prés Mouchards |
| *DISPOSITIONS PARTICULIERES* | Afin de reprendre les caractéristiques propres des formes urbaines de Chevry et de traduire au mieux l'ancien PAZ-RAZ de la ZAC, les dispositions sont adaptées de façon à préserver au mieux les formes urbaines et architecturales, à protéger les espaces verts, à conserver l'organisation des voies et cheminements et à maintenir au maximum le bâti dans sa forme actuelle.<br>Identification des espaces verts et plantations à conserver |

## Zones UG

| | |
|---|---|
| *CARACTERE DE LA ZONE* | La zone UG, à caractère résidentiel, est destinée à recevoir de l'habitat groupé. Elle peut accueillir outre l'habitat, les équipements collectifs et les activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone. Elles sont disposées en vallée et à Chevry. |
| *DESTINATION DES SECTEURS* | Elle comprend :<br>– **le secteur UGa**, correspond au projet du Val de Courcelle ;<br>– **le secteur UGb,** correspond au site Jaumeron ;<br>– **le secteur UGc** correspond au site proche de la gare de Courcelle ;<br>– **le secteur UGd** correspond à l'Abbaye ;<br>– **le secteur UGe,** correspond au secteur situé à l'intersection de la RD306 et de la rue Jean Poulmarch' ;<br>– **le secteur UGf,** correspond au Clos Elisabeth<br>– **le secteur UGg,** correspond au site Rougemonts. |
| *DISPOSITIONS PARTICULIERES* | Ces zones ont en commun de concerner des secteurs d'habitat groupé. Par contre, les formes urbaines différent d'une zone à l'autre selon des règles adaptées à chaque programme : implantation des constructions selon des prospects légèrement différents, emprises au sol, hauteurs adaptées au bâti existant et aux projets, règles de densités adaptées aux constructibilités nécessaires pour les différents programmes, *protection particulière des espaces naturels et plantations (UGb- Jaumeron).* |

## Zones UH

| | |
|---|---|
| *CARACTERE DE LA ZONE* | La zone UH, à caractère résidentiel, correspond au tissu pavillonnaire traditionnel.<br>Elle est présente dans la Vallée (4 secteurs UHc, UHd, UHe et UHf) et à Chevry (UHa et UHb). |
| *DESTINATION DES SECTEURS* | Les secteurs **UHa et UHb** se distinguant par des hauteurs et des règles architecturales différentes.<br>**Le secteur UHc** couvre les petits terrains pour lesquels des règles de densités plus élevées sont prévues sur les quartiers de Belleville et de Courcelle.<br>**Le secteur UHd** est situé le long de la rue J. Adam à proximité du hameau de Coupières.<br>Le **secteur UHe** est un secteur de dispositions particulières en raison des risques liés à la pollution au radon sur les Coudraies et le Clos Rose<br>Le **secteur UHf** est situé rue Gustave Vatonne. |
| *DISPOSITIONS PARTICULIERES* | Les réglementations sont différentes dans la Vallée et à Chevry.<br>En effet, afin de reprendre les caractéristiques propres des formes urbaines de Chevry et de traduire au mieux l'ancien PAZ-RAZ de la ZAC, les dispositions sont adaptées de façon à préserver au mieux les formes urbaines et architecturales, à protéger les espaces verts, à conserver l'organisation des voies et cheminements et à maintenir au maximum le bâti dans sa forme actuelle.<br>Dans la Vallée, les dispositions particulières relatives à l'implantation des constructions sont maintenues : en effet, les constructions principales ne sont autorisées que dans une bande de 25 mètres à compter de la voie.<br>Les règles d'urbanisme des lotissements du Bois des Roches et de l'Abbaye sont supprimées. Toutefois, pour information, le règlement du Bois des Roches figure en pièce n°8.6 du dossier de PLU.<br>Le secteur **UHe** limite les risques de diffusion et de mise en surface des pollutions potentielles par le maintien des terres sur les terrains et l'interdiction d'exploiter les ressources des sols et sous-sols. |

## Zones UL

| | |
|---|---|
| *CARACTERE DE LA ZONE* | **Les zones UL** (Vallée, Chevry et Moulon) sont destinées à accueillir des équipements d'intérêt collectif et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.<br>Un sous-secteur **ULc** couvre le centre de formation le long de la RD 306 en limite de St Rémy les Chevreuse. |
| *DESTINATION DES SECTEURS* | Les réglementations sont légèrement différentes dans la Vallée et à Chevry, afin de tenir compte des caractéristiques propres à chacune de ces entités.<br>Le sous-secteur **ULc** accueille un équipement collectif privé (centre de formation). |
| *DISPOSITIONS PARTICULIERES* | Dans les zones **UL**, les règles sont assez souples afin de permettre la réalisation d'équipements d'intérêt collectif.<br>Dans les zones **UL** de Chevry, les activités commerciales et de services sont autorisées afin de permettre le maintien des activités présentes (pôle commerçant de quartier et activités liées à la présence du golf).<br>Dans le secteur **ULc**, les règles de densités sont réglementées pour préserver les caractéristiques paysagères de cette grande propriété et limiter une densification importante du site. |

## Zones UN

| | |
|---|---|
| *CARACTERE DE LA ZONE* | **La zone UN de la Vallée** couvre les parties bâties du CNRS et non soumises aux mesures de protection majeures des espaces naturels et boisés. Elle comprend deux secteurs : UNa et UNb. |
| *DESTINATION DES SECTEURS* | Elle est destinée à recevoir principalement des activités de bureaux, de recherche ou d'activités scientifiques et des laboratoires. |

## Zones UR

| | |
|---|---|
| *CARACTER DE LA ZONE* | **La zone UR de la Vallée**, à caractère résidentiel, correspond au tissu pavillonnaire implanté sur de grands terrains dont l'intérêt paysager est à préserver. |
| *DESTINATION DES SECTEURS* | Cette zone comprend un secteur spécifique :<br>**le secteur URa**, qui couvre la Hacquinière, présente un véritable intérêt paysager dans lequel toute densification doit être très limitée. |
| *DISPOSITIONS PARTICULIERES* | Protection des espaces paysagers et boisés<br>Préservation des secteurs de vues et réglementation des hauteurs et des clôtures de façon à ne pas boucher les perspectives sur la Vallée et les coteaux opposés.<br>Réglementation des tailles minimales de parcelles pour limiter la densification et préserver le caractère arboré de ces sites.<br>Les règles d'urbanisme du lotissement du plateau de la Hacquinière sont supprimées. Toutefois, pour information, le règlement figure en pièce n°8.6 du dossier de PLU. |

## Zones UX

| | |
|---|---|
| *CARACTERE DE LA ZONE* | La zone UX est destinée à accueillir des activités économiques diverses selon les secteurs identifiés. |
| *DESTINATION DES SECTEURS* | **Dans la Vallée**, 3 secteurs sont identifiés :<br>– le secteur UXa correspond à une partie de la zone d'activités de Courcelle, essentiellement destinée à la fonction commerciale ;<br>– le secteur UXb correspond à l'autre partie de la zone d'activités de Courcelle, disposant d'une densité plus importante<br>– les secteurs UXc, pour l'accueil d'activités compatibles avec le caractère pavillonnaire des quartiers limitrophes et qui se caractérisent par des densités spécifiques.<br>– le secteur UXe est créé à l'occasion de la présente révision pour prendre en compte le risque de pollutions des sols sur le Clos Rose |
| *DISPOSITIONS PARTICULIERES* | Issues des dispositions d'une ancienne ZAC, les secteurs UX a et b sont des zones accueillant des activités à dominante commerciale. L'intégration dans un environnement paysager et la valorisation des espaces publics sont affirmés.<br>Les secteurs UXc correspondent aux entreprises importantes mais implantées isolément dans les quartiers. Des règles de densités spécifiques à l'habitat et à l'activité sont prévues pour assurer leur intégration dans l'environnement résidentiel des zones limitrophes.<br>Le secteur UXd prévoit de préserver l'ordonnancement des bâtiments autour de l'ancienne ferme dont la valeur symbolique est particulièrement forte. |

## Zones AURc

| | |
|---|---|
| *CARACTERE DE LA ZONE* | **La zone AURc de la Vallée** est destinée à recevoir un aménagement résidentiel s'intégrant dans un espace sensible sur le plan paysager et devant faire l'objet d'un aménagement cohérent. |
| *DISPOSITIONS PARTICULIERES* | Cet ensemble reprend l'essentiel des dispositions réglementaires des zones UR. Toutefois, compte tenu de sa situation dans un secteur intéressant en terme paysager (secteur de vues), il fait l'objet de dispositions particulières concernant :<br>- la protection des espaces paysagers<br>- la préservation des secteurs de vues et réglementation des hauteurs et des clôtures de façon à ne pas boucher les perspectives sur la Vallée et les coteaux opposés.<br>- la réglementation des tailles minimales de parcelles pour limiter la densification et préserver les perspectives sur la Vallée et son caractère paysager.<br>Par ailleurs, cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement pour assurer un aménagement d'ensemble cohérent |

| | |
|---|---|
| | garantissant en particulier des conditions de desserte adaptées depuis la rue de Damiette.<br><br>Dans le cadre de la présente révision, le règlement de cette zone fait l'objet de modifications de certains articles afin de faciliter la réalisation du projet d'aménagement et son intégration dans l'environnement résidentiel du quartier :<br>**Article 6 :** Réduction de la bande de recul des constructions depuis les voies, de 10 à 5 m.<br>**Article 9 :** L'emprise au sol maximale autorisée passe de 15 à 20%.<br>**Article 12 :** Nombre de stationnements exigés : 2 places /logt dont une intégrée à la construction<br>**Article 13 :** Le nombre de plantations à créer passe de 1 arbre pour 75 m² à 1 pour 100 m². |

