

2.1 Diagnostic et analyse de l'état initial de l'environnement

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



SOMMAIRE

DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	7
A. CARACTERISTIQUES GENERALES	9
1 - La situation du territoire	9
2 - Le contexte intercommunal	10
3 - Les documents supra-communaux.....	11
4 - L'occupation du sol et la consommation de l'espace.....	14
B. L'ANALYSE URBAINE	16
1 - Les étapes de l'urbanisation	16
2 - Le patrimoine bâti urbain et architectural	20
3 - Les typologies bâties	27
C. LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE.....	37
1 - Les équipements.....	39
2 - Les transports et déplacements	44
3 - Les espaces publics	50
DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	57
A. LA POPULATION	59
1 - L'évolution de la population	59
2 - La structure par âges de la population	61
3 - Les ménages.....	63
4 - Les caractéristiques socio-économiques de la population	67
5 - Les déplacements domicile-travail	71
6 - Le taux de chômage	73
B. LES LOGEMENTS	75

1- L'évolution du parc de logements.....	75
2- Le rythme de construction	76
3- La taille et la typologie des logements	77
4- Le statut d'occupation des résidences principales	80
5- L'ancienneté d'emménagement	81
6- 6- Le logement social	81
7- Le marché de l'immobilier	83
C. LES ACTIVITES ECONOMIQUES	85
1- Gometz le Châtel, aux portes d'un pôle économique majeur	85
2- Le nombre d'emplois	87
3- Les secteurs d'activités	88
4- La taille des établissements économiques.....	89
5- Les zones d'activités économiques	90
6- Le commerce	91
7- 7 - L'agriculture	91
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	95
A. GEOGRAPHIE PHYSIQUE – CARACTERISTIQUES GENERALES	97
1 - La topographie	97
2 - La géologie	100
3 - L'hydrogéologie et l'hydrographie et zones humides	102
4 - Le climat	108
B. LE CADRE NATUREL.....	111
1 - Les habitats naturels - la trame verte et bleue	111
2 - Les outils d'inventaire de biodiversité	116
3 - Le paysage.....	119

C. LES RISQUES ET LES NUISANCES	125
1 - La qualité de l'air et de l'eau et les nuisances.....	125
2 - Les nuisances sonores.....	128
3 - Les risques naturels	132
4 - Les risques d'origine anthropique.....	136
D. LES RESSOURCES EN EAU ET LA GESTION DES DECHETS	137
1 - La production et la distribution d'eau potable	137
2 - Les eaux pluviales et l'assainissement	138
3 - La gestion des déchets.....	141
4 - Les ressources en énergie	143

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

A. CARACTERISTIQUES GENERALES

1 - La situation du territoire

Une commune située sur le plateau agricole en limite des ensembles urbains denses

La commune d'une superficie de 505,3 hectares est située à 20 kilomètres au sud de Paris, au nord-ouest de l'Essonne, dans les zones rurales du Hurepoix, en continuité de la zone urbaine de Bures-sur-Yvette

Elle est traversée par :

- la RD 35 (liaison est-ouest) qui rejoint la RD 988 à l'autoroute A 10 et à la RN 118 (liaison Paris Sud)
- la RD 988 (liaison nord-sud) dite route de Chartres.



Les gares les plus proches sont celles de la ligne B du RER : la Hacquinière (1 km) et Bures-sur-Yvette (1,5 km) sur la commune de Bures-sur-Yvette.



2 - Le contexte intercommunal

Une commune aux portes d'un territoire en développement (plateau de Saclay) et du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse

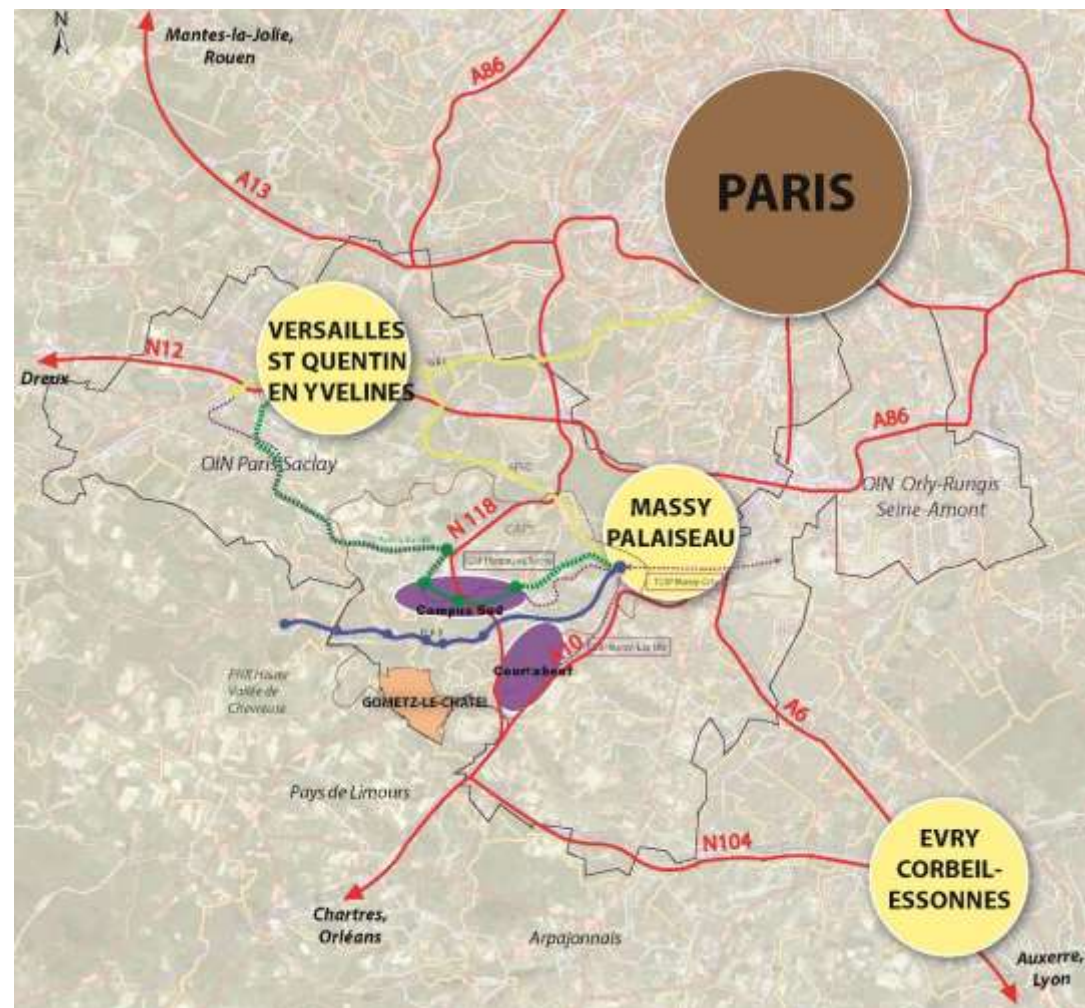
La commune est située dans un territoire agricole à proximité immédiate des pôles d'emplois de Massy, St-Quentin-en-Yvelines et à l'échelle plus locale du cluster du plateau de Saclay avec l'université scientifique Paris Sud XI et la zone d'activités de Courtabœuf sur la commune des Ulis. Ainsi Gometz le Châtel est aux portes d'un territoire stratégique à la fois tourné vers le développement avec l'Opération d'intérêt National Paris Saclay et le projet de ligne de transport en commun du Grand Paris (ligne Grand Paris Express) et vers la protection du paysage avec la proximité du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (PNRHVC), dont la commune est associée.

Gometz le Châtel fait par ailleurs partie de la Communauté d'agglomération « Paris-Saclay » créée le 1er janvier 2016, qui réunit les anciennes Communautés d'agglomération Europ'Essonne (CAEE) et du Plateau de Saclay (CAPS), étendue aux communes de Verrières-le-Buisson et de Wissous. Au total, ce sont 27 communes pour 300 000 habitants, 145 000 emplois et plus de 60 000 étudiants qui composent le territoire.

La Communauté Paris-Saclay constituée par la mise en œuvre du Schéma Régional de Coopération Intercommunale issu de la loi MAPTAM, a installé sa gouvernance le 7 janvier 2016, lors du premier Conseil communautaire.

Les principales compétences sont :

- Le développement économique et innovation
- L'aménagement du territoire
- Voirie et espaces publics
- Environnement et développement durable
- Transport et mobilité
- Politique de la ville
- Insertion et emploi
- Culture et sport



3 - Les documents supra-communaux

Le SDRIF 2013 approuvé le 27 décembre 2013

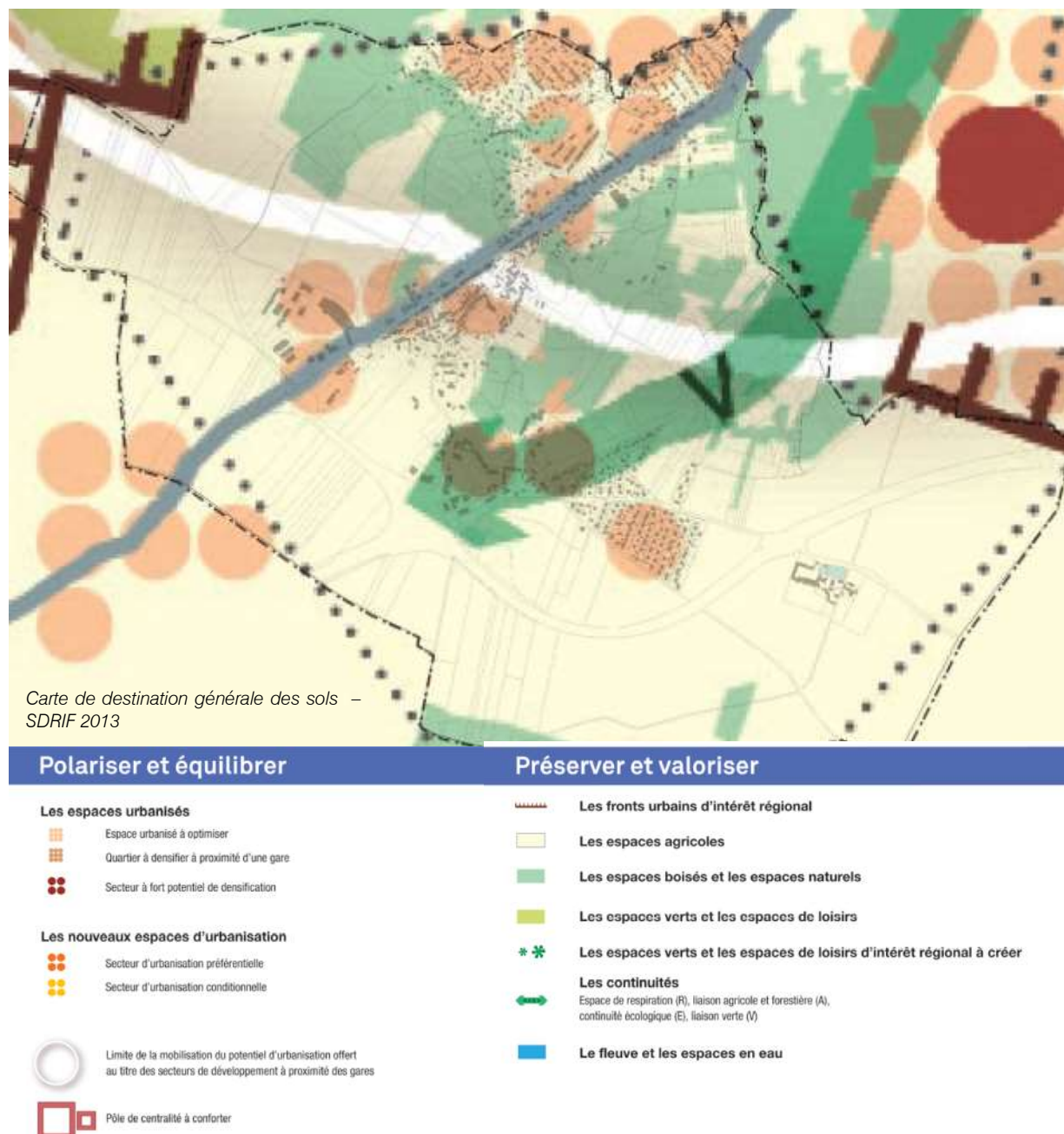
Document d'urbanisme d'échelle régionale, le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF) a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique, l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région.

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.

Le SDRIF 2013 ne propose pas d'évolution significative du territoire communal de Gometz le Châtel, territoire à l'écart de la logique de polarisation. La vocation de Gometz est donc tournée vers une préservation et une évolution douce de l'urbanisation. Les principales orientations visent :

- la préservation et la valorisation des espaces boisés et agricoles (en vert) ainsi que des espaces agricoles (en jaune), et les espaces en eau (en bleu).
- la création de continuités écologiques. Cette « liaison verte » est matérialisée de manière forte sur le territoire (il s'agit de l'ancienne voie ferrée à protéger).
- les espaces urbanisés de la commune sont



considérés comme « à optimiser ». Il n'y a ni « secteur de densification préférentielle », ni « nouveaux espaces d'urbanisation » identifiés.

Une protection des espaces agricoles et naturels

Les espaces agricoles, naturels et boisés sont également représentés ainsi que la liaison verte qui correspond au tracé de l'ancienne ligne ferroviaire Paris-Chartres partiellement aménagée en lieu de promenade.

Le PLH intercommunal

Adopté en juin 2008, le PLH prévoit un plan d'action sur 5 ans (période 2008-2014) visant à construire 725 nouveaux logements par an sur l'ensemble du territoire de la CAPS. A Gometz le Chatel, l'objectif visait la réalisation de 119 logements libres et 30 logements locatifs sociaux. Un nouveau PLH est actuellement à l'étude. 54 logements sociaux ont été réalisés durant la période 2007-2012, et 64 ont été livrés, faisant passer le taux à 14 % soit environ 152 logements sociaux en 2016.