## Zones UM au Moulon

| | |
|---|---|
| *CARACTERE DE LA ZONE* | La zone UM a vocation à régir les espaces destinés à recevoir les programmes à caractère mixte du projet de Moulon, à l'exception du quartier Joliot-Curie régi par une zone spécifique, la zone UMG. Les dispositions de la zone UM ont été conçues, en complémentarité avec les orientations d'aménagement, |
| *DISPOSITIONS PARTICULIERES* | Il s'agit de :<br>- permettre la réalisation d'un quartier mixte (articles 1 et 2 relatifs aux occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous conditions). Toutefois, cette mixité est modulée dans certains secteurs du projet par les orientations d'aménagement<br>- favoriser un maillage viaire cohérent en évitant les voies en impasse propice aux circulations douces et préservant une desserte sécurisée dans le quartier en fixant notamment des largeurs de voirie minimales (article 3 relatif à la desserte des constructions). Ces dispositions doivent s'articuler avec les principes de maillage définis dans les orientations d'aménagement.<br>- veiller à une gestion de l'eau adaptée (article 4 relatif à la desserte des terrains par les réseaux).<br>- prévoir une implantation des constructions dans une approche offrant aux auteurs des futurs projets des possibilités d'expressions architecturales diversifiées, tout en affirmant des principes forts quant à la distance devant séparer deux constructions afin de préserver la qualité de vie des habitants et des usagers du quartier (articles 6, 7 et 8 relatifs à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, par rapport aux voies et aux limites séparatives des terrains). Des dispositions spécifiques sont prévues pour préserver les ensembles pavillonnaires (classés en zone UH dans le PLU d'Orsay). La distance d'implantation des constructions par rapport à la limite de ces ensembles doit être au moins égale à la hauteur de la construction à édifier.<br>- rechercher un équilibre entre espaces bâtis, espaces libres et paysagers sans compromettre la réalisation des projets. La composition du projet engendrant un nouveau découpage foncier rend difficile la fixation d'une norme en matière d'emprise au sol des constructions par rapport à leur terrain d'assiette. C'est pourquoi l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée (article 9).En revanche, l'article 13 (traitement des espaces libres) oblige à préserver des espaces de pleine terre et à réaliser des plantations. En outre, l'article 12 (relatif au stationnement) vise à réduire l'imperméabilisation des sols en limitant les possibilités de réaliser des aires de stationnement en surface.<br>- garantir la mise en valeur des rigoles par une protection paysagère délimitée au plan de zonage. Cette protection vise à interdire toute construction mais offre la faculté d'aménager les abords des rigoles pour la réalisation de pistes cyclables par exemple.<br>- Moduler la hauteur des constructions selon deux critères : leur localisation sur le territoire et leur destination, en ayant un objectif d'épannelage correspondant à R+4 moyen à l'échelle de la zone. Selon leur localisation avec un découpage de la zone UM en 3 secteurs (UM3 à UM5) :<br>- Le secteur UM3 correspond à des espaces sensibles ou de transition au regard de leur situation. Il s'agit, à Gif-sur-Yvette de l'espace entre plaine des sports et coteaux boisés et de celui au nord en limite des espaces agricole du plateau. Sur Orsay, il s'agit du site classé du domaine de Launay, en rebord de coteau. Dans ce secteur, la hauteur des constructions est limitée à 15 mètres.<br>- Le secteur UM4, situé sur la commune de Gif-sur-Yvette, correspond aux espaces autour de la ferme de Moulon. Le secteur UM5 correspond aux espaces centraux, destinés à accueillir, avec la zone UMG, les espaces urbains les plus intenses. Dans ces secteurs, la hauteur des constructions est plus importante, que sur le reste du site, et sont différenciées selon la destination des constructions.<br>La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 20 mètres (R+5).<br>- La hauteur des constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif est limitée à 20 mètres en secteur UM4 et 25 mètres en secteur UM5.<br>- Les constructions ayant une autre destination ont une hauteur limitée à 18 mètres en secteur UM4 et 24 mètres en secteur UM5, à l'exception du secteur UM5a.<br>- Veiller à répondre aux besoins en matière de stationnement afin d'éviter des stationnements sur l'espace public tout en prenant en compte l'amélioration programmée des transports en commun (article 12). |

## Zone UMG au Moulon

| | |
|---|---|
| *CARACTERE DE LA ZONE* | La zone UMG correspond au quartier Joliot-Curie situé sur le territoire de Gif-sur-Yvette dont la vocation et les dispositions d'urbanisme sont très proches de la zone UM.<br>Cette zone correspond à la zone UM créée pour le quartier Joliot-Curie par une révision simplifiée et par anticipation à la mise en compatibilité des PLU pour accueillir l'école centrale. Cette zone est destinée à accueillir principalement des établissements d'enseignement supérieur et de recherche, des constructions à destination d'habitation, au bénéfice des étudiants, des chercheurs, et des familles. Elle accueillera également des équipements, des commerces et des services, ainsi que des activités économiques. |
| *DISPOSITIONS PARTICULIERES* | Il s'agit de :<br>- permettre la création d'espaces intermédiaires ayant vocation à accueillir des équipements d'intérêt général dans le cadre d'une dominante végétale (articles 1 et 2 relatifs aux occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous conditions). C'est pourquoi sont interdites les constructions à destination d'habitation, de bureaux…<br>- veiller à une gestion de l'eau adaptée au système à l'échelle du Sud du Plateau (article 4 relatif à la desserte des terrains par les réseaux).<br>- prévoir une implantation des constructions dans une approche souple afin de répondre aux exigences architecturale et fonctionnelle particulières et variables selon la nature des équipements d'intérêt général qui seront édifiés dans cette zone (articles 6, 7 et 8 relatifs à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, par rapport aux voies et aux limites séparatives des terrains).<br>- rechercher une insertion des constructions dans une dominante végétale ainsi que les orientations d'aménagement le prévoit. A ce titre, l'article 9 du règlement (emprise au sol des constructions) renvoie à ces orientations. En outre, l'article 12 (relatif au stationnement) vise à réduire l'imperméabilisation des sols en limitant les possibilités de réaliser des aires de stationnement en surface.<br>- garantir la mise en valeur des rigoles par une protection paysagère délimitée au plan de zonage. Cette protection vise à interdire toute construction mais offre la faculté d'aménager les abords des rigoles pour la réalisation de pistes cyclables par exemple.<br>- La hauteur des constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif est limitée à 25 mètres et à 20 m pour l'habitation. Les constructions ayant une autre destination ont une hauteur limitée à 18 m.<br>- Veiller à répondre aux besoins en matière de stationnement, pour les véhicules motorisés comme pour les vélos, tout en prenant en compte la mutualisation possible des (article 12). |

## Zone UME au Moulon

| | |
|---|---|
| *CARACTERE DE LA ZONE* | La zone UME a vocation à créer des espaces intermédiaires entre les pôles d'urbanité et les espaces boisés des coteaux et, plus ponctuellement, les espaces agricoles. Elle est destinée à accueillir essentiellement des constructions et installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif et plus particulièrement celles dédiées aux activités sportives et de loisirs. Elle concerne la plaine des sports sur le territoire de Gif-sur-Yvette et un site en frange du coteau entre espaces boisés et zone pavillonnaire sur le territoire d'Orsay. |
| *DISPOSITIONS PARTICULIERES* | Il s'agit de :<br>- permettre la création d'espaces intermédiaires ayant vocation à accueillir des équipements d'intérêt général dans le cadre d'une dominante végétale (articles 1 et 2 relatifs aux occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous conditions). C'est pourquoi sont interdites les constructions à destination d'habitation, de bureaux…<br>- veiller à une gestion de l'eau adaptée au système à l'échelle du Sud du Plateau (article 4 relatif à la desserte des terrains par les réseaux).<br>- prévoir une implantation des constructions dans une approche souple afin de répondre aux exigences architecturale et fonctionnelle particulières et variables selon la nature des équipements d'intérêt général qui seront édifiés dans cette zone (articles 6, 7 et 8 relatifs à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, par rapport aux voies et aux limites séparatives des terrains).<br>- rechercher une insertion des constructions dans une dominante végétale ainsi que les orientations d'aménagement le prévoit. A ce titre, l'article 9 du règlement (emprise au sol des constructions) renvoie à ces orientations. En outre, l'article 12 (relatif au stationnement) vise à réduire l'imperméabilisation des sols en limitant les possibilités de réaliser des aires de stationnement en surface.<br>- garantir la mise en valeur des rigoles par une protection paysagère délimitée au plan de zonage. Cette protection vise à interdire toute construction mais offre la faculté d'aménager les abords des rigoles pour la réalisation de pistes cyclables par exemple.<br>- la hauteur maximale des constructions (article 10) est fixée à 15 mètres, pour répondre aux besoins d'équipements sportifs.<br>- Veiller à répondre aux besoins en matière de stationnement, pour les véhicules motorisés comme pour les vélos, tout en prenant en compte la mutualisation possible des stationnements au sein d'un ensemble d'équipements sportifs et de loisirs dans la plaine des sports de Moulon (article 12). |

## Zone NE et NF au Moulon

| | |
|---|---|
| *CARACTERE DE LA ZONE* | La zone NE a vocation à gérer les espaces non destinés à accueillir une urbanisation nouvelle, et situés en bordure des espaces agricoles, au nord de Gif sur Yvette et de Saint-Aubin, ou en bordure des espaces boisés au sud de Gif-sur-Yvette.<br>La zone NF a vocation à gérer des espaces boisés existants ou à créer. |
| *DISPOSITIONS PARTICULIERES* | La zone NF est inconstructible. Seuls sont autorisés les ouvrages et installations liées à des infrastructures, à la gestion de l'eau ainsi que les aménagements et installations nécessaires à des activités sportives ou de loisirs de plein air.<br>La zone NE est inconstructible, exception faites des constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière, avec une hauteur limitée à 5 mètres.<br>Les constructions et installations liées à des infrastructures ainsi que les aménagements et installations nécessaires à des activités sportives ou de loisirs de plein air sont seuls autorisés. |

## Zones N

| | |
|---|---|
| *CARACTERE DE LA ZONE* | Ces zones concernent les secteurs naturels de la commune (prairies, bois, forêts, zones humides). Elles englobent également les espaces sportifs, de loisirs et de promenades. |
| *DESTINATION DES SECTEURS* | Plusieurs catégories de zones sont créées : N, NL, Nc et NCa |

## Zones A

| | |
|---|---|
| *CARACTERE DE LA ZONE* | Cette zone recouvre les sites à vocation agricole situés sur le plateau agricole de Moulon et une petite partie enclavée dans l'ensemble résidentiel du quartier de Chevry. |
| *DESTINATION DES SECTEURS* | Il s'agit d'une zone non équipée, à protéger en raison de son potentiel agronomique, et de la qualité des terres agricoles. Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et/ou aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées. |
| *DISPOSITIONS PARTICULIERES* | une zone non aedificandi liée aux installations du CEA s'applique au Nord-Ouest du Plateau du Moulon. |

# *V. AUTRES DISPOSITIONS LIMITANT OU ORIENTANT L'UTILISATION DES SOLS*

## 5.1 – Les éléments recensés au titre du L151.19 ou L151.23 du Code de l'Urbanisme

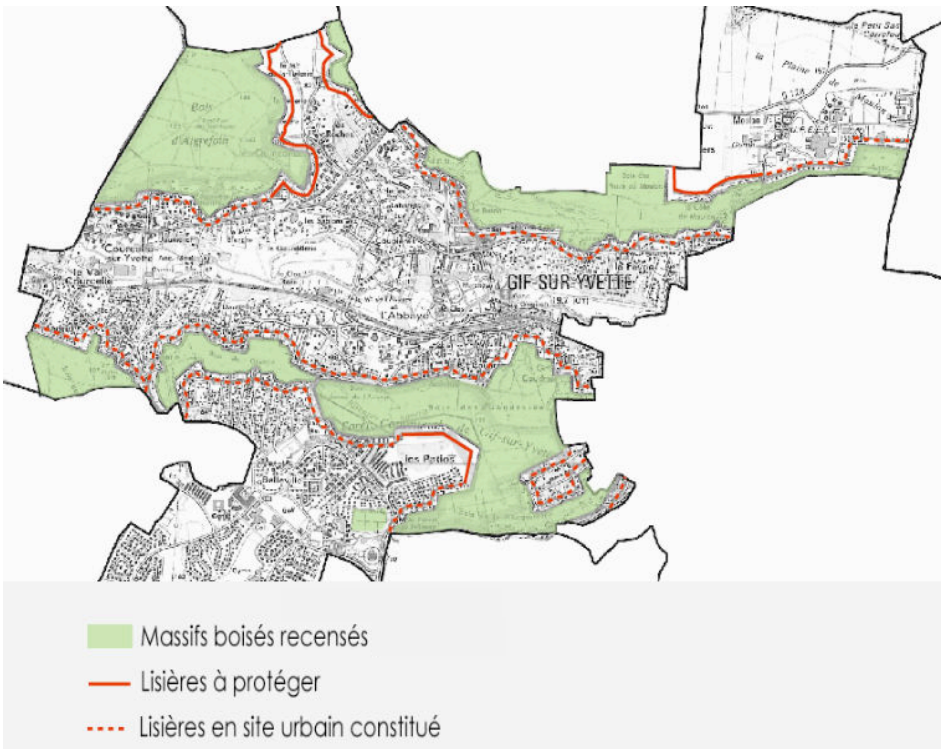
Ces éléments participent à la qualité et au cadre de vie particulièrement intéressant et reconnu de la commune de Gif-sur-Yvette.