La charte du Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse

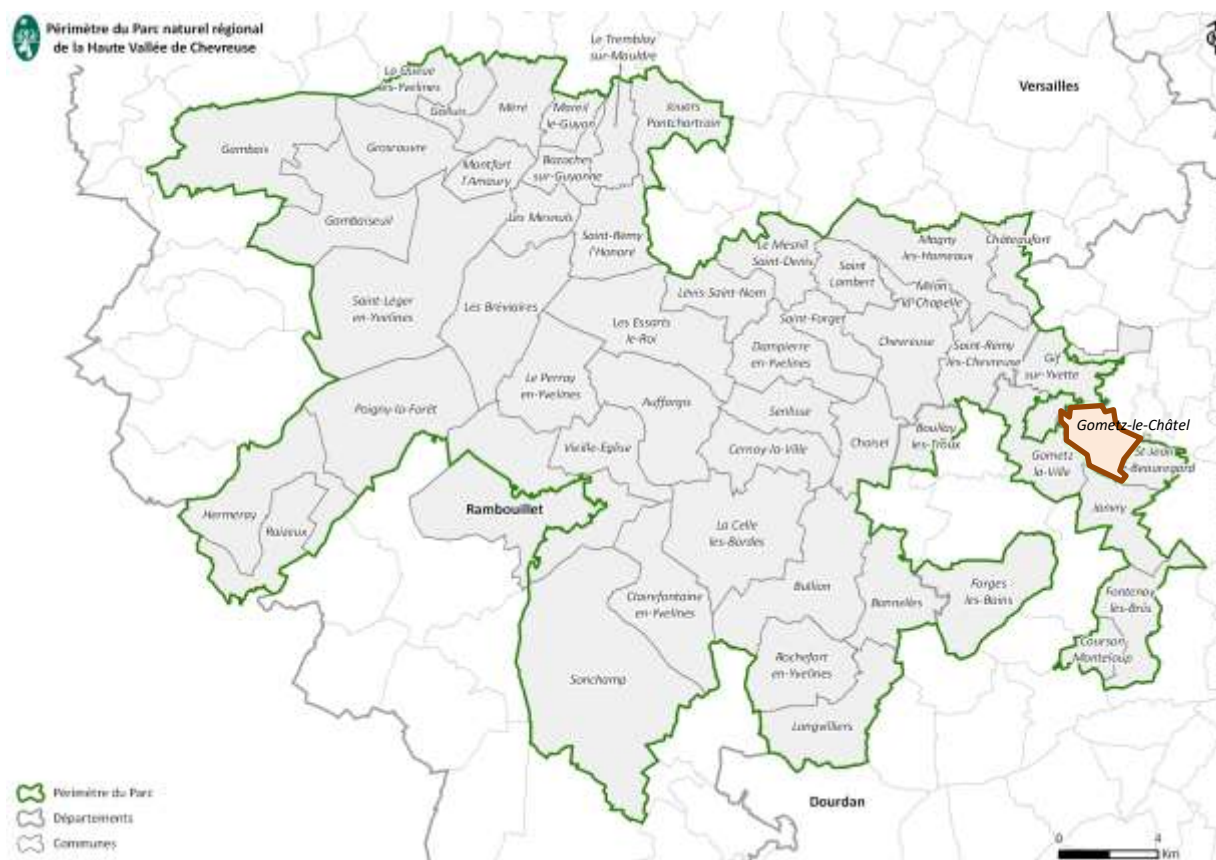
Le PNR englobe 51 communes (43 dans les Yvelines et 8 dans l'Essonne). Il représente actuellement 109 000 habitants et 63 321 hectares. Une nouvelle charte a été signée par les 51 communes du Parc en 2011. Cette charte vise la mise en application des grands objectifs du Parc :

- Gagner la bataille de la biodiversité et des ressources naturelles dans un espace francilien
- Conserver un territoire périurbain responsable face aux changements climatiques
- Valoriser un héritage exceptionnel et encourager une vie culturelle rurale et urbaine
- Assurer un développement économique et social durable
- Être innovant ensemble

Gometz-le-Châtel : commune associée

Il a été créé un statut de « commune associée » pour des communes figurant à l'intérieur des périmètres d'études approuvés par les délibérations du Conseil régional d'Ile-de-France du 27 juin 2007 et/ou du 20 novembre 2008 susceptibles d'intégrer le territoire du Parc lors d'une future révision de la Charte. Elles s'engagent à inscrire leurs projets dans les orientations de la charte du Parc. Elle est adoptée à la majorité simple du Comité syndical. Le statut de « commune associée » confère une voix consultative.

La commune bénéficie des conseils et services d'experts dans l'aménagement du territoire.



4 - L'occupation du sol et la consommation de l'espace

L'occupation du sol

Le territoire communal d'une superficie totale de 505,3 ha est caractérisé par une prédominance des espaces agricoles et naturels à hauteur d'environ 80% de la superficie totale de la commune. (source IAU 2012)

- Les espaces agricoles occupent environ 55% du territoire (env. 280 ha)
- Les espaces boisés représentent environ 24 % du territoire, (env. 115 ha).

Les espaces construits artificialisés occupent environ 15% du territoire (env. 75 ha.)

Elle se compose :

- de deux zones d'activités situées en entrée de ville,
- du quartier d'habitat individuel Saint Clair situé sur le plateau,
- du bourg et des abords de la route de Chartres (RD 988),
- des quartiers d'habitat individuel situés au nord du territoire en limite de la commune de Bures-sur-Yvette : Les Bigarreux, Paris Chevreuse et Gometz Cottage.



La consommation de l'espace

En dix ans, environ 11 hectares ont été urbanisés : 6,5 hectares d'espaces agricoles et 4,5 hectares d'espaces ouverts au sein des zones urbaines existantes soit 1 hectare par an en moyenne.

Cette consommation s'explique par la réalisation :

- de la zone d'activités économiques des Hauts des Vignes entrée de ville, au sud du territoire (6,5 hectares)
- de trois opérations d'habitat en renouvellement au sein des zones urbaines existantes :
 - d'opérations d'habitat collectif aux abords de la RD 988 (1 hectare),
 - de l'opération d'habitat groupé réalisée (allée du lavoir, rue de la source) 2 hectares,
 - d'opérations d'habitat individuel dans le diffus (1,5 hectares).

ENSEIGNEMENTS

- Une consommation de l'espace maîtrisée et localisée en entrée de ville (zone d'activité) ou en renouvellement urbain sur des zones déqualifiées ou agricoles (RD 988, allée de la source).



Photographie aérienne prise en 2003
PLU approuvé – Espace Ville



Photographie aérienne prise en 2011



Localisation des sites ayant été urbanisés entre 2003 et 2011

B. L'ANALYSE URBAINE

1 - Les étapes de l'urbanisation

Au XI^{ème} siècle le château de Gometz fait partie d'un système de places fortes (Montlhéry, Chevreuse, Rochefort, Châteaufort), qui entourent Paris et contrôlent les routes de Chartres et Orléans. Le château fut détruit en 1118. Au début du XII^e siècle l'enceinte féodale a été démantelée par ordre royal de Louis VI Le Gros, toutefois des traces de cette enceinte sont encore présentes aujourd'hui.

Jusqu'à la fin du XIX^{ème} siècle le bourg agricole est essentiellement contenu dans l'emprise de l'ancienne enceinte féodale avec un point culminant constitué par l'église et son cimetière situé sur l'emplacement de l'ancien château. Le découpage parcellaire et l'implantation du bâti caractéristique du bourg datant du Moyen Âge ont été en grande partie conservés.



Carte postale du début de XX^{ème} siècle - Archives départementales de l'Essonne



Plan terrier de GOMETZ-LE-CHATEL, 1774.

Au début du XX^{ème} siècle, les premières extensions pavillonnaires apparaissent au Nord du bourg consécutivement à la création de la ligne de chemin de fer Paris-Orsay-Limours en 1867 et à la création de l'arrêt de la Hacquinière sur Bures-sur-Yvette à moins de 2 kilomètres (1891).

Il s'agit des lotissements des Bigarreux réalisé en 1923 et de Paris Chevreuse réalisé en 1930. Ces lotissements présentent un découpage parcellaire régulier et des routes au tracé orthogonal. Les « cabanons » de jardin de l'époque de création ont cédé la place à des résidences principales toutefois certains cabanons sont encore présents.

Dans la seconde moitié du XX^{ème} siècle, le lotissement de Saint Clair est créé en 1958 au sud-est du bourg, sur le plateau, à proximité de la ligne Paris-Chartres.



Prise de vue de 1933- Géoportail 2013



Prise de vue de 1958- Géoportail 2013



Carte postale du début de XXème siècle - Archives départementales de l'Essonne

Depuis 1975, une urbanisation pavillonnaire diffuse a été réalisée autour du Bourg.

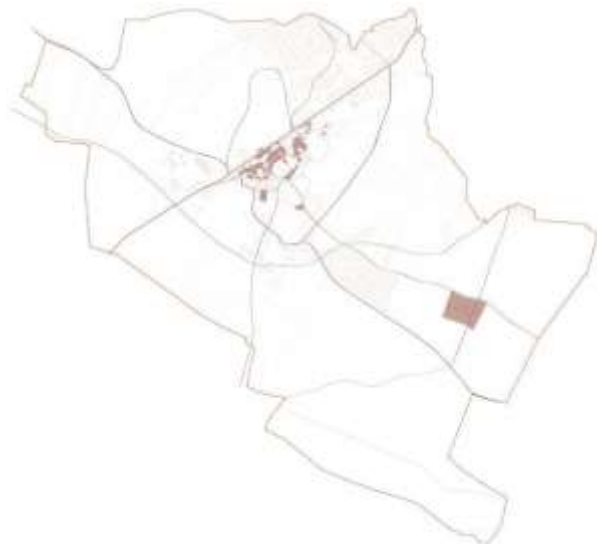
Entre le quartier Saint Clair et la RD 35 a été aménagée la ZAE des Delâchés comprenant des entreprises et des habitations.

Une autre zone d'activités (Haut des Vignes) a été créée en entrée de ville à l'ouest du bourg.

Des opérations d'ensemble de construction de logements (maisons groupées, petit collectif) à plus petite échelle sur des sites de renouvellement urbain (terrains en friche, bâti dégradé...) ont été réalisées ces dernières années notamment aux abords de la route de Chartres et de la route Neuve.



Prise de vue de 1983- Géoportail 2013



Les espaces urbanisés au XVIIIème siècle :

Le bourg et sa structure féodale et la ferme de Grivery (source : cadastre napoléonien)



Les espaces urbanisés en 1930 :

La réalisation de la ligne Paris-Chartres. L'extension du bourg rue Saint Nicolas, route de Chartres et la création des lotissements de Paris Chevreuse et des Bigarreux (source : photographie aérienne 1933)



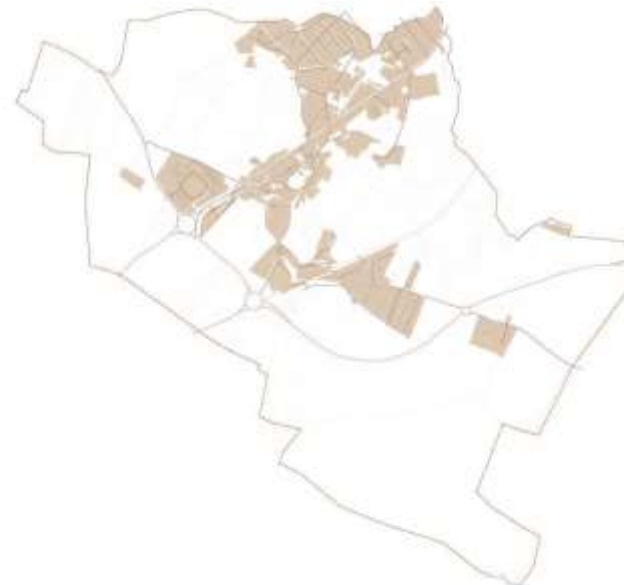
Les espaces urbanisés en 1960 :

La densification des quartiers Paris Chevreuse et des Bigarreux et la création du quartier Saint Clair (source : photographie aérienne 1959)

ENSEIGNEMENTS

Une histoire de l'urbanisation marquée par :

- son passé médiéval (formation du bourg),
- son activité agricole (plateau agricole et fermes),
- ses extensions pavillonnaires,
- ses deux zones d'activités en entrée de ville,



Les espaces urbanisés en 2016 :

L'extension des quartiers, la réalisation de la déviation et l'implantation des deux zones d'activités (source : cadastre 2012 et photographie aérienne 2013)