Il s'agit :

- de demeures et maisons remarquables tant par leur architecture que par leur intérêt patrimonial
- d'édifices et de monuments
- des petits patrimoines divers parmi lesquels on retrouve les moulins, lavoirs, édifices mortuaires ou religieux annexes de manoirs ou châteaux disparus
- des murs de pierres
- des ensembles bâtis cohérents tels que le hameau de l'ancienne Coudraie
- des panoramas
- des ensembles paysagers
- des plantations et alignements d'arbres
- des trames vertes du Moulon
- des quartiers ou îlots d'intérêt paysager et écologique (voir pages précédentes sur les zones UR)

Ces éléments ont fait l'objet d'un véritable travail de terrain et d'identification. Ils font l'objet de fiches patrimoine dans le PLU des pièces n° 4.2 (recensement exhaustif opposable), N°5.5 descriptif non exhaustif par types de biens protégés). Les dispositions réglementaires (articles 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, et 13) y font largement référence en termes de préservation et de respect de leurs caractéristiques en cas d'aménagement.

## 5.2 – Les lisières des massifs boisés structurants




Un principe général d'inconstructibilité dans une bande de 50 mètres (repérée en rouge) est institué par le SDRIF en bordure des massifs boisés structurants (repérés en vert sur la carte).

Ce principe reste applicable dans les secteurs couverts par les lisières identifiés aux documents graphiques afin de préserver l'intégrité des massifs de plus de 100 ha dans ces secteurs dont les lisières sont largement plantées et arborées.

## 5.3 – Les espaces boisés classés

***Rappels sur la définition des espaces boisés classés***

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier. Sauf indication des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

***Secteurs d'application :***

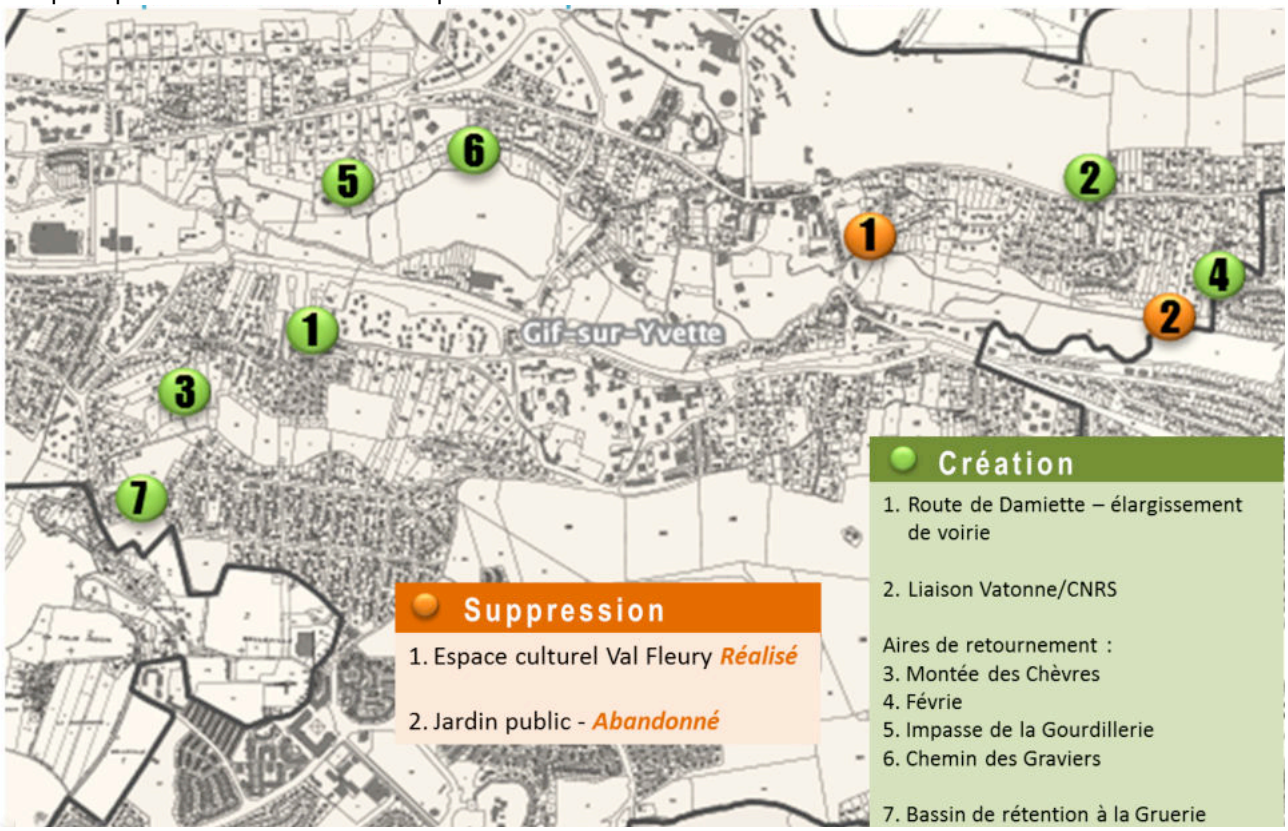
Ils sont présents sur tous les massifs forestiers protégés de la commune et dans quelques sites en limite des zones urbaines, le long de la voie ferrée notamment.
Ils sont maintenus et renforcés dans le cadre de la présente révision, notamment par des ajustements en limite du Bois des Coudraies et le long de la voie ferrée.

## 5.4 – Les emplacements réservés

Une importante actualisation des emplacements réservés a été réalisée à l'occasion de cette révision.
Elle porte principalement sur des actualisations :

- des données cadastrales des parcelles concernées
- la suppression de tous les ouvrages ou équipements réalisés ou abandonnés.

Les principales évolutions de ces emplacements sont donc :




La modification n°1 du PLU a, en outre, contribué à apporter des évolutions aux emplacements réservés.

## 5.5 – Les périmètres sanitaires des Coudraies et du Clos Rose

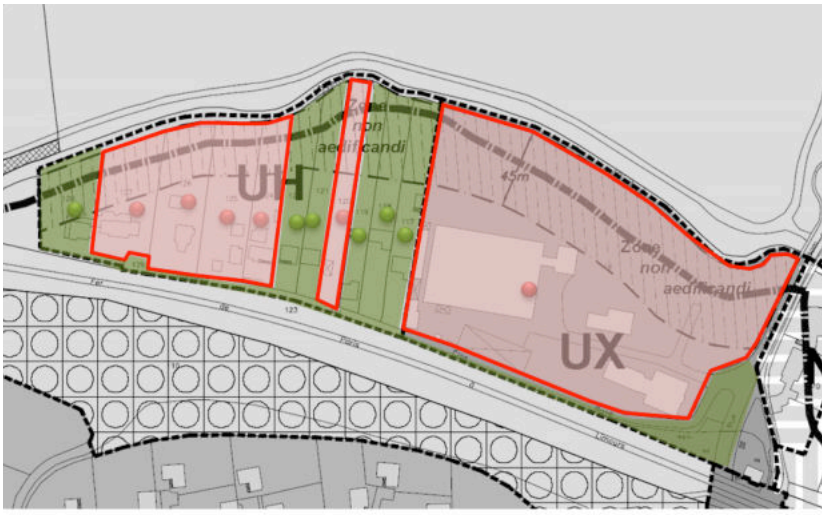
Intégrant les éléments du Porter à Connaissance et la prise en compte d'éléments liés aux différentes réunions de concertation avec les Services de l'Etat et l'association du quartier (AVPV), le secteur des Coudraies fait l'objet de l'inscription de périmètre « sanitaire » lié aux risques engendrés par la contamination au radon des terrains situés sur et à proximité de l'ancien laboratoire de J.Danne.
Par ailleurs, dans le cadre de la présente révision, un autre secteur est concerné et doit être intégré dans le PLU, il s'agit du secteur situé impasse du Clos Rose entre la voie ferrée et le bassin de Coupières.

Aussi, **des secteurs UHe et un secteur UXe** clairement identifiés par l'Etat sont reportés sur les règlements graphiques. Ils font l'objet de prescriptions particulières quant à l'utilisation des sols.
Un second périmètre dit de « recommandations » est matérialisé et reporté sur les règlements graphiques et le plan des périmètres particuliers. Il a pour but d'informer les propriétaires des secteurs limitrophes de l'existence d'un risque de pollution radioactive dans leur environnement. Il est alors recommandé que les travaux entraînant un remaniement du sol soient effectués sous le contrôle d'un organisme expert agréé en matière de contrôle radiologique (dont une liste non exhaustive est disponible auprès des Services techniques et Urbanisme de la Ville).

***Les Coudraies***




***Le Clos Rose***



Dans le secteur de « prescriptions » (correspondant aux zones indicées « e » - UHe et UXe), des dispositions réglementaires sont prescrites aux articles 1et 2 des zones concernées :

- toute exploitation des ressources naturelles des sols est interdite
- les constructions et aménagements sont autorisés sous réserve que tous travaux nécessitant un affouillement s'accompagnent de l'évacuation des terres par un organisme agréé vers un centre de traitement ou de stockage spécialisé.
- les travaux se feront de préférence sous le contrôle d'un organisme expert (dont une liste non exhaustive figure en pièce n°8 du PLU)
- les conditions d'affouillements et de maniement des terres doivent respecter un certain nombre de dispositions particulières, reprises dans les articles 2 des zones concernées.

Dans les secteurs de « recommandations », ces dispositions sont recommandées.

De plus, les annexes diverses (pièce n°8 du dossier de PLU) exposent des informations historiques et de contexte ainsi que des informations utiles sur les documents de références qui peuvent être consultés, sur les sociétés spécialisées en caractérisation radiologique et les coordonnées des organismes à consulter (Agence Régionale de Santé, Agence de Sûreté Nucléaire, Agence Nationale de gestion des Déchets Radioactifs, DRIEE, etc.)

## 5.6 – Les zones à risques d'inondations

Dans le cadre des relevés des plus hautes eaux connues, les abords de l'Yvette et de la Mérantaise ont connu des débordements hydrauliques récurrents.

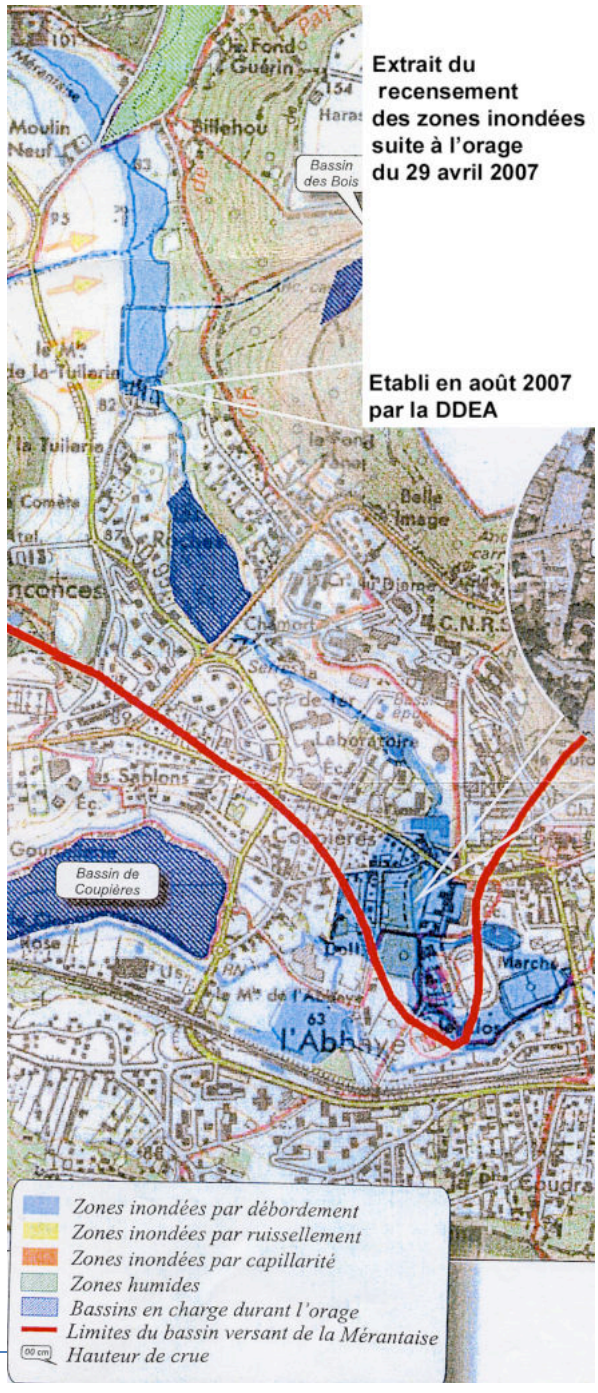
Dans le cas de l'Yvette, les risques sont bien identifiés et des prescriptions en matière de prévention ont été définies dans le cadre de l'élaboration du PPRI. *Ce document a été approuvé le 26 septembre 2006.*
Ses dispositions *sont introduites* dans le document d'urbanisme, auquel il *est* annexé.