2 - Le patrimoine bâti urbain et architectural

Le patrimoine archéologique

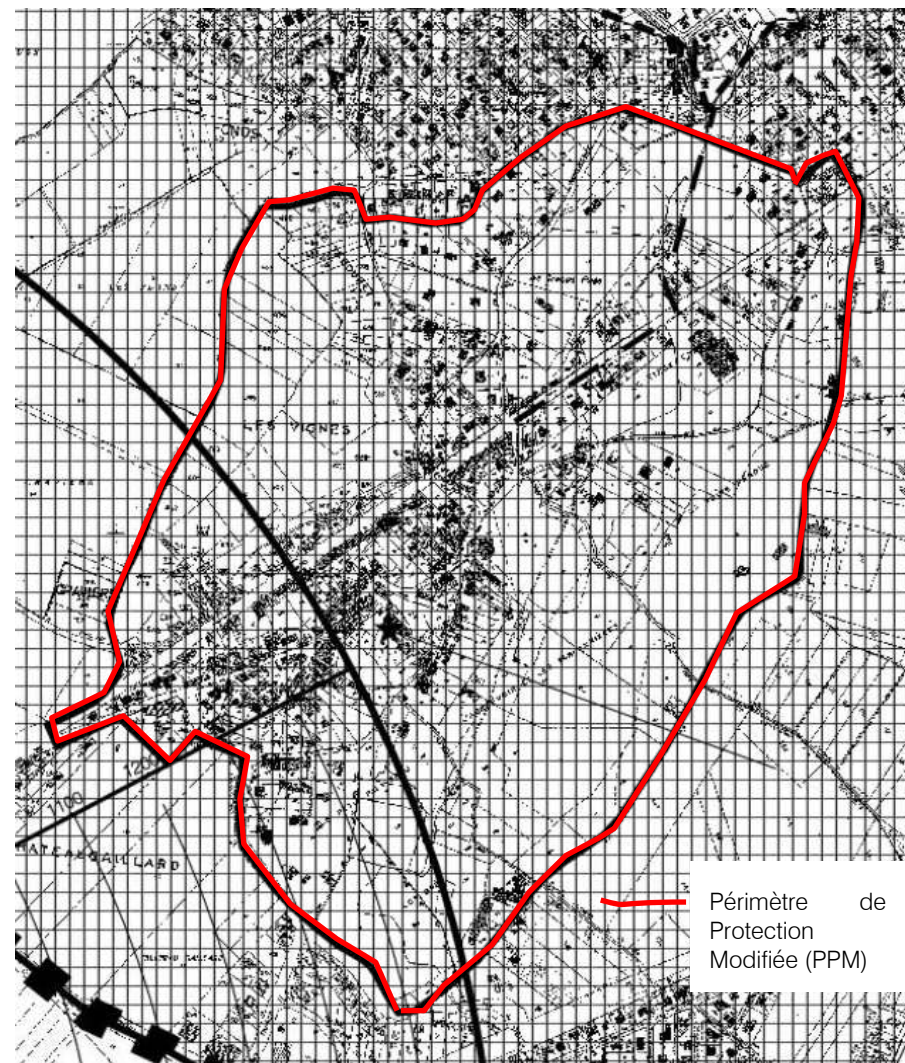
Des sites archéologiques ont été identifiés par le conseil Général de l'Essonne : la motte féodale, l'église Saint-Clair et son cimetière, l'ensemble de l'enceinte féodale et ses abords, le site archéologique des remparts (2^{ème} niveau de ceinture) au niveau de la rue de Saint-Jean-de-Beauregard et le hameau de Grivery. D'autre part, le tracé d'une voie romaine, coïncidant avec celui de l'actuelle RD 988, impose d'entreprendre avec prudence tous travaux d'affouillement des sols à proximité de celle-ci.

Le périmètre de protection modifié (PPM)

Un périmètre de protection modifié autour de l'Eglise Saint-Clair a été élaboré en mai 2008. Celui-ci prend en compte l'ensemble du bourg de Gometz le Châtel ainsi que les espaces paysagers situés à proximité immédiate.

Le patrimoine bâti urbain et architectural

Les éléments identifiés au titre du patrimoine s'appuient sur le diagnostic réalisé dans le cadre du projet de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP 1997). Compte tenu de l'importance du patrimoine présent sur le territoire, il a été identifié deux grands ensembles bâtis remarquables à savoir le bourg et le hameau de Grivery. Par ailleurs, il a été repéré quelques constructions remarquables détaillées dans les pages ci-après.



Extrait du Plan des servitudes du PLU

Les ensembles bâtis remarquables

Le bourg



Extrait du cadastre napoléonien - 1809

Le bourg compris dans l'ancienne enceinte féodale constitue un ensemble remarquable de par son découpage parcellaire conservé, sa structure viaire avec ses voies sinueuses et étroites dont certaines sont pavées, et ses constructions composées soit :

- de maisons rurales, témoins de l'activité agricole, implantées à l'alignement sur rue, avec des corps de bâtiments composés autour d'une cour intérieure dont l'accès sur rue s'effectue par une porte charretière.
- de corps de ferme, situés en franges du bourg ou sur la route de Chartres à proximité des terres agricoles, dont la ferme de Château Gaillard, en entrée de village, datant de 1875
- de maisons de bourg du XIXème siècle implantées à l'alignement sur rue, notamment route de Chartres dont la façade est plus ordonnancée et la modénature d'inspiration classique
- de villas éparses datant de la fin du XIXème siècle, début du XXème.



La ferme du Château Gaillard : Corps de ferme ancien avec cour intérieure et mares



Le hameau de Grivery

Constitué de corps de ferme implantés autour d'une cour intérieure et comprenant une mare, ce hameau situé en plein cœur du plateau agricole, à l'écart du bourg représente un ensemble patrimonial remarquable, témoin de l'activité agricole qui perdure sur le territoire.



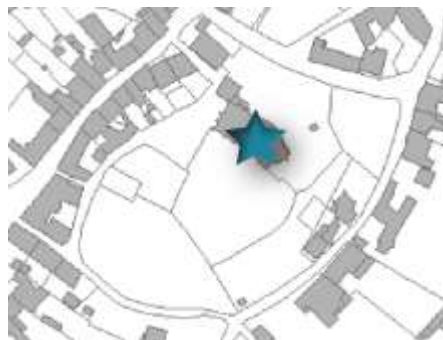
Extrait du cadastre napoléonien - 1809

□ Périmètre sensible en terme de patrimoine architectural et urbain



Les constructions ou éléments bâtis remarquablesL'Eglise Saint Clair

Edifiée au XI^{ème} siècle à l'emplacement de l'ancien château féodal au sommet de la butte, peu de vestiges subsistent du bâtiment originel. Modifiée au cours des siècles, plusieurs styles architecturaux sont identifiés. La partie la plus ancienne de cet édifice à tour carrée est inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques depuis 1983.

L'Ortie Rouge

Ancien presbytère jusqu'en 1921 puis bureau de poste jusqu'à 1958. Le bâtiment est rénové en 1976 avec un revêtement extérieur aux couleurs des anciennes maisons de village avec un crépi ocre travaillé en lavis ancien. Le locataire renomme cet édifice « l'Ortie Rouge ».

Le château et sa grille

Cette grande propriété située dans la partie basse du bourg, est composée d'un parc arboré et d'un pavillon de style Napoléon III, cet ensemble est accessible par une grille en fer forgé ornée des initiales du propriétaire Gabriel Lemonnier.

Edifice ancien situé place Hackenberger

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

Maison dite de « la Tourelle »

Edifice ancien comportant un porche et une tourelle.



Maison d'habitation construite au début du XXème siècle



Maison de villégiature, en meulière et colombage.



Maison d'habitation du début du XXème siècle



Maison de villégiature avec tourelle et toiture en ardoise

Maison d'habitation



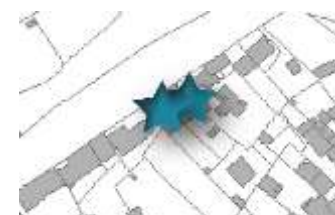
Villa du début du XXème siècle construite en pierre de meulière



Maisons d'habitations



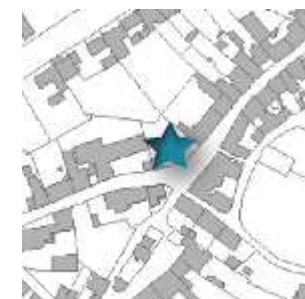
Pavillons du début du XXème siècle en pierre de meulière avec brique de parement et ornement en céramique et fer forgé



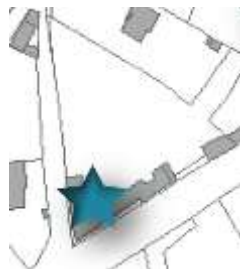
Maison d'habitation



Villa en pierre de meulière avec toiture en ardoise, parement brique et céramique



Propriété du début du XXème siècle



Cet ensemble est implanté à l'alignement au carrefour de la route de Chartres et de la rue de la Butte Espagnole. Il comporte également un alignement de chataigniers remarquable

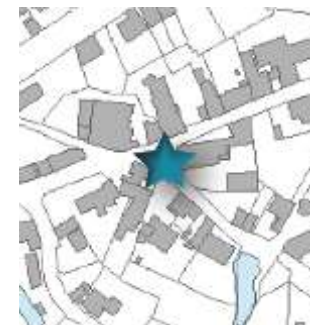
Maisons d'habitations du début du XXème siècle



Ensemble de maisons avec cour intérieure et grange ancienne avec porche

Les deux anciennes bornes de fief

En 1775, Louise de Rohan, comtesse, veuve de Charles-Louis de Lorraine, comte de Brionne, achète le comté et le fait border à ses armes, losange et croix de Lorraine.



La mare

La mare récemment réaménagée est le témoin de l'activité agricole passée. C'est un lieu de mémoire et de promenade pour les habitants.



Le Viaduc des Fauvettes

Le tracé de l'ancienne ligne du chemin de fer Paris-Chartres a engendré la construction de plusieurs ouvrages d'art et notamment le viaduc des Fauvettes construit en 1912.

L'ancienne gare de la ligne Paris-Chartres

Ce bâtiment, accueillant des logements sociaux, fait partie du patrimoine ferroviaire de la ville

Le lavoir

Situé à proximité de la source de Vaularon, ce lavoir a été restauré en 2007.

**ENSEIGNEMENTS**

Un regroupement d'éléments patrimoniaux à l'intérieur du périmètre repéré, structuré par la rue Saint Nicolas récemment réaménagée.

Un patrimoine riche avec :

- Un bourg d'origine féodale qui a conservé sa trame parcellaire, une partie des contreforts de l'enceinte de l'ancien château et ses maisons rurales
- Le hameau agricole de Grivery avec sa mare et son corps de ferme
- Les constructions de la fin XIXème, début du XXème siècle

Un patrimoine diversifié :

- Des ensembles de maisons de bourg
- Des corps de ferme
- Des maisons en meulrières
- Des édifices remarquables : l'église, le château, l'Ortie rouge, le lavoir, le viaduc des Fauvettes...

3 - Les typologies bâties

Les typologies implantées sur le territoire sont assez variées et sont caractéristiques de leur époque de construction.

Le passé moyenâgeux et rural de la commune est marqué par les maisons de village et les corps de ferme.

La fin du XIX^{ème} siècle et le début du XX^{ème} siècle sont représentées par les maisons de villégiature et les grandes propriétés.

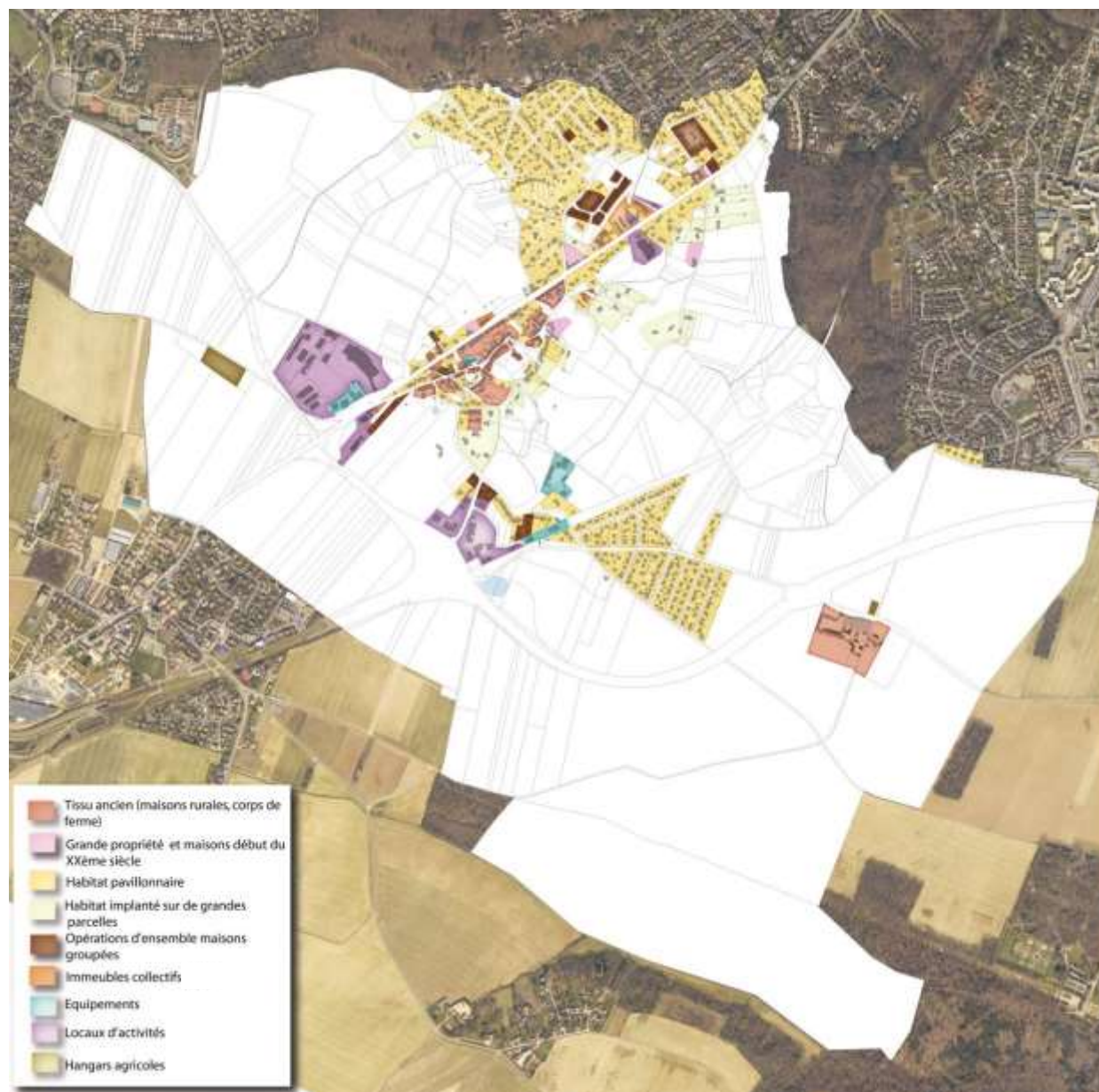
L'urbanisation se développe ensuite avec la constitution des lotissements d'habitat pavillonnaire à trame orthogonale construits entre 1930 et 1960 (quartier des Bigarreux, Paris-Chevreuse et Saint Clair).

Les ensembles d'habitat groupé des années 1970 et les maisons implantées sur de grandes parcelles aux abords du bourg (quartier de la Justice) sont construits dans les années 1980.

Ces dernières années, des ensembles d'habitat groupé et des immeubles collectifs sont réalisés en renouvellement urbain sur d'anciennes friches ou parcelles comprenant du bâti dégradé le long de la route de Chartres.

Il existe également d'autres typologies dont les formes divergent suivant leur fonction et leur époque de construction à savoir :

- les équipements
- les locaux d'activités
- les hangars agricoles



Les maisons de village et les anciens corps de ferme

Situation : Les maisons de village se situent principalement dans le bourg et aux abords de la route de Chartres. Les corps de ferme sont localisés en limite du bourg et dans le hameau de Grivery.



Le bâti :

Assez ancien, il est généralement implanté à l'alignement sur rue et constitue un front urbain homogène, hormis les corps de ferme qui sont organisés en retrait autour d'une cour centrale intérieure. La hauteur est assez basse (R+1 à R+1+combles) toutefois, les corps de ferme présentent une hauteur au faîtage plus importante. L'emprise au sol des constructions est assez forte compte tenu de l'étroitesse de certains terrains.

Architecture :

- Maçonnerie en moellons de meulière, enduits à la chaux et sable
- Toiture en tuile plate ou mécanique ou en ardoise
- Menuiserie en bois peint

Le parcellaire et la voirie:

Le découpage parcellaire ancien datant du moyen-âge a été largement conservé. Il s'agit d'un parcellaire laniéré (profond et étroit) dont les fonds de parcelle sont aménagés en jardins d'agrément.

Le réseau viaire est très accidenté et étroit compte tenu du relief escarpé, et de l'implantation du bâti à l'alignement de part et d'autre de la voie.



Les grandes propriétés et villas du début du XXème siècle

Situation : Elles se trouvent dans le bourg ou à proximité immédiate (Route de Chartres).



Le bâti :

L'implantation des constructions par rapport à la rue est soit à l'alignement soit en retrait. La hauteur des constructions est comprise entre R+1 et R+2. Hormis les villas implantées dans le bourg ou à proximité, l'emprise au sol du bâti des grandes propriétés est faible compte tenu de la taille importante du parcellaire.

Architecture :

Les formes (pavillon Napoléon III, villa..), matériaux (toiture en ardoise ou en tuile plate) et façades (enduit uni, bossage, façade composite...) sont hétérogènes, toutefois des ornements de façades (corniche, faïence...) sont similaires et datent de la fin du XIXème, début du XXème siècle.



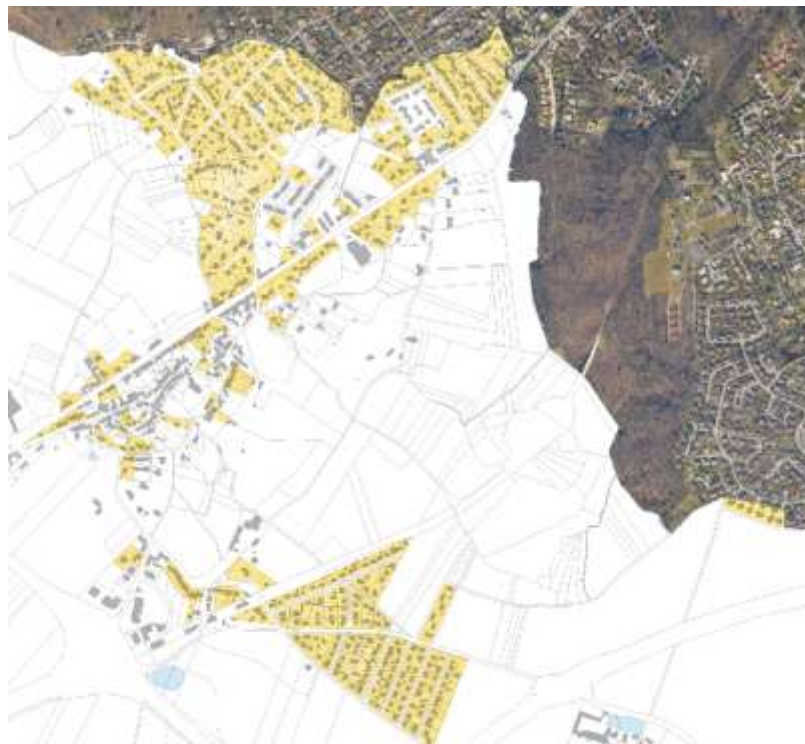
Le parcellaire :

La taille des parcelles est importante avec la présence de parcs arborés ou jardins d'agrément.



L'habitat pavillonnaire

Situation : Il se trouve principalement dans les quartiers situés au nord de la commune (Les Bigarreux, Gometz Cottage, Paris-Chevreuse) et dans le quartier St Clair. Il s'agit de la typologie la plus répandue sur le territoire.



Le bâti :

Il est généralement implanté en retrait par rapport à la rue et sur une ou deux limites séparatives suivant la largeur de la parcelle. La typologie des constructions est hétérogène (gabarits, matériaux, toiture...). La hauteur est généralement de R+1 à R+1+combles pour les maisons les plus hautes. Il existe encore quelques cabanons de jardins transformés en habitation.



Le parcellaire et la voirie:

La trame orthogonale est caractéristique des lotissements réalisés dans les années 1920-1950 avec un parcellaire longitudinal perpendiculaire aux voies de desserte. La trame parcellaire des quartiers situés au nord du territoire a subi des divisions foncières.

La taille des parcelles varie entre 200 m² et 900 m². La taille moyenne est d'environ 600 m² pour le quartier des Bigarreux et de Paris Chevreuse et 400 m² pour le quartier St Clair.



L'habitat pavillonnaire implanté sur de grandes parcelles

Situation : Il est présent sur de grandes parcelles en raison de contraintes ou prescriptions qui touchent ces terrains à savoir : la présence de zone inondable (le Vaularon), d'espace boisé classé, d'espace paysagé protégé (la Justice)....



Le bâti :

Il est implanté en retrait par rapport à la rue et aux limites séparatives. La typologie des constructions est hétérogène (gabarits, matériaux, toiture...). La hauteur est assez basse entre R+1 et R+1+combles. L'emprise au sol des constructions est faible par rapport aux tailles de parcelles, toutefois les emprises bâties par rapport aux typologies sont plus importantes pour des maisons individuelles.



Le parcellaire

Le parcellaire est de forme variée et comprend en fonction du relief d'importants espaces de prairie ou de bois. La taille des parcelles est supérieure à 1000 m². Le réseau viaire et l'accessibilité aux parcelles sont assez restreints.



Les opérations d'habitat individuel d'ensemble

Situation : Elles se trouvent de manière éparse sur le territoire communal. Deux périodes de construction significatives : les années 1970 et les années 2000



Le bâti :

Il est implanté en retrait par rapport à la rue et en retrait ou sur les limites séparatives suivant les opérations. La typologie des constructions est de type maisons de ville avec une hauteur à R+1 et R+1+combles et une emprise au sol entre 40 et 50 % environ.

Architecture :

L'aspect des bâtiments et les matériaux employés sont hétérogènes et représentatifs des époques de leur constructions. Toutefois, ils sont homogènes à l'intérieur d'une même opération.



Le parcellaire

Le parcellaire est de taille limitée (150 – 200 m² environ).



Les immeubles collectifs

Situation : Ils sont situés en limite de la route de Chartres. Il s'agit d'opérations en renouvellement urbain au sein du tissu existant.



Le bâti :

Il est implanté en retrait et prend la forme de petits immeubles collectifs d'une hauteur comprise entre R+1+ Attique et R+2. L'emprise au sol des constructions varie entre 20 et 50 % environ. Le bâti est assez récent et de qualité.

L'implantation des constructions est diverse et dépendante de la taille et de la forme du terrain.



Architecture :

Elle est variée suivant l'opération.

Le parcellaire

Le parcellaire est de forme variée et comprend généralement un espace vert commun.



Les locaux d'activités

Situation : Ils sont situés principalement dans les deux zones d'activités présentes aux entrées sud du territoire



Le bâti :

Il est implanté sur une limite de propriété ou en retrait et est composé de volume simple. L'emprise au sol des constructions varie entre 25 et 50 % environ. La hauteur varie entre 9 et 10,5 mètres.

Architecture :

Elle est variée suivant le type d'activités.

Les bardages métalliques et les toitures terrasses sont assez utilisés. Il est employé également des bardages bois pour un certain nombre de constructions récentes.



Le parcellaire

Le parcellaire est de forme variée et comprend pour certaines activités des espaces non bâtis de taille importante servant de lieux de stockage de matériaux



Analyse des potentiels de construction de logements en renouvellement à l'intérieur de la zone urbaine

Analyse au regard des formes urbaines

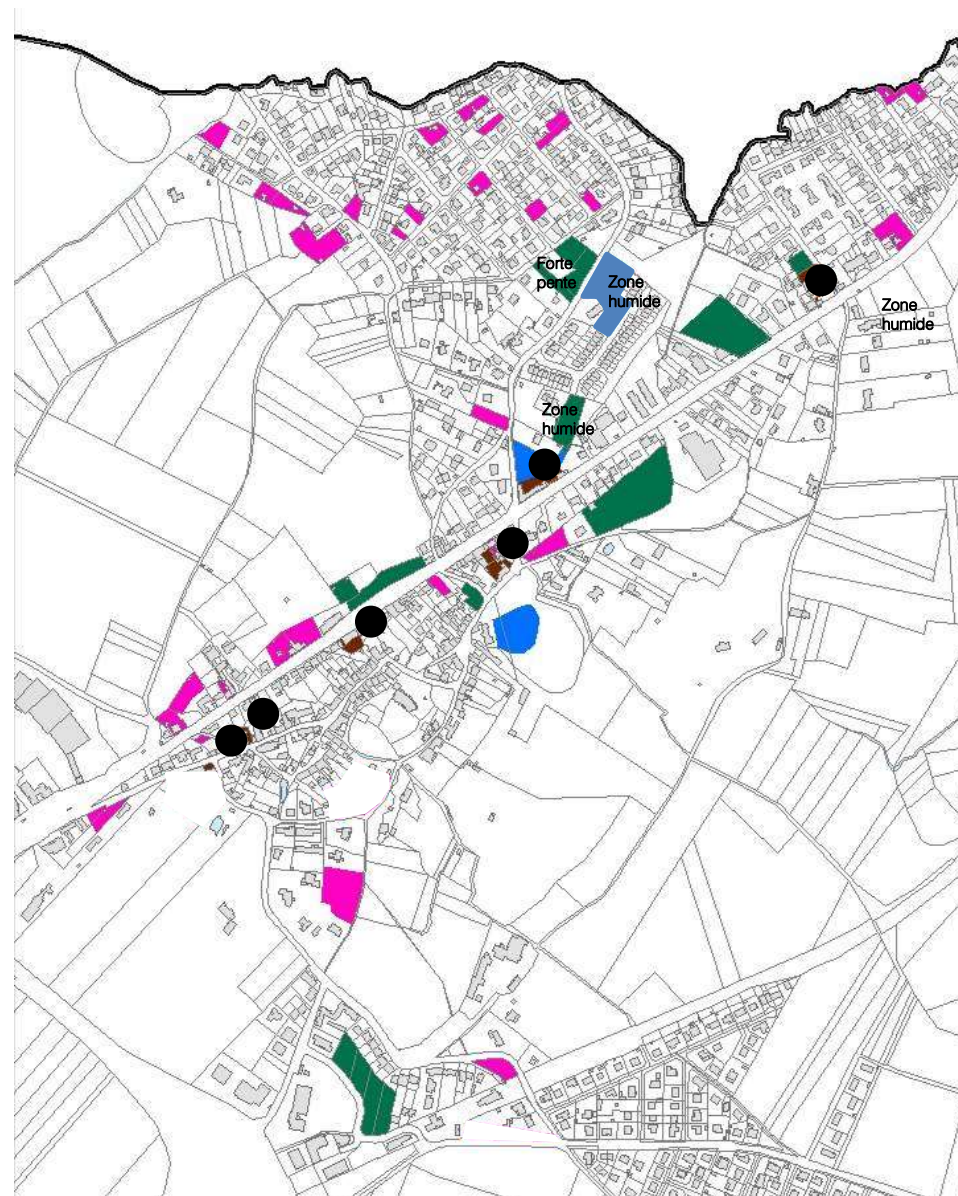
Un potentiel dans le bâti ancien peut être envisagé uniquement en réhabilitation des maisons rurales existantes. Toutefois, compte tenu de l'état du bâti, assez bien entretenu, ce potentiel est limité et ne représente qu'un potentiel limité à 1% environ des espaces bâtis.

Au sein des grandes propriétés de la fin XIXème, début XXème siècle, seuls deux secteurs pourraient évoluer. Ainsi, une analyse au cas par cas est nécessaire. Des possibilités existent en mettant en place des règles spécifiques qui peuvent déboucher sur des capacités de densification dans le cadre d'un projet.

Concernant les quartiers pavillonnaires, un potentiel de mutabilité existe mais reste limité, de l'ordre de 5 à 15 % des espaces bâtis, en ayant pour objectif de conserver les gabarits et les caractéristiques des quartiers. Par ailleurs, certains espaces présentent un potentiel théorique mais, dans les faits, est fortement limité par des contraintes topographiques (pente forte sur les coteaux) ou environnementales (zones humides, risques d'inondation ou glissement de terrain), mais aussi par des difficultés d'accès et de desserte qui limitent fortement la constructibilité et l'urbanisation de ces terrains.

Légende

-  Friche ou espace non bâti
-  Bâti ancien à réhabiliter
-  Espace non bâti au sein de grandes propriétés
-  Terrains (regroupement plusieurs parcelles ou fond de parcelles)



Identification de l'ensemble des sites potentiellement mutables au sein du tissu urbain existant

Des friches ou espaces non bâtis ■



Des espaces non bâtis au sein des grandes propriétés ■



Du bâti ancien à réhabiliter (ferme ou grange) ●



Des terrains (regroupement de plusieurs parcelles ou fonds de parcelles) ■



ENSEIGNEMENTS

- L'ensemble des sites potentiellement mutables dans le tissu urbain représente environ 7 hectares.
- Toutefois, compte tenu des fortes contraintes environnementales, des réalités foncières inégales et des volontés des propriétaires etc... le potentiel théorique peut être estimé entre 3 à 4 hectares.

C. LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE

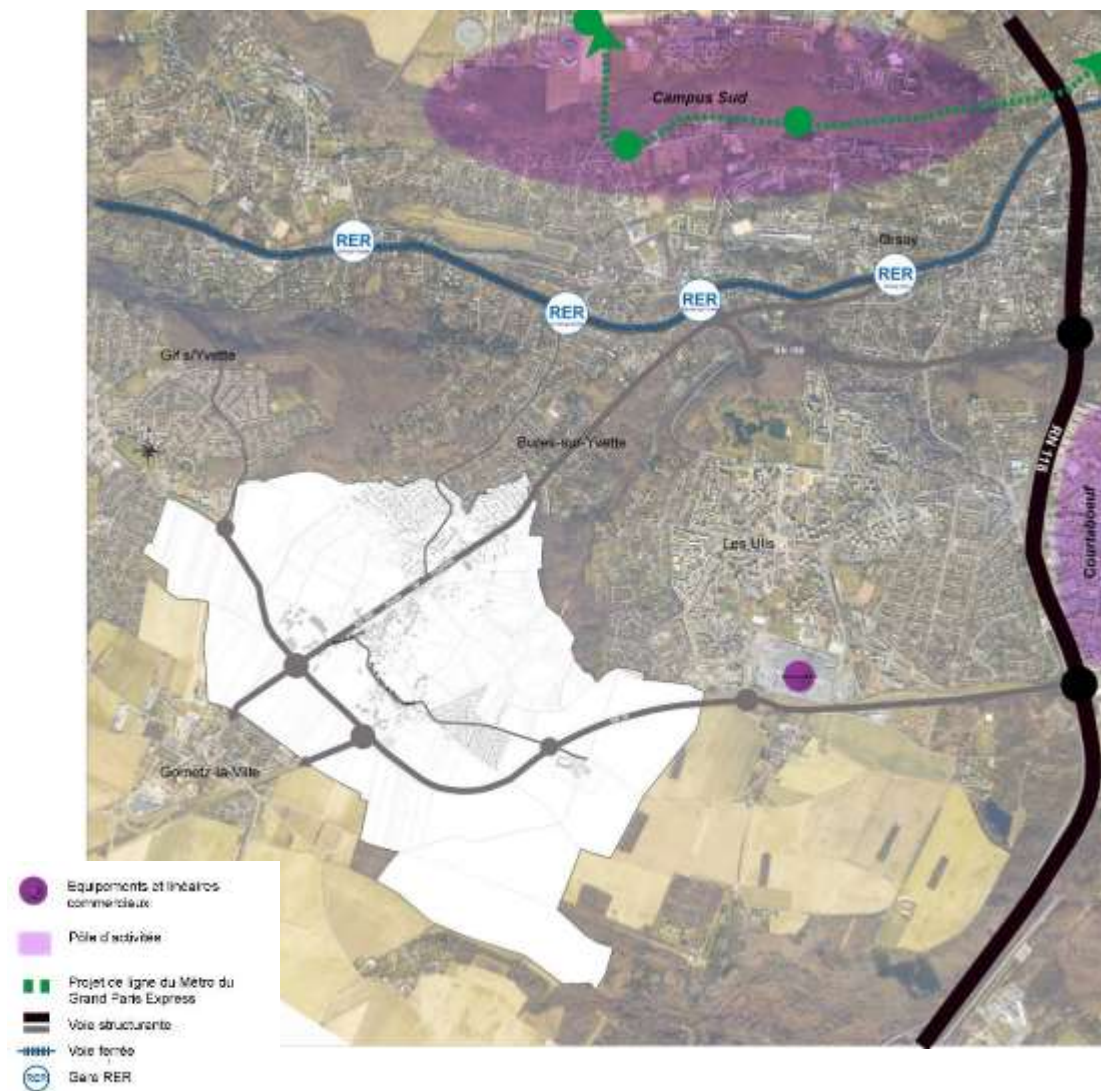
Le fonctionnement à une échelle plus large

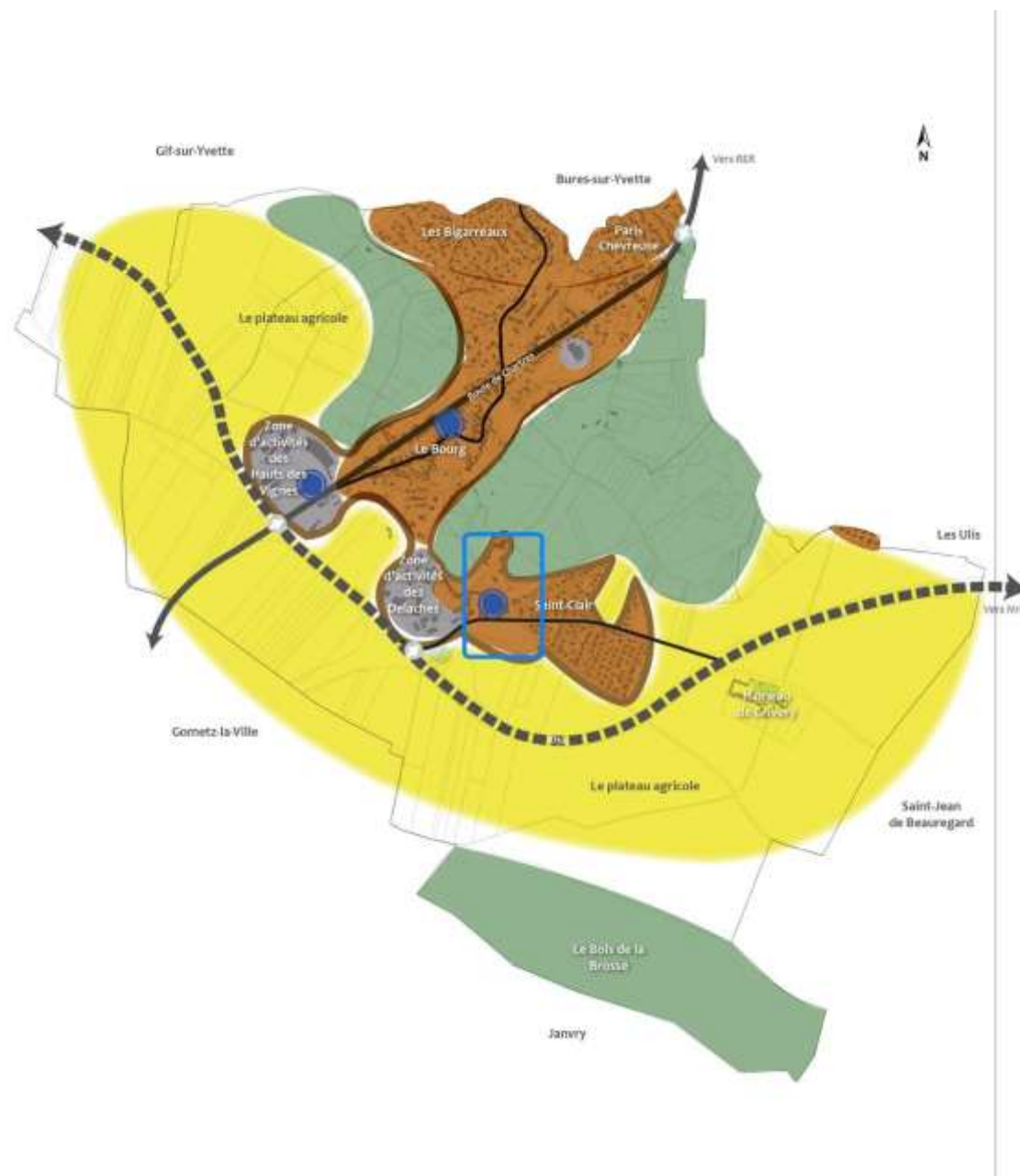
Le territoire est directement connecté par le réseau routier à des pôles économiques majeurs à savoir :

- au Nord, par la route de Chartres, au Campus Sud du plateau de Saclay regroupant un important pôle d'emplois, d'enseignement et de recherche. Ce territoire fait l'objet d'une Opération d'Intérêt National, comportant un projet de ligne de transport en commun Est-Ouest (Grand Paris Express).

- à l'Est, via la RD 35, à la zone d'activités de Courtaboeuf sur le territoire des Ulis et plus largement au bassin d'emplois du Sud Essonne via l'autoroute A 10, du Val d'Orge et d'Evry via la Francilienne (RN 104).

La commune ne possède pas de gare sur son territoire toutefois les gares RER de la ligne B de la Hacquinière et de Bures-sur-Yvette se trouvent à proximité notamment pour les quartiers situés au nord de la ville (Paris Chevreuse et les Bigarreux)



Le fonctionnement local

1 - Les équipements

La répartition des équipements n'est pas équilibrée sur l'ensemble du territoire puisque la majorité est concentrée au sud et à l'est et se répartissent entre le bourg, le long de la route de Chartres et le quartier Saint Clair. Cette situation implique des déplacements nord/sud importants pour les habitants des quartiers situés au nord de la commune (Les Bigarreux, Paris Chevreuse) afin de rejoindre les équipements notamment scolaires et sportifs. Ces déplacements sont effectués principalement par bus et voiture compte tenu du temps de déplacement, de la distance à parcourir et du relief accidenté du territoire. Les difficultés proviennent principalement du franchissement de la RD 988 pour relier les quartiers d'habitats et les secteurs d'équipement.

Le taux d'équipements apparaît non satisfaisant concernant certains domaines comme le domaine scolaire/parascolaire ou sportif par exemple.

Les équipements administratifs

La mairie

La mairie située 76 rue Saint Nicolas, dans le vieux Gometz, regroupe la plupart des services municipaux. Elle est ouverte tous les après-midis du lundi au jeudi ainsi que le mercredi, vendredi et samedi matin.

Les ateliers municipaux

Les ateliers municipaux, dont les locaux ont été réalisés en 2005, se situent dans la zone d'activités Les Hauts des Vignes.

La maison des services publics/agence postale

La maison des services publics/agence postale située route de Chartres a été mise en place en septembre 2007 dans un local municipal. Elle regroupe une agence postale communale (APC), subventionnée par la Poste, qui emploie 2 agents rémunérés par la commune y effectuant l'équivalent d'un mi-temps, ainsi que la Maison des Services Publics (MSP) et un Relais Assistantes Maternelles (RAM). Cet équipement est ouvert le mardi et jeudi après-midi ainsi que le mercredi et samedi matin.



Hôtel de ville



MSP/APC

ENSEIGNEMENTS

- Un taux d'équipement en rapport avec le poids démographique de la commune.
- Un équipement (la maison des services publics) qui permet d'assurer un niveau de services de proximité.

Les équipements petite enfance et périscolaires

La crèche parentale

Une crèche parentale est en service à Gometz le Châtel depuis 2005. La crèche « Les Casteloups », située route de Grivery, est gérée en association parentale. Cette dernière accueille 20 enfants âgés de 10 semaines à 3 ans. L'accueil se fait du lundi au vendredi de 7h30 à 18h30.



Crèche « Les Casteloups »

L'accueil périscolaire

L'accueil périscolaire s'effectue aujourd'hui dans les locaux du groupe scolaire Pablo Neruda situé chemin Pablo Neruda.

Le matin, les enfants sont accueillis, de 7h20 à 8h20, dans une partie du préau pour les maternels et dans une salle de classe qui est affectée au centre de loisirs pour les élémentaires.

Après 16h30, 2 possibilités payantes ont été mises en place :

- L'étude surveillée jusqu'à 18h en élémentaire, encadrée par des enseignants volontaires et des étudiants.
- L'accueil périscolaire pour tous les enfants jusqu'à 19h encadré par 6 animateurs.

En 2012-2013, ce sont 40 élèves de maternelle et 32 élèves de l'élémentaire qui sont accueillis au sein de cette structure.

L'accueil de loisirs

L'accueil de loisirs se fait également au sein de l'école. Celui-ci est ouvert de 7h45 à 19h durant les petites vacances scolaires (fermé pendant 1 semaine à Noël), un mois l'été (fermeture 3 semaines en août) et tous les mercredis avec un accueil des enfants de 7h45 à 9h et un départ entre 17h et 19h.

Il concerne 32 maternels et 36 élémentaires en 2012-2013.

Un projet est en cours : il s'agit de créer un nouveau bâtiment « centre de loisirs ». Sa construction doit débuter au printemps 2016. Ce nouvel équipement permettra d'accueillir au mieux les Castelgometziens en libérant de l'espace dans l'école, d'organiser plus sereinement les activités périscolaires dans des locaux proches de l'école, d'offrir aux élèves et aux enseignants un espace couvert pour les activités sportives et aux associations une salle supplémentaire pour développer leurs activités. Enfin, pour le relais d'assistantes maternelles, le déménagement dans cet équipement à proximité de la crèche, de la médiathèque et de l'école constitue un véritable projet pédagogique et de nouvelles perspectives.



Projet d'accueil de loisirs Scheubel et Genty

Les équipements scolaires

Le groupe scolaire Pablo Neruda

Gometz le Châtel dispose d'un groupe scolaire situé chemin Pablo Neruda qui est situé dans un espace privilégié avec un cadre auquel les familles sont attaché. Celui-ci se compose de 4 classes maternelles accueillant 93 élèves et 7 classes élémentaires pour 193 élèves, à la rentrée 2014.

En 2005, des travaux d'agrandissement ont été effectués. Cette extension a notamment permis la création de 2 nouvelles classes par rapport à 2004 où il y avait 3 classes de maternelle et 5 classes élémentaires, et d'une BCD (Bibliothèque Centre Documentaire).

Un restaurant scolaire municipal, refait en 2005 en même temps que l'extension, est également présent au sein du groupe scolaire. Les élèves y sont pris en charge, de 11h30 à 13h30, par une équipe du personnel communal.