Dans le cas de la Mérantaise, le PPRI n'est pas d'actualité. Toutefois, la connaissance et le relevé des cotes PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) permettent de délimiter les zones exposées directement ou indirectement à des risques d'inondations.
Ce relevé est retranscrit dans l'Atlas des Plus Hautes Eaux Connues diffusé par la DRIEE.

La préfecture a élaboré un document intermédiaire identifiant les zones inondées lors de l'orage du 29 Avril 2007, dans l'attente de la mise à jour de l'Atlas des Plus Hautes Eaux Connues prenant en compte les évènements pluvieux d'avril 2007.

Ce document appelle un devoir d'information des habitants, usagers et pétitionnaires sur le risque potentiel dans les secteurs concernés.

En effet, certains secteurs non identifiés dans les annexes du PLU approuvé en 2007, ont été inondés : l'extrait de la carte, ci-contre, illustre les secteurs particulièrement touchés pendant les évènements récents.

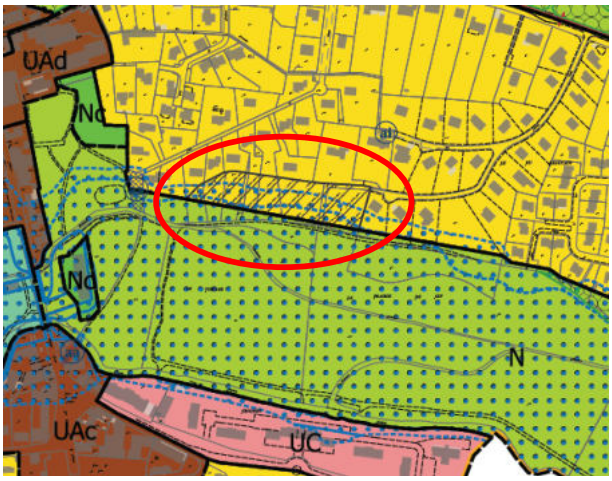


## 5.7 – Les zones non aedificandi

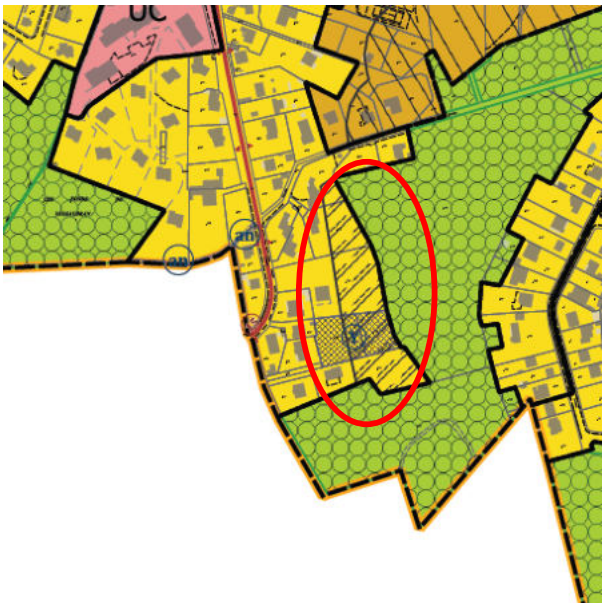
Les zones non aedificandi existantes sont reprises dans le PLU.
C'est le cas :

- Sur la zone UR et N de Tuilerie. Celles-ci sont destinées à protéger les abords du bassin de la Mérantaise.
- Sur les zones UX et UH, impasse du Clos Rose. La zone non aedificandi est conservée pour préserver les abords du bassin de Coupières.
- Sur la zone N aux abords du bois d'Aigrefoin.

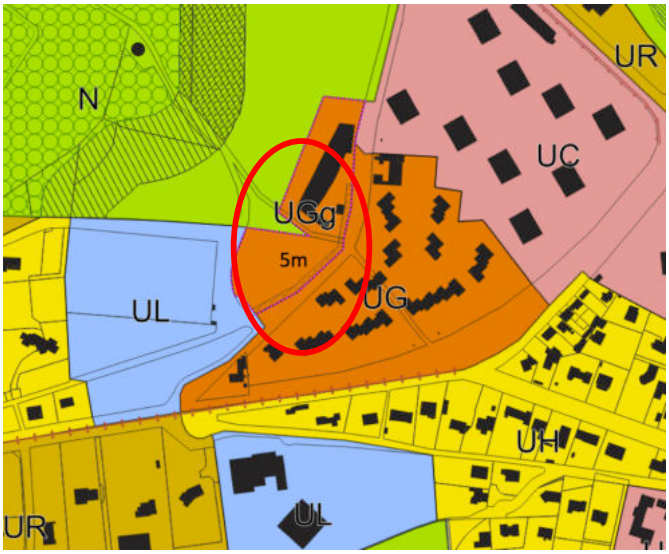
De plus, de nouvelles zones sont ajoutées pour prendre en compte des secteurs sensibles :



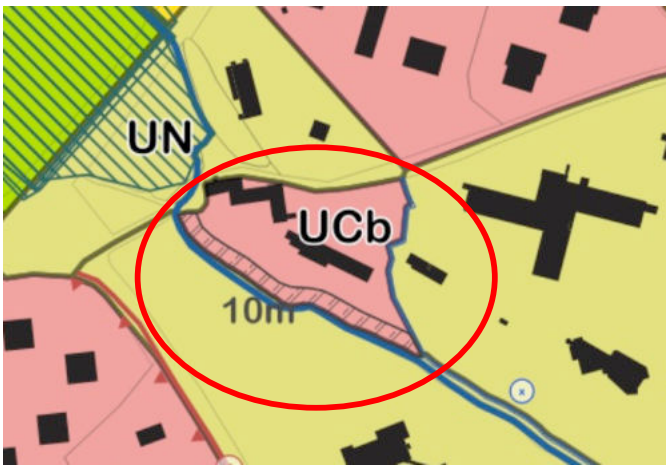

En bordure du bassin de Bures pour préserver le site d'intérêt écologique à conforter identifié par le PNR




En limite du ru de Vaugondran sur la route de la Gruerie :
ce site en très fortes pentes présente des risques d'inondations par ruissellement ayant causé des dégâts.
La constructibilité doit y être très limitée et un ouvrage hydraulique devrait être réalisé (emplacement réservé).




En limite de la rue du 8 mai 1945, dans le secteur des Rougemonts : ce site présente une topographie marquée et se caractérise par la présence d'un merlon boisé existant qu'il s'agit de préserver.




En limite de la Mérantaise, ce site présente un enjeu paysager et écologique qu'il s'agit de préserver.

## 5.8 – Les secteurs de plans masses (zones UA et UB)

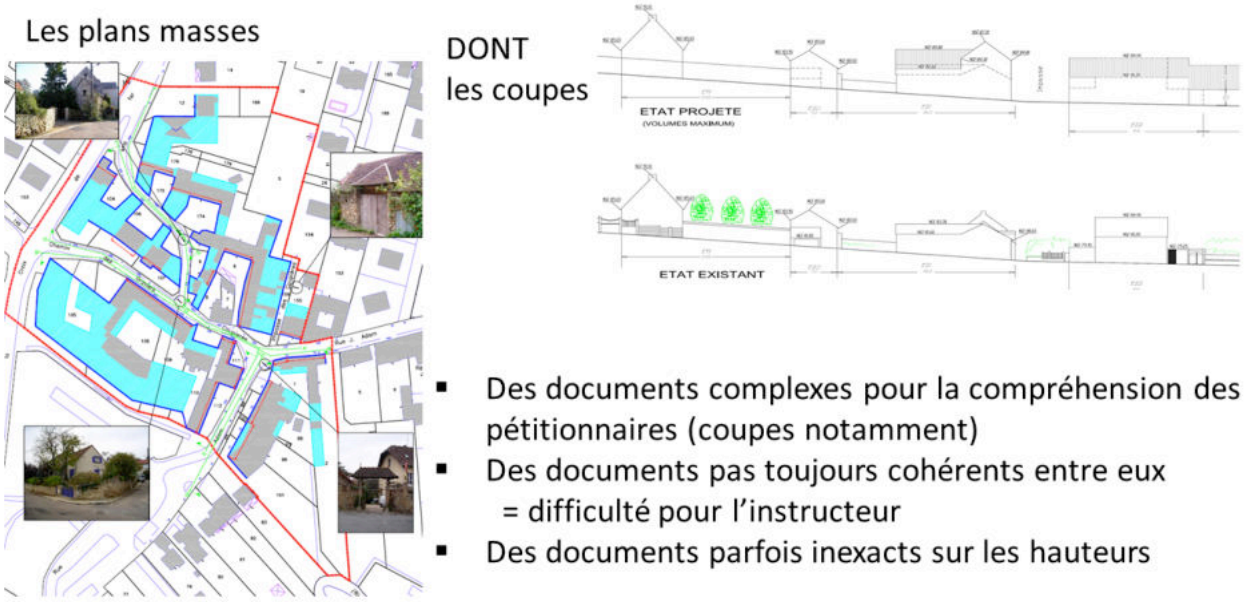
Les 3 hameaux de Coupières, Damiette et Février sont régis par le règlement de la zone UB mais également par des secteurs plans masses. Par ailleurs le centre-ville est régi par le règlement de la zone UA.

Ceux-ci posent des difficultés d'application en raison :

- de certaines incohérences ou approximations
- d'une certaine complexité des documents (coupes et plans)

De plus, ils méritent d'être actualisées pour prendre les évolutions des constructions plus récentes et du cadastre.

***Composition des plans masses – Exemple de Coupières (avant la révision du PLU)***




**Aussi, la révision du PLU est l'occasion de simplifier et clarifier leur application.**

Ainsi, les plans masses ont été travaillés pour :

- réunir sur un même document graphique les dispositions réglementaires et supprimer les coupes : les hauteurs autorisées seront mentionnées sur le plan à la parcelle,
- pour compléter la réglementation sur des parcelles où elle était source d'interprétation et d'inexactitudes (hauteurs notamment),
- pour actualiser les plans avec les nouvelles constructions réalisées depuis 2007.

**En revanche, il est bien précisé que les dispositions réglementaires et les possibilités d'aménagement sont inchangées sur le fond.**

Ces plans masses comportent une règlementation en 3 dimensions (plans côtés et hauteurs reportées sur chaque bâtiment ou emprise constructible).
Basés sur une étude architecturale approfondie, ces plans masses élaborés avant 2007, ont pour but de préserver le caractère et l'identité particulière des hameaux :

- le bâti ancien
- les alignements et ensembles organisés autour de cours et d'espaces publics de qualité
- les hauteurs maîtrisés et effets d'épannelage.