Un transport scolaire par bus existe pour rejoindre le groupe scolaire. Par ailleurs, deux itinéraires pédibus permettent de rejoindre également les écoles.

Collège et lycée

Les enfants de Gometz sont scolarisés au Collège des Goussons à Chevry 2 (Gif sur Yvette).

Au lycée, les jeunes de Gometz le Châtel rejoignent généralement l'établissement de l'Essouriau aux Ulis, et les lycées de Gif-sur-Yvette et d'Orsay.



Groupe scolaire Pablo Neruda

ENSEIGNEMENTS

- Un projet de locaux dédiés pour le centre de loisirs,
- Un nouveau restaurant scolaire,
- Une rénovation de l'école,
- Une mise à plat de la problématique du transport scolaire,
- La réforme des rythmes scolaires implique d'implanter les activités à proximité de l'école actuelle.
- Les effectifs en maternelle sont en baisse, à la limite d'une fermeture de classe à la rentrée.

Les équipements culturels

La commune dispose de deux équipements culturels récents.

- **L'espace culturel Barbara**, inauguré en 2006, se situe dans la zone d'activités des Hauts des Vignes. Elle accueille des événements, expositions et spectacles, ainsi que des activités culturelles et sportives.
- **La médiathèque Albert Camus**, ouverte depuis le 28 octobre 2009, se trouve rue Saint Jean de Beauregard. Elle accueille le public le mardi, mercredi, vendredi après-midi ainsi que le mercredi et samedi matin.

La gestion de ces deux équipements a été transférée à la Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay (CAPS).



Espace culturel Barbara



Médiathèque A. Camus

Les équipements sportifs

Peu d'équipements sportifs sont présents au sein du territoire communal, et quelques-uns sont en mauvais état ou ne sont plus aux normes.

- Un terrain de football : homologué par le district, les vestiaires datent de 1989 et une extension a été réalisée en 2006.
- 2 courts de tennis en extérieur.
- Un terrain multisports.
- Un terrain de pétanque utilisé par une association 2 fois par semaine.
- Un mur d'escalade qui n'est plus aux normes et donc impraticable.



Terrain de football et tennis

En revanche de nombreux équipements, au sein des communes voisines, sont utilisés par les habitants de Gometz.

ENSEIGNEMENTS

- Des équipements culturels récents.
- Plusieurs équipements sportifs nécessitent un réaménagement ou une mise aux normes.
- Un manque d'équipements de type gymnase couvert notamment pour accueillir des activités associatives aujourd'hui pratiquées dans l'Espace Barbara. Le bâtiment du centre de loisirs répondra partiellement à cet objectif.

Carte de localisation des équipements

La plupart des équipements se regroupent à Saint Clair et le long de la route de Chartres.

- la maison des services publics/agence postale et l'espace culturel Barbara se trouvent le long de la Route de Chartres
- L'actuelle école, le pôle sportif, la médiathèque ou encore la crèche parentale se trouvent à Saint Clair

La mairie se localise dans le vieux Gometz.

Le niveau d'équipement de la commune est globalement limité. Des besoins apparaissent notamment au niveau scolaire, périscolaires (CLSH), et sportif.

2 - Les transports et déplacements

Le réseau routier régional

Gometz le Châtel se situe à environ 35 km au sud/ouest de Paris.

La commune n'est ni traversée, ni desservie directement par une autoroute ou route nationale. En revanche, plusieurs grands axes passent à proximité de la commune et sont accessibles en moins de 10 minutes :

- La N118 qui permet de rejoindre Paris.
- La N104 jusqu'à Evry.
- L'A10 qui rejoint Massy Palaiseau puis Paris au nord et Chartres, Orléans au sud.



Le réseau routier interne



Source : Carte « Trafic routier en Essonne – Edition 2014 –
Conseil départemental de l'Essonne et Direction Interdépartementale des Routes Ile-de-France »

Le réseau principal interne de la commune s'organise autour de 2 axes principaux :

- La RD 988 (et RD988D) axe structurant de la commune qui borde le vieux village.
- La RD 35 qui contourne le village au sud et permet de rejoindre la N118.

Ces deux RD relèvent du réseau de catégorie 1 (liaison de pôle à pôle, classifiées routes à grande circulation)

L'ensemble des rues et voies communales se raccordent à ces 2 axes.

La RD 988 longe le vieux village sans le traverser. Celui-ci est desservi par une voie étroite et sinueuse.

Les modes de déplacements des habitants de la commune axés sur l'automobile (75% des déplacements domicile/travail se font en voiture), ainsi que l'utilisation de la RD988 comme voie de contournement de la N118 aux heures de pointe, entraînent un trafic important.

Beaucoup d'utilisateurs passent en nombre à l'intérieur du quartier Saint-Clair le matin, servant d'itinéraire de délestage du CD35 en direction des Ulis. Il en est de même pour la rue Saint-Nicolas dans le vieux village et la route neuve lorsque la route de Chartres est saturée le matin.

Les transports en commun

Le territoire communal n'accueille pas de gare ferroviaire. En revanche, la ligne du RER B dessert les communes voisines ou proches de Courcelle, Gif-sur-Yvette, Bures-sur-Yvette et Orsay. Les parkings sont insuffisants autours de ces gares.

La commune est desservie par 4 lignes de bus qui permettent notamment de rejoindre les gares à proximité. Les gares les plus proches, à savoir celles de Bures-sur-Yvette et Orsay, sont desservies par les lignes 39-07/39-15 et 20 ce qui en fait les gares les plus accessibles en raison des fréquences de passage rapproché des bus de la ligne 39-07/39-15. La gare de Gif-sur-Yvette est desservie par la ligne 11 avec une fréquence de 12 passages par jour, en revanche la gare de Courcelle n'est desservie que par la ligne 11. L'amplitude horaire des bus est de 7h à 20h.



Arrêt de bus, route de Chartres

Les habitants des Bigarreux et Paris-Chevreuse accèdent pour certains à pied à la gare de la Hacquinière.

Lignes	Trajet	Lieux desservis	Jours de passage	fréquences
Ligne 11	RER B Gif – CC Les Ulis	Gif, RER B, marché Goussons, Gometz (Saint Clair, rond-point Saint-Nicolas), Les Ulis, Lycée de l'Essouriau, CC Les Ulis	Samedi et jours fériés	12 passages/j
Ligne 12	RER B Courcelle – CC Les Ulis	Gif, RER B, marché Goussons, Gometz (rond-point Saint-Nicolas, Petit Bertin, Cimetière, Fauvettes, Rochers), Les Ulis, Lycée de l'Essouriau, CC Les Ulis	Tous les jours	1 à 2 passages/h
Ligne 39-07 et 39-15	RER Orsay – Saint-Arnoult	Orsay RER, Bures, Gometz (sans-soucis, rond-point Saint-Nicolas), Gometz la ville mairie, Limours, Forges-les-Bains, Bonnelles, Bullion, Rochefort, Saint-Arnoult	Lundi-vendredi sauf mercredi, uniquement en période scolaire	Toutes les 15-30 min
Ligne 20	Collège de Guyonnerie – RER B Bures	Bures-sur-Yvette (gare RER B, hotel de ville), collège Guyonnerie, Gometz (Justice, Rue Neuve, Victor Hugo)	Du lundi au vendredi	2 passages le matin 2 passages le soir

ENSEIGNEMENTS

- Plusieurs gares à proximité de la commune, mais un manque de places de stationnement aux abords des gares, préjudiciable aux Gometziens.
- Une desserte en bus surtout assurée par 2 lignes (12 et 39-07/39-15) sur lesquelles les fréquences sont bonnes permettant une bonne accessibilité aux gares de Gif, Bures et Orsay, toutefois, l'amplitude horaire mériterait un élargissement avant 7h et après 20h

Plan du réseau de bus



Source : CAPS

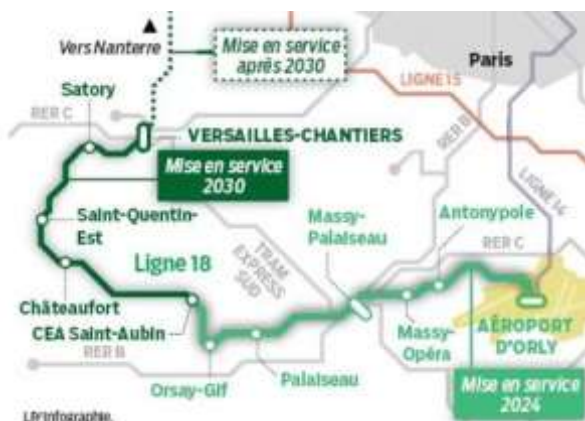
Les projets

Gometz le Châtel pourrait être impacté par plusieurs projets menés notamment au-delà de l'échelle de la Communauté Parsi-Saclay :

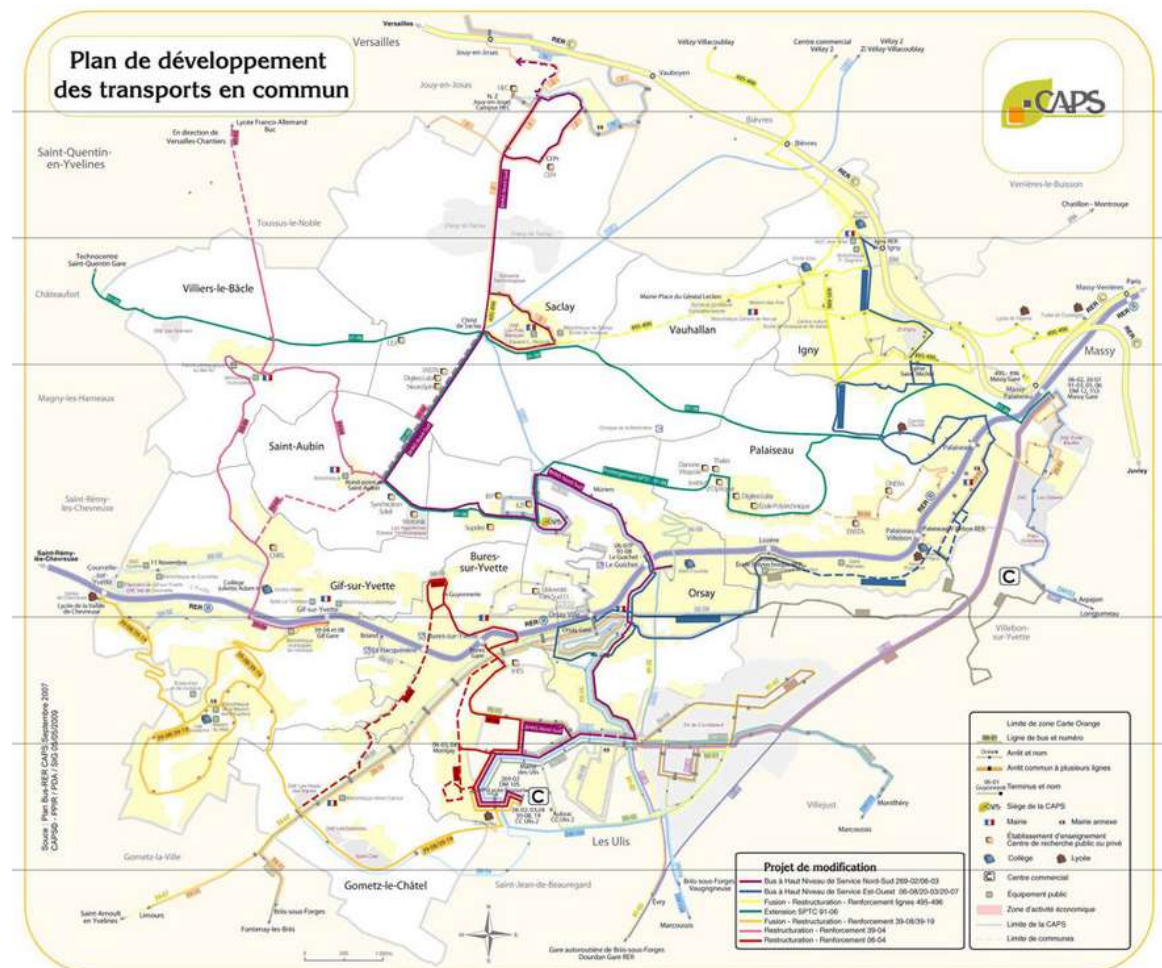
- Le TCSP (Transport en Commun en Site Propre) Saint-Quentin-en –Yvelines – Plateau de Saclay – Massy. La CAPS soutient sa poursuite en direction de l'aéroport. Le tracé prévu passe notamment par Gif-sur-Yvette, commune limitrophe de Gometz, mais sur le plateau du Moulon, de l'autre côté de la vallée sur le plateau de Saclay.
- La Ligne de Haut Niveau de Service : Saclay - Les Ulis via Orsay gare RER B.
- La ligne TCSP Les Ulis – Massy Palaiseau qui prévoit la desserte de la zone d'activités de Courtabœuf, ne présentera aucune ligne directe entre Gometz-le-Châtel et Courtabœuf
- La création d'un TCSP sur la RN 118 Les Ulis (ZI Courtabœuf) – Orsay – Saclay – Vélizy – Pont de Sèvres et un raccordement au tramway T6 actuellement en travaux.
- La création de nouveaux transports vallée – plateau, de type navette automatique ou transport hectométrique, pour diversifier les liaisons Nord-Sud plateau vallée de l'Yvette.

A cela, s'ajoute le projet de métro (ligne 18), en discussion, entre l'aéroport d'Orly et Versailles Chantiers desservant le plateau de Saclay.

Ces projets ne se situent pas sur le territoire communal de Gometz. En revanche, plusieurs communes voisines sont concernées et la commune de Gometz pourrait profiter de ces projets en développant les liaisons et correspondances avec ces nouvelles lignes, à condition de développer des liaisons plateau de Saclay-vallée (date prévisible à compte de 2023...).