Ils peuvent évoluer légèrement dans le respect de cette trame si particulière et bien identifiable.
C'est pourquoi les plans masses identifient les sites, bâtiments et terrains à préserver et ceux pouvant évoluer. Ils cadrent les possibilités d'évolution avec des hauteurs et enveloppes d'implantation potentielles du bâti ou des extensions.

Les principes réglementaires associés à ces plans masses sont communs :

- aux 3 secteurs de hameaux et sont précisés dans la zone UB. Toutefois, ils font l'objet de secteurs UBa, UBb,UBc différenciés pour faciliter les renvois aux documents graphiques (plans masses) propres à chaque hameau.
- Aux secteurs du centre-ville, précisés en zone UA, avec deux secteurs différenciés UAa et UAb.

## 5.9 – Les dispositions en faveur du développement durable

Divers textes ont fait évoluer le contexte juridique depuis la loi SRU (Solidarités et renouvellement urbain), à l'instar des lois GRENELLE de l'ENVIRONNEMENT 1 et 2.

Elles visent notamment à renforcer la prise en compte de l'Environnement et de la préservation des ressources, des trames Verte (naturelle) et Bleue (parcours de l'eau). Il s'agit donc de favoriser des pratiques et une gestion environnementale du territoire à travers plusieurs thématiques abordées dans le PADD.

Ainsi, en s'appuyant sur ces nouveaux éléments, le Plan local d'Urbanisme renforce les règles pour :
- *Agir face aux changements climatiques (limitation des circulations automobiles, réduction des consommations d'énergies, etc.)*
- *Limiter les rejets et pollutions urbaines (eaux usées et pluviales, déchets, gaz à effet de serre, etc.)*
- *Limiter et informer sur la portée des risques, nuisances et pollutions concernant le territoire.*
- *Prendre en compte les espaces sensibles sur le plan écologique et paysager*

| Orientations | | Traduction réglementaire |
|---|---|---|
| **PRESERVER LE CADRE DE VIE ET LES SUPPORTS DE BIODIVERSITE** | | |
| ▪ **Préserver les éléments de végétation supports naturels au sein des zones** | Dans l'ensemble des zones | ▪ **Préserver et renforcer la protection des espaces naturels et paysagers** : l'ensemble de ces espaces a été protégé par un classement en zone N, A, les massifs boisés par la matérialisation d'une trame « Espace Boisé Classé » et les zones à forte sensibilité écologique font l'objet de dispositions particulières au titre des articles L151.19 et L151.23 du CU.<br>De plus, la lisière du massif boisé de plus de 100 ha présent sur le territoire est représentée sur les documents graphiques.<br>▪ **Maintenir un équilibre entre espaces bâtis et espaces végétalisés :** une obligation d'aménager ou de traiter en espaces végétalisés une surface variable de l'unité foncière a été inscrite dans les zones constructibles. Des obligations de planter sont également intégrées dans ces zones.<br>Dans les zones d'activités et les zones à urbaniser, les espaces non bâtis et non destinés aux voiries et aux aires de stationnements devront être végétalisés ou paysagers. Ces dispositions participent d'une part à la préservation de biodiversité, ordinaire ou remarquable et abondante sur le territoire giffois, mais également à la gestion des eaux pluviales en favorisant une percolation optimale.<br>▪ **Une liste des essences de plantations à éviter a été mise à jour et intégrée au règlement** afin de privilégier des essences locales. Elle s'appuie sur les recommandations et listes d'essences préconisées par le PNR. De plus, un certain nombre d'éléments végétaux et écologiques sont recensés pour être préservés ou valorisés dans le cadre de l'article L151.19 du CU. |
| **AGIR FACE AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES** | | |
| ▪ **En développant les usages de déplacements, alternatifs à la voiture, notamment afin d'améliorer la qualité de l'air** | Sur l'ensemble du territoire | ▪ **Accompagner et favoriser l'usage des transports en commun dans un cadre intercommunal :** Le développement de modes de transports alternatifs à la voiture doit être encouragé dans les déplacements locaux en liaison avec les gares et les réseaux de transports collectifs (lignes de bus, TCSP, futur métro) en liaison avec les politiques régionales, départementales et intercommunales.<br>▪ **Poursuivre le développement des circulations douces** pour créer des continuités et développer un maillage complet de circulations douces fonctionnelles « du quotidien ». Ce maillage doit ainsi limiter l'usage de voiture dans les déplacements de proximité dans la ville, entre les |

| | | |
|---|---|---|
| | | quartiers, et pour rejoindre les lieux attractifs tels que la gare, les écoles, les commerces. Par ailleurs, l'utilisation des cycles sera également encouragée par des règles de stationnements imposées pour les deux-roues.<br>▪ **Inscrire des dispositions spécifiques en vue d'assurer des déplacements sécurisés pour l'ensemble des usagers :** inscription d'emplacements réservés afin de réaliser des aménagements de carrefours, de liaisons douces et de stationnements pour faciliter le déplacement piéton notamment.<br>▪ **S'appuyer sur les nouvelles technologies de communications pour limiter la mobilité et les besoins en déplacement :** l'article 16 « *obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques »* a été réglementé dans ce sens. |
| ▪ **Sensibiliser, informer et inciter à l'économie d'énergie et l'utilisation d'énergies renouvelables** | Règles sur l'ensemble du territoire | ▪ **Obliger à réaliser de nouvelles constructions dans le respect des normes énergétiques et thermiques en vigueur avec l'introduction de l'article 15** « *obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ».*<br>▪ Permettre des dérogations aux règles de constructibilité dans le cadre de mise aux normes de constructions existantes par une isolation par l'extérieur<br>▪ **Inciter au développement d'énergies renouvelables en assurant leur intégration dans l'environnement territorial :** l'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est encadré.<br>▪ **Autoriser des formes urbaines favorisant la performance énergétique.**<br>▪ **Inscrire l'aménagement des secteurs de projet dans le cadre de principes respectueux de l'environnement :** plusieurs cibles sont inscrites dans les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Moulon, abords du golf de Chevry) |
| **MAITRISER LES RESSOURCES ET GERER LES REJETS DIVERS** | | |
| ▪ **Maîtriser les rejets et la gestion des eaux pluviales** | Dans l'ensemble des zones | L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.<br>L'infiltration et la gestion des eaux pluviales à la parcelle sont devenues la règle générale. Des possibilités de rejet de ces eaux sont tolérées en cas de trop-plein dus à des pluies particulièrement intenses.<br>Des dispositifs de gestion et de stockage de ces eaux sont précisés afin de :<br>1 – préserver les lits mineurs et les berges des cours d'eau existants<br>2 – encadrer et limiter l'atteinte portée aux zones humides<br>3 – protéger les zones d'expansion des crues,<br>La gestion intégrée des eaux pluviales et de ruissellement devra prendre en compte les flux de polluants rejetés au milieu naturel et les risques d'inondations par ruissellement avec :<br>- « zéro rejet » des eaux pluviales avec une infiltration maximale pour les eaux de pluie à l'amont<br>- si la mise en œuvre au « zéro rejet » n'est pas possible, les débits de rejet seront régulés selon les débits de fuites et les pour les niveaux de protection définis par bassin versant hydrographique. Ces débits de fuite maximum sont arrêtés à 0,7 l/s/ha.<br>Les mesures alternatives de gestion des eaux pluviales priorisées à la source permettront de réduire les problèmes liés au ruissellement.<br>La collecte, l'acheminement et si nécessaire le stockage des eaux pluviales et de ruissellement doivent en priorité être effectués par noues, fossés superficiels, bassins de surfaces, structures réservoirs… |

| | | |
|---|---|---|
| | | Tout aménagement de voirie et de stationnement de véhicules comportera un dispositif d'épuration naturelle par infiltration ou phytoremédiation de performance équivalente.<br>A défaut et dans les cas d'impossibilité technique, celui-ci sera raccordé sur le réseau d'assainissement des eaux pluviales avec un débit de fuite maximal de 0.7 l/s/ha.<br><br>Conformément aux exigences des textes réglementaires, toutes les eaux ou matières usées doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe, soit dirigées sur des dispositifs de traitement individuel.<br><br>Toutes les constructions doivent respecter le règlement d'assainissement**.** |
| ▪ **Gestion des déchets** | Sur l'ensemble du territoire | Des actions pour la réduction des déchets sont envisagées :<br>- réduire les rejets de déchets ,<br>- développer le réemploi, le compostage,<br>- respecter le développement du tri sélectif<br><br>Dans les nouvelles opérations d'aménagement des systèmes de bennes enterrées et points d'apport volontaires sont mis en place en concertation avec les syndicats d'OM. |

# QUATRIEME PARTIE

# " Evaluation des incidences du Plan sur l'Environnement "

# *Préambule …*

Dans le cadre de la procédure de révision de ce PLU, l'autorité environnementale (DRIEE) a été saisie après le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables dans le cadre des procédures d'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. Le PLU de Gif sur Yvette entrait dans le champ des procédures d'évaluation « au cas par cas ».
Sur la base du projet de PADD proposé et dans la mesure où le projet urbain de Moulon a fait l'objet d'une étude d'impact, l'autorité environnementale n'a pas jugé nécessaire de réaliser une évaluation environnementale spécifique du PLU.

Ce chapitre décrit donc les incidences et effets généraux du plan local d'urbanisme sur l'Environnement.

Selon les objectifs poursuivis, plusieurs projets susceptibles d'avoir des répercussions, positives ou négatives, sur l'environnement se dégagent des orientations du Plan Local d'Urbanisme :

**En premier lieu** :
- le développement du secteur de Moulon (ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des espaces situés dans la ZAC de Moulon)
- le renforcement du cadre de vie à partir des éléments de patrimoine bâti et naturel à protéger
- les nouvelles normes de constructibilité et dispositions réglementaires à intégrer dans les PLU, issues des lois Grenelle et ALUR.

**En second lieu** les adaptations réglementaires et la prise en compte des dispositions supra-communales qui s'imposent (le SDRIF, le PPRI adopté le 26/09/06, les éléments du Porter à Connaissance de l'Etat…)

Ces différents aspects sont plus ou moins importants et entraînent certains changements dans le contexte et la situation actuelle.

Toutefois, l'ensemble de ces projets et leurs incidences a été étudié pour aboutir à un projet de qualité.
Les incidences sur l'Environnement ont été analysées de façon à limiter les risques et les désagréments et à énoncer les moyens mis en œuvre dans le PLU pour réduire voire compenser leurs effets négatifs.

Cette analyse porte sur les différents champs d'une évaluation environnementale du Plan regroupés en 9 thèmes :
1. le cadre physique
2. les ressources naturelles
3. les paysages et les espaces naturels
4. l'occupation des sols et l'urbanisation
5. le patrimoine
6. les circulations
7. les risques et nuisances
8. la gestion des déchets
9. les économies d'énergie et l'usage d'énergies renouvelables

| Evaluation des Incidences | Mesures particulières |
|---|---|

# 1 . LE CADRE PHYSIQUE

## 1. Le climat

Les facteurs susceptibles de changements climatiques sont liés à l'émission de gaz à effets de serre, ou d'agents destructeurs de la couche d'ozone. Ceux-ci sont principalement liés aux circulations automobiles, à la consommation énergétique des bâtiments et aux activités diverses.
Ce sont les premières qui sont les principales sources d'émissions sur la commune. Elles devraient s'accroître dans les années à venir avec le projet de Moulon.

Mais leurs incidences restent modestes et ne devraient pas entraîner de changements significatifs dans les quantités nuisibles rejetées et n'a donc pas d'effets sur le climat.

Au Moulon, des variations d'ordre microclimatique peuvent être possibles par la modification des couloirs de vent liée aux futures constructions.

Développement de circulations alternatives à l'usage de l'automobile
Poursuite des aménagements de circulations douces
Développement des transports en commun et de l'intermodalité en lien avec les projets de transports collectifs sur le Moulon (TCSP et métro ligne 18)

## 2. La topographie

La mise en œuvre des dispositions du PLU n'a pas d'effets importants sur la topographie bien particulière du territoire communal.

***Généralement***, les constructions devront s'adapter au terrain naturel.

Les possibilités d'exhaussement et d'affouillement des sols lors des constructions sont limitées et règlementées selon leurs dimensions (articles 1 et 2 du règlement de zones).

***Dans les secteurs à forte déclivité*** (coteaux et secteurs de vues), le PLU prévoit des dispositions réglementaires particulières afin d'intégrer au mieux les constructions dans leur environnement et de préserver les vues et panoramas existants.

Le règlement des zones concernées par un relief et des pentes particulières émet des dispositions particulières aux articles concernant les hauteurs, les implantations et formes de constructions ou clôtures à édifier.

***Dans les zones inondables de l'Yvette***, les mouvements de terre seront très limités et très encadrés par la réglementation du PPRI adopté le 26 septembre 2006. Ceci afin de ne pas perturber et polluer l'écoulement des eaux superficielles dans ces secteurs à risques d'inondations.

Application du PPRI et des interdictions de remaniements des terres dans les zones à aléas forts et moyens.

## 3. La géologie

La mise en œuvre du Plan n'a pas d'incidence négative sur la géologie et la structure générale des sols et sous-sols.

Au contraire, elle apporte une meilleure information sur la nature des sols et sur les risques locaux particuliers tels que :

- ***les sites concernés par les aléas liés au retrait – gonflement d'argiles*** dans le rapport de présentation.
- ***le site des « Coudraies »*** **et du « Clos Rose »** concernés par des risques de diffusion de la pollution au radium, recensée ponctuellement dans ces quartiers. Sur demande des services de l'Etat (ARS, ANDRA et préfecture), le PLU mentionne, dans ses pièces opposables (règlements graphiques et écrit) ou informatives (rapport, annexes) les sites concernés, les risques existants et potentiels et les prescriptions ou recommandations qui en découlent.

- l'identification de périmètres de prescriptions et de recommandations dans le PLU s'accompagne d'actions et aides en faveur de la décontamination du site (voir les services de la Préfecture pour renseignements).

## 4. L'hydrologie

Gif-sur-Yvette est marquée par la présence de deux cours d'eau (Yvette et Mérantaise) qui structurent les deux vallées et constituent les principaux milieux récepteurs naturels.
Leur présence est remarquable à plusieurs titres :

- ***sur le plan paysager et patrimonial*** : ils participent à la qualité des paysages et aux ambiances paysagères par la faune et la flore qui y sont liées.
- ***sur le plan des risques*** : les inondations et débordements sont chroniques en cas de fortes pluies.
- ***sur le plan environnemental de la ressource en Eau*** : ils constituent les milieux récepteurs naturels des écoulements superficiels et sont inscrits comme des corridors écologiques dans le SRCE, repris à l'échelle communale. Le PNR de la haute Vallée de Chevreuse inscrit certains espaces de fonds de vallées en sites d'intérêt écologique à conforter.

Dans chacun des trois titres du règlement écrit, le PLU prend en compte les atouts et contraintes de ces cours d'eau :

- par la protection des milieux sensibles hygrophiles et la mise en valeur des rigoles
- par la prise en compte du PPRI adopté le 26 Septembre 2006 et la réglementation des aménagements et constructions dans les zones concernées.
- par l'obligation de traitement des eaux superficielles et l'interdiction de rejets polluants dans le milieu naturel (dispositifs de traitements adaptés imposés).

- Infiltration à la parcelle imposée et limitation des rejets non traités dans les milieux récepteurs (Yvette, Mérantaise et rus ou rigoles du plateau de Moulon) afin de préserver leur qualité.
- Régulation des débits rejetés et mise en place de systèmes de rétention ou d'infiltration sur place en limitant les surfaces imperméabilisées sur les extensions urbaines
- Mise en place de coefficients d'espaces végétalisés minimum sur les parcelles afin de favoriser une percolation maximale
- Limitation des constructions et de l'apport de populations dans les zones à risques par la limitation des possibilités et densités de constructions dans les zones concernées.

***Sur le secteur du Moulon :*** le développement de l'urbanisation est étudié quant à la desserte, à la capacité et à la gestion des eaux sur le site de façon à éviter des débits supplémentaires ou non régulés vers les Vallées.
La régulation des débits des cours d'eau fait l'objet d'un programme d'actions mené par le syndicat pour réduire les risques de débordements en période pluvieuse et insuffisances de débits d'étiage en période sèche.

Par ailleurs, plusieurs zones humides ont été identifiées sur le Moulon

- Régulation des débits rejetés et mise en place de systèmes de rétention ou d'infiltration sur place limitant les rejets excessifs vers les vallées.
- Utilisation et mise en valeur des rigoles du plateau

Préservation des coteaux en zone naturelle (zone NF) et leur classement en espaces boisés, par la création d'une zone NE pour prendre en compte les zones humides, par une préservation spécifique des rigoles et de leurs abords.

# 2 . LES RESSOURCES NATURELLES

## 1. Les ressources des sols et sous-sols

Les exploitations des sols et sous-sols sont très faibles sur la commune : pas d'extraction minière, pétrolière, ou de matériaux.
Si elles ont pu exister par le passé (exploitation de grès sur le site de la carrière Jourdain, périmètre d'exploitation d'hydrocarbures dit de Chevreuse…), les permis d'exploitation sont aujourd'hui caducs et des actions de remise en état sont en cours.

La mise en œuvre du PLU n'a pas d'incidences sur ces ressources.

## 2. La ressource en Eau

La protection des ressources en eau est renforcée sur les milieux récepteurs : limitation de la constructibilité aux abords des cours d'eau (Yvette, Mérantaise, et affluents ou rigoles) par la préservation des espaces naturels paysagers, inconstructibilité des zones d'écrêtement des crues (bassins de rétention), et la réalisation d'ouvrages hydrauliques dans les vallées.

***Eaux superficielles :***
Il est prévu de maintenir l'objectif qualitatif « bonne » pour les cours d'eau. Pour cela, l'application des règlements sanitaires des Syndicats et la mise en œuvre des actions programmées sur les réseaux d'assainissement et de gestion des eaux pluviales sont prévues dans le PLU.

***Eaux souterraines :***
Les risques de pollution des eaux souterraines peuvent provenir :
- de l'infiltration d'eaux superficielles particulièrement chargées en polluants
- d'accidents technologiques induisant des écoulements et infiltrations de produits pollués.

Le PLU et en particulier l'application des règlements sanitaires limitent fortement les risques de pollutions, par des obligations de traitement avant rejet dans le milieu naturel et équipements de traitement adaptés pour les installations à risque (activités, voiries, aires de stationnement…)

Les eaux polluées provenant des voiries, des aires de stationnements, des activités et des rejets divers doivent être acheminées et traitées par des dispositifs adaptés (débourbeurs, déshuileurs…) avant leur rejet dans les collecteurs publics.

Chaque demande d'autorisation de construction ou d'occupation des sols liée à une activité industrielle doit faire l'objet d'une convention de déversement et d'une consultation des services concernés (ARS préfecture, DRIEE), définies au cas par cas selon le type d'activités, la nature de l'installation et des rejets.

***Captages d'eau :***
La commune n'est pas concernée par des périmètres de protection des captages d'eau. Et le PLU est sans incidence sur les périmètres existants en dehors de la commune.

***Eau potable :***
Du fait de l'augmentation de consommateurs, la consommation d'eau potable devrait augmenter, en particulier sur le Moulon dans le cadre de la densification importante programmée.
Les incidences particulières au projet urbain de Moulon ont été définies dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC.
Toutefois, l'évolution des volumes consommés par habitant diminue fortement depuis quelques années (250 l/hab/jour en 1990 à moins de 150 l/j/hab et 75 l/j/emploi en 2013). Cette diminution compense en partie les besoins supplémentaires engendrés par l'urbanisation et l'essor démographique ou économique prévu au PLU (notamment sur le secteur du Moulon).

## 3. L'Assainissement : eaux pluviales

- *Augmentation des surfaces imperméabilisées*

Les effets de densification liés aux nouveaux projets et aux nouvelles normes de constructibilité de renouvellement urbain, un certain nombre de constructions sont à attendre dans les zones agglomérées. Cette densification partielle doit avoir un impact sur la gestion des eaux pluviales du fait d'une augmentation sensible des surfaces imperméabilisées (emprises au sol des constructions, voiries nouvelles, stationnements…)

**Dans les zones urbanisées ou à urbaniser, sont prévus :**
- l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales
- la limitation des débits de pointe des eaux pluviales, générés par l'imperméabilisation nouvelle de l'urbanisation afin de ne pas surcharger le réseau existant (0.7 litre/seconde/hectare),
- la mise en place de minima d'espaces végétalisés à la parcelle favorisant la percolation directe
- la réalisation de bassins de rétention et d'écrêtement, et la mise en place de techniques alternatives pour permettre cette limitation,

- la généralisation de la dépollution des eaux pluviales avant rejet dans le milieu naturel du cours d'eau,
- la mise en conformité des installations privatives et publiques (analysées par l'étude diagnostic de 1990).

Du fait de la mutation de zones naturelles ou agricoles en zones urbaines à long terme sur le Moulon, une augmentation des volumes d'eaux ruisselées est à prévoir (voiries et constructions). Ces eaux doivent être gérées :

- ***Pour les opérations nouvelles en tissu urbain déjà constitué,*** la gestion des eaux pluviales est prévue de façon classique, c'est-à-dire par une rétention à la parcelle .
- ***Pour les développements hors tissu urbain déjà constitué,*** la gestion des eaux pluviales est prévue à l'échelle de l'ensemble de cette zone, par la réalisation d'ouvrages hydrauliques, équipés de dispositifs de traitement adaptés (débourbeur, dégrilleur, desableur et/ou déshuileur), insérés dans la trame verte publique du futur quartier.

**Et sur le Moulon…**
- la limitation des rejets d'eaux pluviales à 0.7 l/s par hectare, afin de ne pas surcharger le réseau d'eaux pluviales de la vallée de l'Yvette
- la réalisation à l'échelle de l'ensemble du secteur, de bassins de rétention et d'écrêtement, et l'utilisation de techniques dites alternatives (revêtements drainants, chaussées-réservoir notamment) ;
- la dépollution des eaux pluviales avant leur arrivée dans le système hydrographique naturel ou les rigoles ;
- l'intégration des ouvrages hydrauliques dans la composition paysagère du secteur, et les concevoir comme des éléments d'animation du futur pôle.

## 4. l'Assainissement : eaux usées

- *Augmentation des débits d'eaux usées.*

***Sur le secteur spécifique de Moulon…***
Les dispositions d'assainissement ont été prévues dans le cadre de la conception du projet urbain et les mesures adaptées définies et cadrées par l'étude d'impact de la ZAC.

De la même façon, les rejets d'eaux usées attendus seront également plus importants du fait de l'augmentation des consommateurs potentiels, notamment sur le secteur du Moulon qui devrait connaître la plus forte évolution.

Parallèlement à la diminution de consommation d'eau potable, les volumes d'eaux usés rejetées connaissent également une diminution sensible par habitant (150 l/j/hab en 1990 à 120 l/j/hab en 2013 – moyenne nationale).

Conçu il y a plus de 15 ans, le réseau primaire d'eaux usées actuel offre un dimensionnement suffisant pour recueillir les quantités d'eaux usées supplémentaires générées par l'urbanisation nouvelle sur la commune.