PLU approuvé – Espace Ville



Source : CAPS

Le stationnement

Deux types de stationnement sont présents sur le territoire :

- Un stationnement linéaire, route de Chartres et dans les différents quartiers.
- Quelques poches de stationnement présentent à l'entrée de la rue Saint Nicolas, dans le bourg et à proximité des équipements scolaires, sportifs et culturels.
 - 10 à 12 places sur la place Hackenberger.
 - 45 places au niveau du groupe scolaire répartis sur deux poches de stationnement respectivement de 9 places et 36 places dont une PMR.
 - Une trentaine de places de stationnement dont une PMR à l'entrée de la rue Saint Nicolas répartis sur deux poches de stationnement.
 - 18 places dont une PMR devant la salle Barbara située rue du Fromenteau.

Il est recensé des problèmes de stationnement dans le centre bourg à proximité de la mairie et de l'église mais également sur chaussée et trottoirs dans les quartiers d'habitat. Cela entraîne des problèmes de sécurité pour les piétons, mais aussi de circulation, notamment des bus scolaires.



3 - Les espaces publics

Les espaces publics comprennent la voirie, les pistes cyclables, les sentes et venelles ainsi que les squares, aire de jeux...

Le réseau de voirie est complet et vieillissant. La rue Saint Nicolas, rue au tracé historique traversant le bourg a été réaménagée avec notamment la création d'un caniveau central en pavés, la pose de pavés en grès le long des habitations, l'intégration dans le pavage des 140 pavés de mosaïque réalisés par les habitants, la préservation des éléments du patrimoine existants, la création de massifs et de jardinières et un traitement du revêtement de sol. L'autorisation de conserver les vieux pavés et les bordures a été obtenue.

Par ailleurs, la commune présente la particularité, à de nombreux endroits, d'être dépourvue de trottoirs, provoquant une source d'insécurité routière pour les piétons.

On référence des espaces publics de proximité de différents types liés notamment à leur fonction et de leur situation géographique.

- ✓ Au nord de la commune, des espaces de taille moyenne :
 - autour du bassin d'Armand
 - au niveau du bassin des Grands Prés qui se prolonge jusqu'au lavoir, comprenant la nouvelle aire de jeu derrière les Tisons. Cette aire de jeu est insuffisante et mal placée.
- ✓ Dans le bourg, il existe deux petits lieux de détente près des éléments marquants du quartier avec des espaces de repos près de l'église et de la mare.
- ✓ Dans le quartier Saint Clair, proches des équipements communaux (groupe scolaire, stade, médiathèque, crèche...) :
 - un lieu de détente et de repos,
 - une aire de jeux.

Compte tenu du caractère naturel et de l'importance des itinéraires de promenade sur le territoire, les espaces publics de proximité paraissent suffisants compte tenu de la taille de la commune.



Espace de proximité à caractère naturel ou de loisirs



Le territoire communal comporte un certain nombre de cheminements doux.

Des sentes bien entretenues à l'intérieur du bourg, traversant des porches ou comportant des escaliers contribuent au caractère pittoresque du bourg de Gometz le Châtel.

Un grand nombre de chemins ruraux, de sentes piétonnes ou encore de chemins de randonnées (au nombre de 3) existe sur la commune. Ces chemins sont des itinéraires de promenade à travers les bois, espaces naturels et espaces agricoles très présents sur l'ensemble du territoire avec une répartition plus accentuée sur la partie Est de Gometz le Châtel avec notamment la « coulée verte » nord / sud sur l'ancienne ligne Paris Chartres. Ces chemins méritent une réhabilitation, certains n'existent même plus...

Trois pistes cyclables sécurisées sont également présentes :

- aux abords du Chemin Vicinal n°2 en direction de Gif-sur-Yvette,
- route de Grivery et aux entrées nord,
- route de Chartres (entrée Est du village).

L'ensemble de ces chemins et pistes cyclables forme un réseau qui permet de relier les quartiers entre eux et notamment le centre bourg historique avec Saint Clair ou Les Bigarreux.



Sentes et venelles dans le bourg



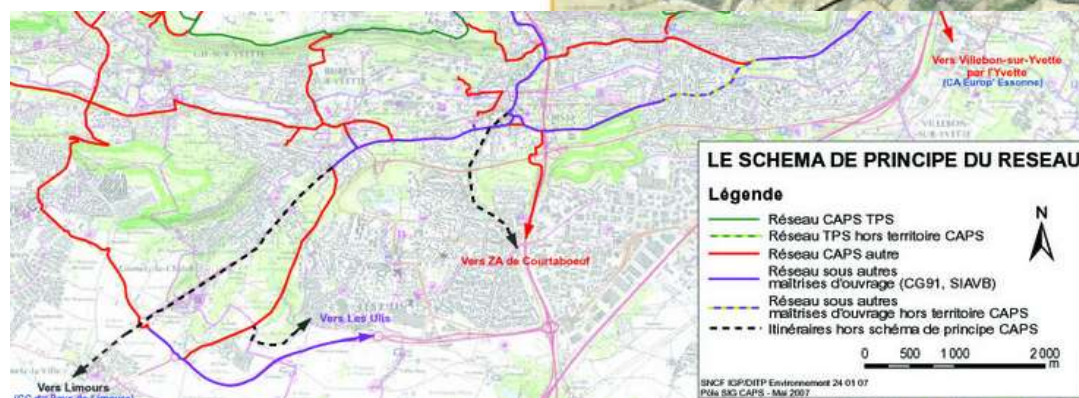
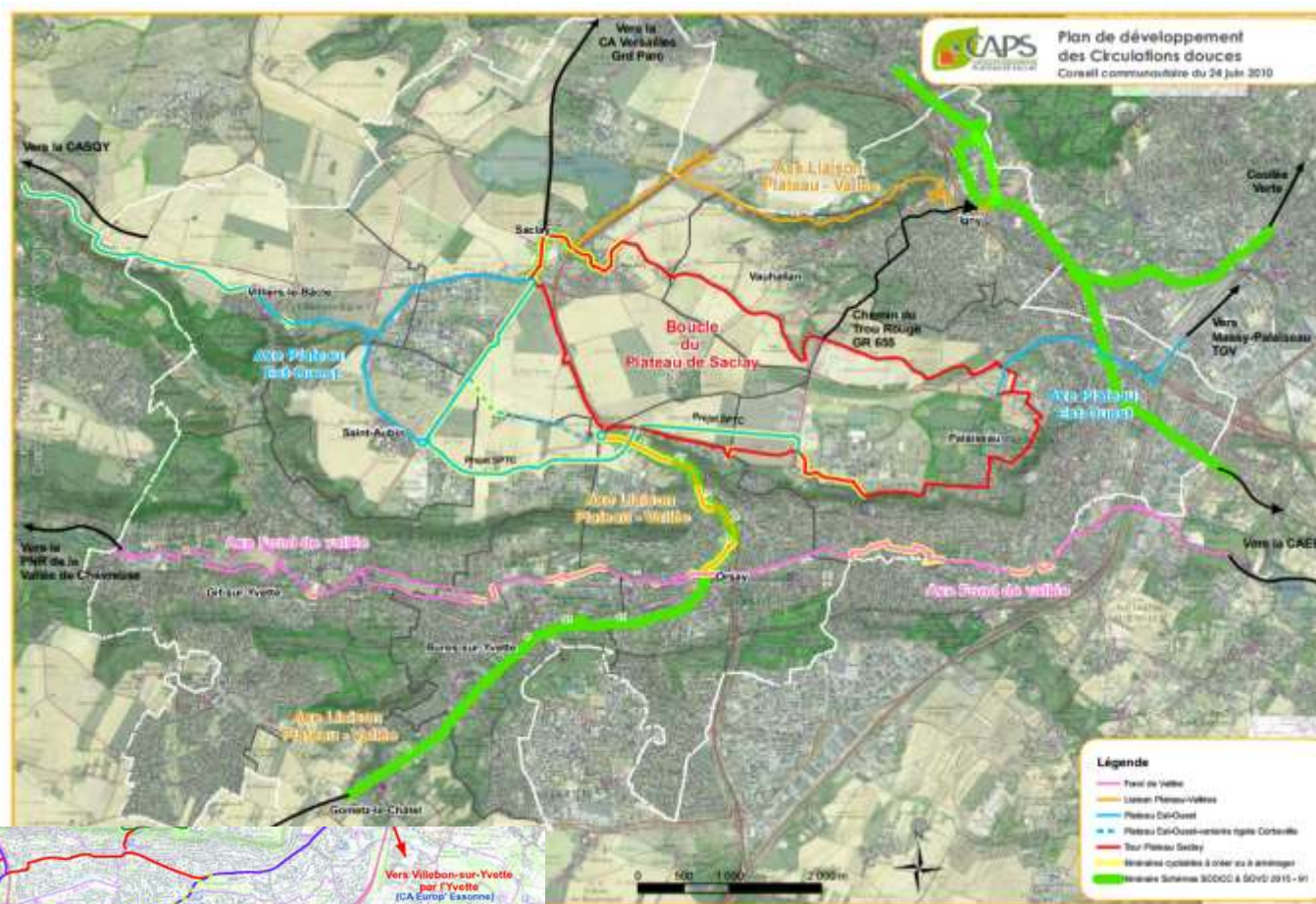
Sentes et chemins piétons



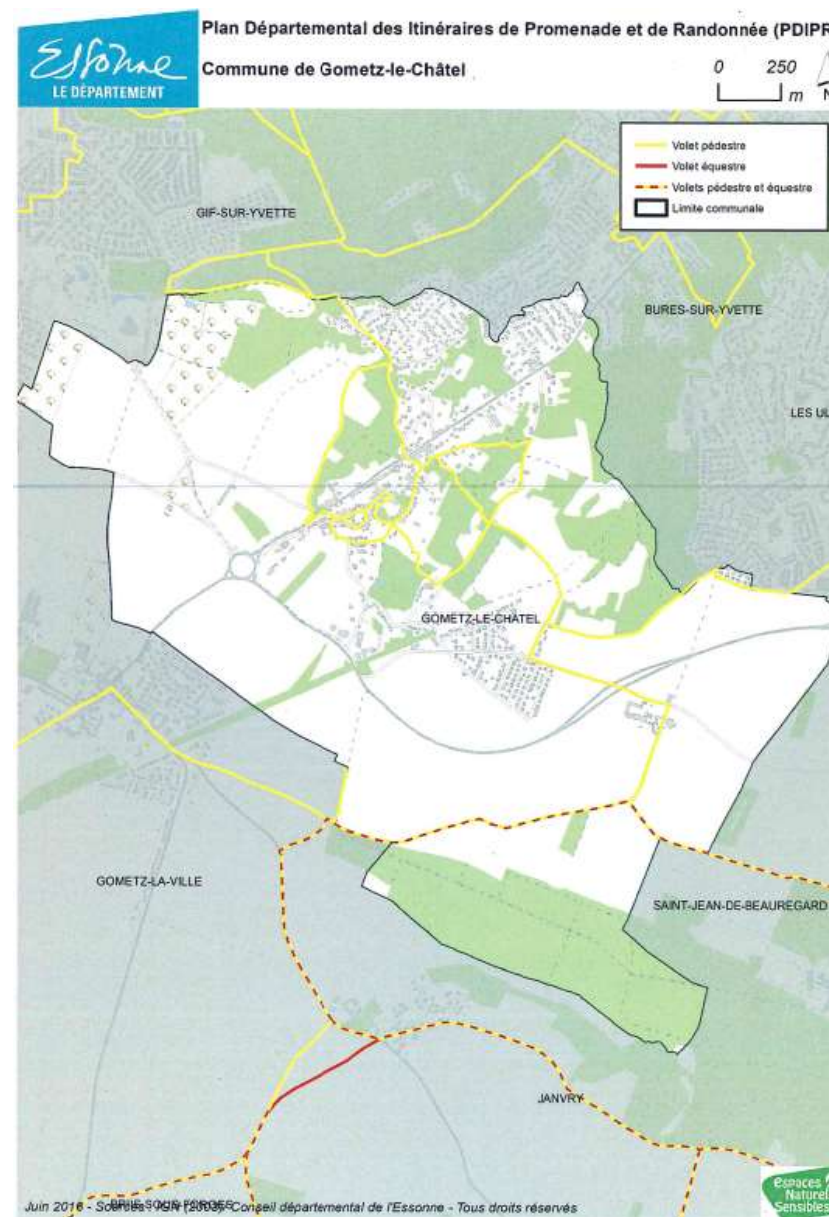
Pistes cyclables

Ce réseau de liaisons douces s'intègre à un réseau à une échelle plus large. Le Plan de Développement des Circulations Douces de la CAPS, qui fait suite au Schéma de Principe des Circulations Douces, prévoit l'aménagement de plusieurs itinéraires sur lesquels un diagnostic de l'existant va être réalisé et les divers travaux engagés permettront de faire disparaître les discontinuités des parcours. Parmi ces parcours est inscrit l'axe liaison Plateau – Vallée qui traverse Gometz en passant notamment par le viaduc des Fauvettes.

La coulée verte est à renforcer et à réaménager, conformément au SDIRF 2013.