# 3 . LES PAYSAGES ET LES MILIEUX NATURELS

## 1. les espaces boisés

D'une manière générale, la protection des espaces boisés est renforcée avec :

- *un léger renforcement des surfaces classées en espaces naturels « N »*

Avec l'intégration des emprises inconstructibles en bordure des espaces paysagers de fond de Vallée et des mutations ponctuelles de terrains inconstructibles situés en limite des massifs boisés, les emprises classées en espaces naturels « N » sont augmentées de près de 13 ha par rapport au PLU de 2007.

- *une évolution positive des surfaces d'espaces boisés classés*

Avec des classements supplémentaires ponctuels en limite du Bois des Coudraies.

- *la re-définition des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares*

Le PLU prend en compte le principe d'inconstructibilité d'une bande de 50 mètres aux

lisières des massifs boisés de plus de 100 ha recensés sur la commune.
Il adapte toutefois sa largeur dans les sites « diffus » où existent des constructions. D'une manière générale, cette protection a été étudiée au cas par cas pour tenir compte des réalités de terrain et renforce globalement la protection contre un mitage des lisières.

## 2. Les milieux paysagers

Le PLU préserve et renforce les espaces paysagers.
Il reprend les secteurs bénéficiant d'une protection ou d'une identification particulière précédent et recense un certain nombre d'éléments à préserver :

- les espaces des vallées de la Mérantaise, de l'Yvette
- les coteaux offrant des vues intéressantes et panoramas
- les ambiances paysagères et bucoliques
- les alignements d'arbres et plantations spécifiques
- les quartiers ou îlots d'intérêt paysagers et écologiques (zones UR notamment). Leur recensement s'appuie sur les données issues du SRCE, des éléments paysagers prioritaires ou sites écologiques à conforter identifiés par le PNR.

Ceux-ci sont clairement identifiés au titre des artices L151.19 et L151.23 du CU et font l'objet d'une sensibilisation et de prescriptions en vue de leur conservation et de leur mise en valeur.

Demande classement en ***réserve naturelle*** validée par le Conseil Municipal d'une partie du parc du CNRS. Cette partie est classée en N au PLU.

Réalisation de près de 90 ***fiches « patrimoine »*** dans le cadre des articles L151.19 et L151.23 du CU pour la protection des espaces paysagers boisés, ou écologiques remarquables.

## 3. Les milieux agricoles

Forte diminution des espaces agricoles sur le territoire communal : il en reste environ 6 ha aux deux extrémités du territoire. Au nord sur le Moulon, la petite partie restante est inscrite dans la ZPNAF du Plateau de Saclay.

## 4. La qualité des paysages naturels et bâtis

Les opérations nouvelles sur les zones d'urbanisation future s'inscrivent dans le cadre de projet d'aménagement global et cohérent dont les dispositions réglementaires et les orientations d'aménagement le cas échéant permettent de réaliser un aménagement de qualité.
Ces dispositions intègrent des notions de préservation du cadre de vie (constructions intégrées au site, réalisation d'aménagements paysagers le long des axes structurants et aux abords des quartiers existants, adaptation de la trame viaire et renforcement des liaisons douces, …)

Inscription ***d'orientations d'aménagement*** sur les sites de projets à encadrer (Damiette, Gare de gif, hameaux de Damiette, Fèvrie et Coupières, quartier de Moulon, Vatonne, Rougemonts)

Elaboration de ***fiches « patrimoine »*** permettant de recenser de manière non exhaustive les éléments à protéger :
- patrimoine bâti : demeures, petit patrimoine, édifices, ensembles bâtis cohérents, hameaux…
- patrimoine naturel : espaces paysagers, panoramas, alignements d'arbres…

## 5. Les milieux protégés

L'ensemble des espaces protégés est préservé :

- site inscrit de la Vallée de Chevreuse
- sites classés de la vallée de la Mérantaise et du Bois d'Aigrefoin
- partie incluse dans le PNR, soumis à la charte
- espaces naturels sensibles
- Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique
- réserves biologiques
- lisières des massifs boisés (voir précédemment 3.1. Espaces boisés)

Leurs périmètres sont intégrés dans le PLU.

Mise en valeur des éléments de patrimoine écologique au travers des ***fiches patrimoine.***
Renforcement des éléments naturels à préserver et recensés ***au titre du L151.19 et L151.23***

# 4 . L'OCCUPATION DES SOLS ET L'URBANISATION

## 1. Sur la démographie

Les objectifs sont :

- d'intégrer les nouveaux habitants prévus dans le cadre du projet urbain de Moulon.
- de maîtriser le vieillissement de la population en attirant une population diversifiée et en particulier des jeunes et des ménages avec enfants.

## 2. Sur l'habitat

Les projections sur les modes de consommation de logements prévoient à l'horizon 2030 des perspectives de production de logements d'au moins 1500 logements pour répondre au maintien de la population actuelle et objectifs de production de logements à l'horizon 2030 imposés par le SDRIF

Ce besoin en logements est largement rempli par les différents projets et possibilités d'urbanisation existant dans le PLU :
- sur les projets divers envisagés : environ 100 à 150 logements
- sur le développement de Moulon : environ 2250 logements familiaux et 2000 logements étudiants
- sur l'urbanisation en milieu urbain : environ 250 à 300 logements.

## 3. Sur l'économie et l'emploi

- *Implantation d'activités artisanales, commerciales, de services etc.*

Maintien dans les zones urbaines de la possibilité d'accueil d'entreprises compatibles avec l'environnement résidentiel

Le développement des services et transports en commun devra être prévu en parallèle de la réalisation du projet.

- *Sur le Moulon.*

Le programme d'aménagement du campus prévoit l'arrivée de l'ensemble des établissements du plan campus (Ecole Centrale Paris, ENS Cachan, une partie de Paris Sud 11, ENSTA, Institut télécom, ENSAE, Agroparistech / INRA...). Cette arrivée d'établissements publics s'accompagnera de l'implantation de nombreuses entreprises privées et de la création de nombreux emplois. L'arrivée de nouveaux habitants et de nouveaux salariés aura un impact positif indirect sur la vie économique des communes alentours.

- *Création d'emplois*

Le nombre d'emplois induits est difficile à cerner pour l'instant. Ils se situent en grande partie sur le Moulon et impliquent des besoins en transports et déplacements.

## 4. Sur les équipements et services à la population

Le renforcement prévu des équipements scolaires, culturels, associatifs, sportifs et Petite Enfance doit pouvoir trouver sa justification dans l'évolution de leur fréquentation du fait de l'augmentation sensible de la population (équipements généraux) et de la stabilisation de son vieillissement mais surtout dans le cadre des apports de populations importants attendus sur le Moulon.

Maintien ou création ***d'emplacements réservés*** en vue de la réalisation d'équipements publics nécessaires

Prévision de la zone UMe pour accueillir la plaine des sports et des loisirs sur le Moulon

# 5 . LE PATRIMOINE

## 1. Préservation et valorisation des noyaux anciens (centre ville et hameaux)

Le PLU préserve les moyens de protection et de valorisation des centres anciens (centre ville et hameaux) dans les parties les plus significatives.
Toutefois, il simplifie les dispositifs d'application des plans masses sur ces secteurs.

Préservation et simplification des plans masses sur les centres anciens (hameaux significatifs et centre ville).

Mise en place de fiches patrimoine et orientations d'aménagement instituant des recommandations en terme qualitatif.

Référence aux palettes de couleurs de matériaux utilisées par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

## 2. Préservation des éléments de patrimoine et éléments naturels à protéger ou à créer au titre du L 151.19° du CU.

Mise en valeur des éléments de patrimoine écologique au travers des ***90 fiches patrimoine.***
Renforcement des éléments naturels à préserver et recensés ***au titre du L151.19 du CU***

## 3. Le quartier de Chevry

Présentant une grande harmonie architecturale, paysagère et urbaine, ce quartier important constitue un ensemble de qualité à préserver.
Sa conception dans les années 70 repose sur des idées nouvelles et révolutionnaires de l'urbanisme et en font une particularité historique, patrimoniale qui lui vaut d'être recensé au titre du ***L151.19*** du Code de l'Urbanisme.
Le PLU renforce les principes de conservation et de préservation de ces quartiers et clarifie la superposition des règles de droit privé et de droit public sur ce quartier : la ZAC est achevée et intégrée au PLU.

Recensement au titre du ***L151.19 du CU***

## 4. Préservation du périmètre de 500 m autour de l'Eglise (Vallée) et prise en compte des périmètres archéologiques

Ce périmètre de protection dans le champ de co-visibilité est volontairement maintenu afin de préserver au maximum la qualité de ses abords et en particulier du centre ville.
Le PLU n'a pas d'incidences sur cette protection.

Les constructions et aménagements seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans ce périmètre.

# 6 . LES CIRCULATIONS

## 1. Sur les circulations et déplacements

*Augmentation des trafics et des flux*
L'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'extension doit engendrer une croissance des trafics automobiles sur la RD 306.

*Aménagement de nouvelles voiries*
Dans le cadre des aménagements du secteur du Moulon.

Plusieurs emplacements réservés sont inscrits au PLU pour l'aménagement de voies nouvelles et pour établir les continuités du maillage de circulations douces.

Par ailleurs, l'accessibilité des gares est conservée et même renforcée par les aménagements à prévoir dans ces secteurs.

## 2. Les transports en commun

Amélioration de la desserte en transports en commun en collaboration avec le STIF et l'intercommunalité et développement de projets de transports collectifs structurants (TCSP et ligne de métro 18)
Préservation et aménagement des parcs de rabattement vers les gares.

## 3. Le stationnement

Les normes de stationnement sont ajustées selon les zones et quartiers afin de remédier à des carences constatées et de prévoir les besoins futurs dans les opérations nouvelles.
Développement des exigences pour le stationnement des deux-roues

### 4. Les circulations douces

*Renforcement des circulations douces*
Dans le cadre d'un véritable plan de circulations opérant une hiérarchie des usages et des fréquentations.

Inscription d'emplacements réservés pour la création ou l'aménagement de tronçons manquants ou privés dans le maillage global.

## 7 . LES RISQUES ET NUISANCES

### 1. La qualité de l'air

***Voir incidences sur le climat dans les pages précédentes***
Compte tenu de la faible source d'émission atmosphérique et de la présence dominante des espaces naturels ou de plantations, la dégradation de la qualité de l'air reste limitée.

### 2. Les nuisances sonores

Plusieurs infrastructures de transports (voies départementales et voie ferrée) sont classées par arrêté préfectoral comme des axes bruyants soumis à la loi sur le Bruit.
Ces dispositions sont intégrées dans les dispositions réglementaires du PLU.

Ce sont les principales sources de nuisances sonores recensées sur le territoire de la commune. Le PLU n'entraîne pas de nuisances particulières en dehors de celles existantes aujourd'hui.

Conformément à la loi sur le Bruit, des normes d'isolation phonique en façades seront imposées sur les constructions à usage d'habitations ou d'équipements aux abords des voies bruyantes.
Intégration des plans de Prévention du Bruit dans les annexes diverses du PLU.
Par ailleurs, l'aménagement des espaces publics et la végétation apportent également une atténuation de ces nuisances aux abords des axes à grande circulation.

### 3. Les risques d'inondations

Le PPRI a été approuvé le 26 Septembre 2006. Ses dispositions sont intégrées dans le PLU.
De plus, une information complémentaire est donnée sur les zones concernées par des inondations le long de la Mérantaise.

Limitation des constructions et de l'apport de populations dans les zones à risques par la limitation des possibilités et densités de constructions dans les zones concernées.

### 4. Les pollutions au radium

Concernés par des risques de diffusion de la pollution au radium, recensée ponctuellement dans le quartier, les sites des Coudraies et du Clos Rose font l'objet des dispositions particulières. Sur demande des services de l'Etat (ARS, DRIEE et préfecture), le PLU mentionne, dans ses pièces opposables (règlements graphiques et écrit) ou informatives (rapport, annexes) les sites concernés, les risques existants et potentiels et les prescriptions ou recommandations qui en découlent.
Il renforce l'information et les précautions sur ce secteur.

L'identification de périmètres de prescriptions et de recommandations dans le PLU s'accompagne d'actions et aides en faveur de la décontamination du site (voir les services de la Préfecture pour renseignements).

### 5. Les chantiers

Les projets inscrits dans le PLU engendrent des chantiers peu importants à l'échelle de la commune à l'exception du Moulon. Et leur réalisation étalée dans le temps devrait permettre de réguler les effets des chantiers.
Les bruits liés aux travaux sont en grande partie inévitables. En revanche, il faut veiller à :
- limiter les perturbations dans les réseaux divers,
- assurer la sécurité des usagers de la voirie, du personnel de chantier, du bâti et des équipements environnants,
- éloigner la circulation des camions des zones d'habitat.
- assurer une surveillance permanente des travaux.

# 8 . LA GESTION DES DECHETS

## La collecte et le tri des déchets

- *Augmentation des consommations à traiter*

Du fait du renforcement des zones urbaines ou à urbaniser (zones d'habitat et zones d'activités), la quantité de déchets produits doit croître globalement dans des mesures raisonnables qui ont peu d'impacts sur les :

- tournées de ramassage : seul le secteur du Moulon avec ses nouvelles zones d'urbanisation pourra entraîner des circuits de collecte supplémentaires.
- les volumes supplémentaires à traiter.

- *Amélioration des solutions de traitements et de stockage*

Par ailleurs, le PLU impose des locaux obligatoires dans les zones groupées assurant une meilleure optimisation des systèmes de collecte.

- *Gestion des déchets de chantiers*

- Information et sensibilisation des habitants sur les recours à des éco-produits et produits recyclables, possibilités de tris et d'apports volontaires en des points spécifiques de déchets ménagers spéciaux et produits polluants

- Maîtrise des déchets de chantiers par arrêté municipal lors de la réalisation des projets prévus dans le plan.

# 9 . L'ECONOMIE D'ENERGIE ET L'USAGE D'ENERGIES RENOUVELABLES

Le territoire se caractérise par une utilisation prépondérante des énergies fossiles et de l'électricité, au même titre que 95% de la région Ile de France.
L'accès à l'énergie présentent des enjeux sociaux et économiques importants, les besoins ne cessent de s'accroître. L'utilisation d'énergies renouvelables présente donc un certain intérêt.
Toutefois, comme identifié dans l'état initial de l'environnement, le potentiel d'énergies renouvelables est relativement modéré sur la commune.

Plusieurs pistes sont étudiées à l'échelle intercommunale (notamment des réseaux de chaleur et la géothermie sur le plateau de Moulon).
Au niveau de la commune, le PLU ne peut qu'encourager l'usage de ressources à titre individuel. C'est le cas notamment pour l'énergie solaire.

Incitation et réglementation des panneaux solaires et développement de solutions diverses et innovantes sur le Moulon.

C I N Q U I E M E  P A R T I E

# " Modalités de suivi et d'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement "

Il convient donc de mettre en place un suivi environnemental du PLU dans un délai de 9 ans à compter de la délibération d'approbation. Ce suivi passe par la définition d'indicateurs de suivis : par exemple, suivi du contexte territorial (indicateur de contexte, pour une meilleure connaissance du territoire et de son évolution) et suivi *stricto sensu* des conséquences de la mise en œuvre du PLU (indicateurs de résultat).

En conséquence, dans le cadre du PLU de la commune de Gif sur Yvette, plusieurs indicateurs de suivi sont proposés afin de rendre compte des orientations et des objectifs fixés en matière de préservation de l'environnement et des effets de la mise en œuvre du projet.

Les indicateurs détaillés ci-après constituent des outils d'évaluation du PLU au regard de l'état initial détaillé en parties 1 et 2 du présent rapport de présentation.

Le respect des objectifs fixés pourra être mis en évidence par les résultats des indicateurs de suivi et pourra motiver le cas échéant des ajustements éventuels afin de garantir une prise en compte optimale des composantes environnementales fondamentales du territoire de Gif sur Yvette.

**Remarque importante :**

Les indicateurs de suivi présentés dans le tableau suivant ne sont que des propositions. Autrement dit, ces pistes de réflexion devront être enclenchées une fois le document d'urbanisme applicable de sorte à ce qu'au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans, l'analyse des résultats de la mise en œuvre du PLU puisse être justifiée au regard de l'environnement, tel que celui-ci a été défini.

| Thème | Indicateur de suivi | Résultats/Effet du suivi | Etat initial |
|---|---|---|---|
| **Occupation du sol et consommation d'espace** | | | |
| Occupation du sol | Evolution de la répartition des terrains sur la commune | Maintien d'une croissance urbaine limitée | Zones U : 694,44 ha<br>Zones AU : 3,4 ha<br>Zones A : 5,89 ha<br>Zones N : 456,27 ha<br><br>Et densités de logements ou d'emplois par ha développés |
| **Eaux superficielles et souterraines** | | | |
| Ressource en eau | Estimation de la consommation d'eau potable par habitat et par an | Surveillance de la consommation annuelle d'eau et tendance du rapport de l'évolution de l'augmentation de la population avec la consommation totale | Nombre abonnements au 31/12/2014<br>Volumes mis en distribution en 2014 |
| **Consommations et productions énergétiques** | | | |
| Consommations énergétiques de l'habitat | Répartition du parc de logements – nombre de constructions BBC, HQE… | Surveillance de la consommation annuelle d'électricité et des nouvelles pratiques | Nombre de nouvelles constructions basse consommation |
| | Installations de production d'énergie renouvelable individuelles (solaire, éolien, géothermie…) | | Nombre de nouvelles installations autorisées à partir de la mise en œuvre du PLU |
| **Patrimoine naturel** | | | |
| Terres agricoles | Surveillance de la consommation foncière et bilan sur les espaces naturels et l'activité agricole | Maintien d'une activité identitaire du territoire | 5,89 ha de terres vouées à l'activité agricole<br>5,89 ha de Surface Agricole Utile en 2014 |
| Espaces boisés | Surveillance de l'évolution des surfaces boisées communales, notamment des espaces boisés classés | Meilleure connaissance de l'évolution des espaces naturels du territoire | 263.27 ha en EBC |

| Thème | Indicateur de suivi | Résultats/Effet du suivi | Etat initial |
|---|---|---|---|
| **Risques et nuisances** | | | |
| Risque d'inondation | - Surveillance des constructions en zone inondable<br>- Nombre de constructions concernées par des arrêtés de catastrophes naturelles ou sinistres | Meilleure prise en compte du risque d'inondation | Voir zonage et cadastre |
| **Déplacements** | | | |
| Développement des transports en commun | - Fréquentation des TC circulants sur la commune<br>- Nombre d'arrêts de bus ou de TCSP dans les quartiers<br>- Temps de trajet sur des itinéraires de référence fréquentés lors de migrations domicile – travail ou de traversée de la commune du Nord au Sud | Meilleure fréquentation des TC présents et accessibles sur la commune<br><br>Réduction des pratiques de déplacements en voiture | |
| Déplacements doux | - Evolution du linéaire de liaisons douces communales – biannuel<br>- Nombre d'emplacements vélos développés dans les espaces collectifs ou publics | Surveillance du linéaire de liaisons douces existantes et créées<br><br>Bilan du développement des modes 2-roues | « 0 » afin d'estimer le linéaire créé à partir de l'application du PLU élaboré |
| **Rejets anthropiques divers** | | | |
| Déchets ménagers | Evolution du tonnage de déchets produits, recyclés<br>Evolution des tonnages collectés en déchetterie | Surveillance de l'évolution des déchets produits/collectés<br>Evolution des tonnages de tri des déchets – Sensibilisation au tri | Rapport de fonctionnement |
| Eaux usées | Suivi du fonctionnement de la station d'épuration et suivi de la qualité des rejets - annuelle | Surveillance de la capacité épuratoire de la station d'épuration et des volumes à l'entrée de la station | Rapport de fonctionnement annuel |
| | Suivi du réseau d'assainissement des eaux usées et des installations d'assainissement autonomes - pluriannuelle | Evolution du linéaire de réseaux d'eaux usées, état et fonctionnement, nombre de raccordements | |

# Tableau des surfaces

| Zones Urbaines | Surfaces (en ha) | Pourcentage |
|---|---|---|
| UAet UAb | 19,19 | |
| UAa | 0,86 | |
| UAc | 2,31 | |
| UAd | 0,84 | |
| **TOTAL UA** | **21** | **1,8%** |
| UBa | 1,2 | |
| UBb | 0,8 | |
| UBc | 1,7 | |
| **TOTAL UB** | **3,7** | **0,4%** |
| UC | 25,7 | |
| UCa | 11,6 | |
| UCb | 0,8 | |
| **TOTAL UC** | **38,1** | **3,3%** |
| **TOTAL UD** | **3,2** | **0,3%** |
| UEa | 5,5 | |
| UEb | 23 | |
| UEc | 7,6 | |
| UED | 4 | |
| **TOTAL UE** | **40,1** | **3,5%** |
| UG | 8,2 | |
| UGa | 1,51 | |
| UGb | 1,43 | |
| UGc | 0,89 | |
| UGd | 2,01 | |
| UGe | 1,31 | |
| UGf | 1,49 | |
| UGg | 0,80 | |
| **TOTAL UG** | **19,63** | **1,7%** |
| UH | 155,86 | |
| UHa | 96,50 | |
| UHb | 20,1 | |
| UHc | 21,78 | |
| UHd | 1,51 | |
| UHe | 9,84 | |
| UHf | 0,70 | |
| **TOTAL UH** | **306,29** | **26,4%** |
| UL | 29,63 | |
| ULc | 2,99 | |
| **TOTAL UL** | **32,62** | **2,8%** |
| UM3 | 26,35 | |
| UM4 | 12,1 | |
| UM5 | 30,88 | |
| UM5a | 1,39 | |
| UME | 27,0 | |
| UMG | 28,6 | |
| **TOTAL UM** | **126,32** | **10,8%** |
| UN | 3 | |
| UNa | 4,9 | |
| UNb | 12,8 | |
| **TOTAL UN** | **20,7** | **1,8%** |
| UR | 48,3 | |
| URa | 24,7 | |
| **TOTAL UR** | **73** | **6,3%** |
| UXa | 4,88 | |
| UXb | 3,25 | |
| UXc | 1,15 | |
| UXe | 2,71 | |
| **TOTAL UX** | **14,6** | **1%** |
| | | |
| **TOTAL zone urbaine** | **694,44** | **59.86%** |

| Zone à urbaniser | *Surfaces (en ha)* | *Pourcentage* |
|---|---|---|
| ***AURC*** | *3.4* | |
| **TOTAL zone à urbaniser** | ***3,4*** | ***0,3%*** |
| | | |
| **Zones Agricoles** | ***Surfaces (en ha)*** | **Pourcentage du territoire communal** |
| ***A*** | ***5,89*** | |
| **TOTAL zone agricole** | **5,89** | **0,5%** |
| | | |
| **Zones Naturelles** | ***Surfaces (en ha)*** | **Pourcentage du territoire communal** |
| **N** | **376,55** | |
| **Nc** | **6,98** | |
| **Nca** | ***1,51*** | |
| **NE** | ***16,37*** | |
| **NF** | ***26,35*** | |
| **NL** | ***28,51*** | |
| **TOTAL zones naturelles** | ***456,27*** | ***38,5%*** |
| | | |
| | | |
| **TOTAL** | ***1 160*** | ***100%*** |
| | | |
| **Espaces boisés classés** | ***263,27*** | ***22,2%*** |