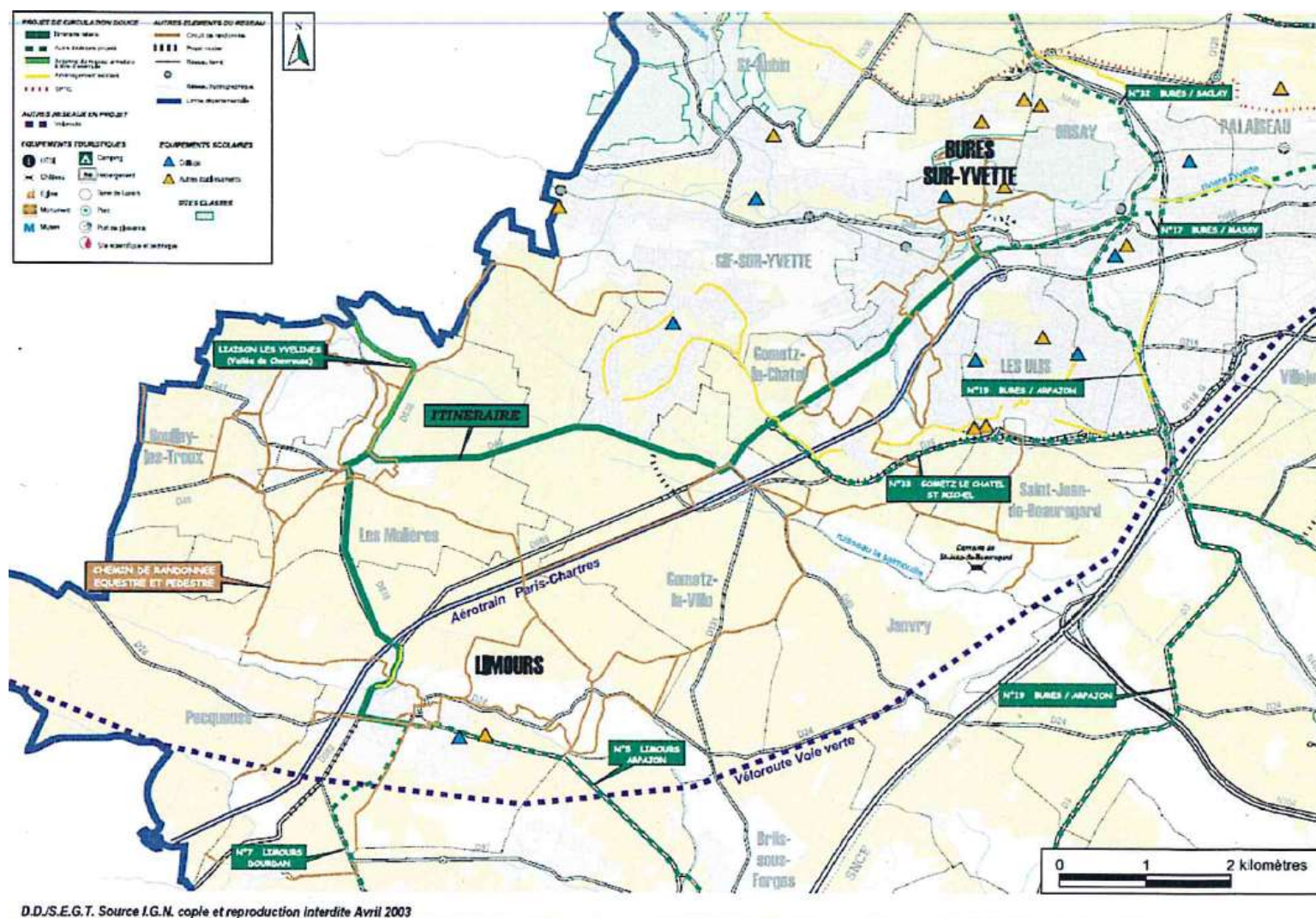


Le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR), élaboré par le département, est un outil de préservation et de découverte des espaces culturels et naturels (rôle dans la trame verte par la continuité écologique des bords de chemins). La commune est concernée suite à une délibération du conseil municipal en date du 17 mai 2004 et du Conseil Départemental en date du 28 juin 2004.

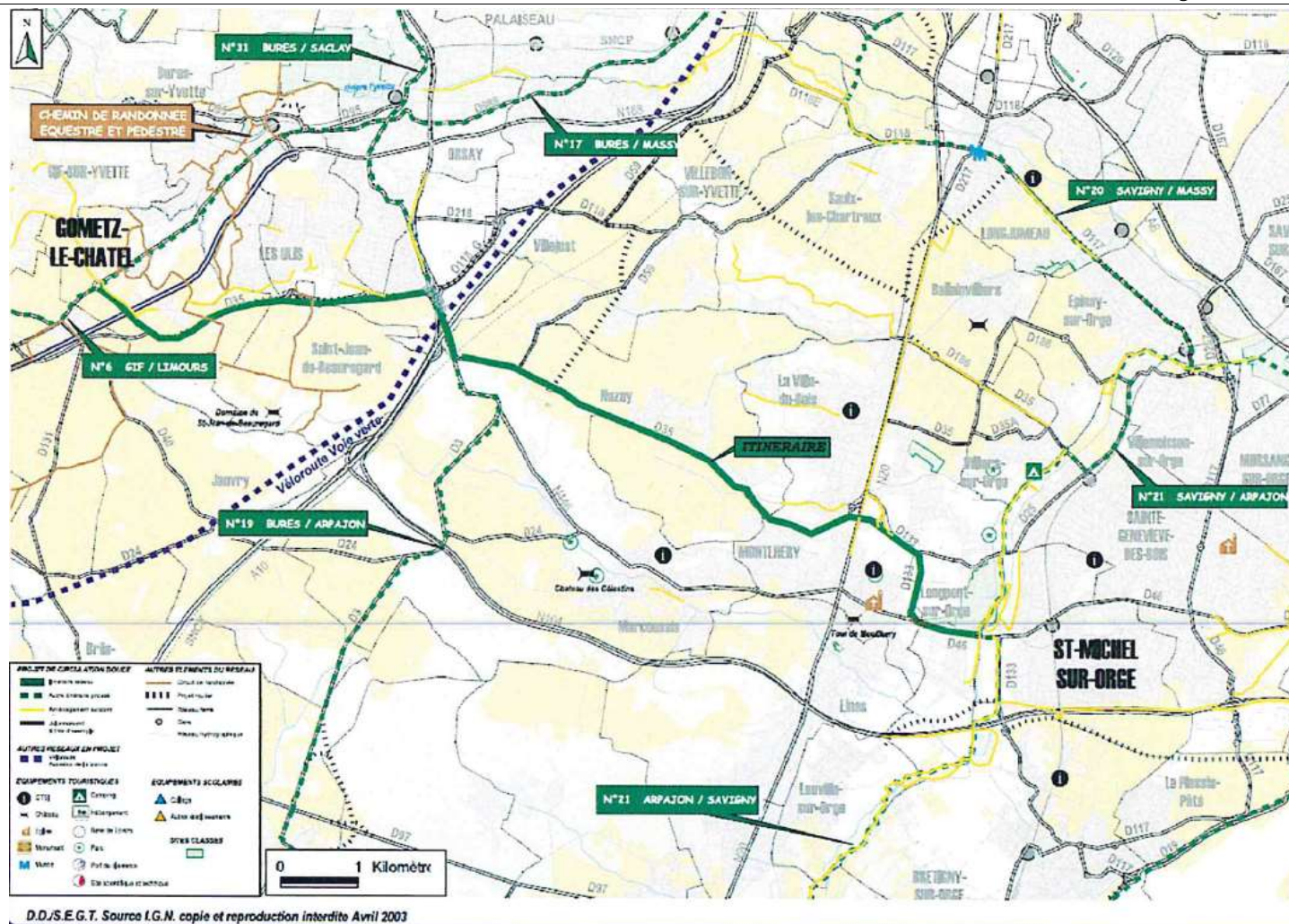


En octobre 2003, le Département de l'Essonne a adopté le SDDCD, outil de planification et d'aménagement des liaisons douces sur les routes départementales. Ses itinéraires ont pour objectif de constituer un réseau armature, support des aménagements plus locaux, afin de proposer un véritable maillage territorial.

Gometz le Châtel est concerné par les itinéraires n°6 et n°33 du SDDCD. L'itinéraire relie Limours à Bures-sur-Yvette. Dans sa traversée de Gometz le Châtel, il emprunte la RD 988. Une antenne depuis la commune des Molières permet une liaison vers le Département des Yvelines. L'itinéraire n°33 relie, quant à lui, Saint-Michel-sur-Orge à Gometz le Châtel. Il emprunte la RD 35 et permet d'accéder aux collèges et aux lycées des Ulis, d'Orsay, de Nozay ou de Montlhéry, ainsi que la zone d'activités de Courtabœuf et le centre commercial des Ulis.



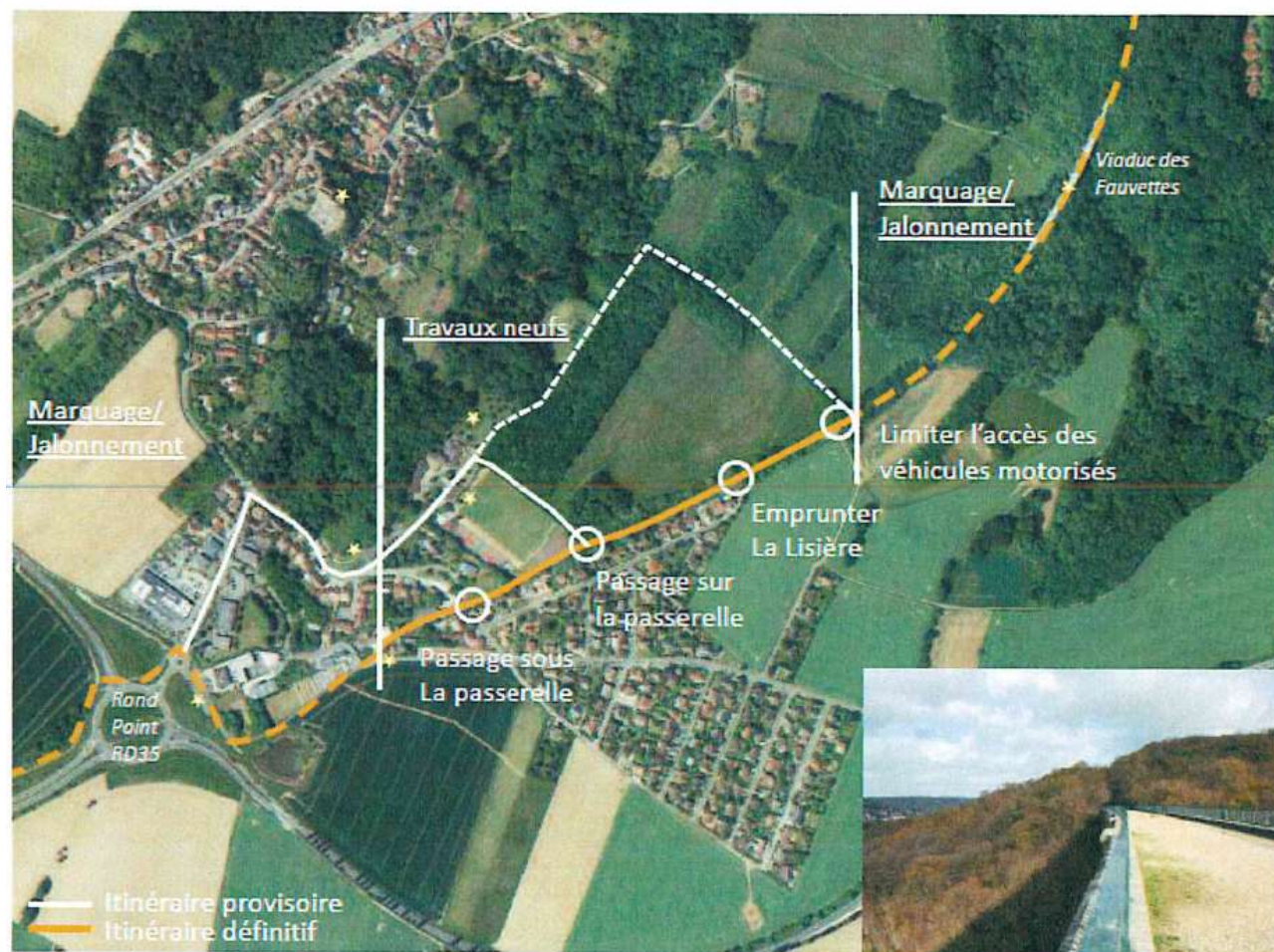
Extrait du Schéma Directeur Départemental des Circulations Douces – Itinéraire n°6 – Conseil départemental de l'Essonne



Extrait du Schéma Directeur Départemental des Circulations Douces – Itinéraire n°33 – Conseil départemental de l'Essonne

Itinéraire « Véloscénie Paris - le Mont-Saint-Michel »

La Véloscénie, projet lancé en 2012, est un itinéraire cyclable continu spécialement balisé qui permettra de relier Paris et l'Ile-de-France à la baie du Mont-Saint-Michel via Chartres et la Normandie. Cet itinéraire traverse la commune de Gometz-le-Châtel et emprunte, du viaduc des Fauvettes au giratoire de la RD 35, le corridor écologique (classé espace vert remarquable strict) de l'ancien aérotrain Paris-Chartres.

Itinéraire « Véloscénie Paris Le Mont-Saint-Michel »

Présentation du futur tracé envisagé pour l'aménagement de l'itinéraire « véloscénie » à Gometz-le-Châtel

DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

Le dernier chiffre de la population INSEE correspond aux populations légales 2013 entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2016. Elle fait état de 2 593 habitants (population municipale) et 2 625 habitants (population totale).

Elles se substituent aux populations légales 2012 (2588 habitants). Il s'agit du chiffre de la population municipale qui comprend « les personnes ayant une résidence habituelle dans la commune » mais qui ne comptabilise pas « les personnes ayant une résidence habituelle dans une autre commune et conservant un lien avec la commune » (définition INSEE).

En revanche, les autres données reposent sur les chiffres INSEE de 2012 (1 015 résidences principales).

De manière à analyser les données, le plus finement possible, les chiffres concernant Gometz le Châtel seront comparés à des communes proches et de même poids démographique (Vauhallan, Saclay) ainsi qu'aux chiffres à l'échelle de la CAPS (avant l'entrée en vigueur de la commune des Ulis) et du département de l'Essonne.

Les chiffres de la Direction Générale des Finances (DGF), basés sur le référencement de la taxe d'habitation, diffèrent des statistiques INSEE. Au 1^{er} janvier 2013, il est fait état de 1 022 résidences principales comprenant 2 623 habitants.

La notification préfectorale référençant le nombre de logement social fait état, au 1^{er} janvier 2012, de 1 000 résidences principales, composées de 775 maisons et de 225 appartements, avec un taux de 9 % de logements locatifs sociaux.

A. LA POPULATION

1 - L'évolution de la population

Une croissance démographique qui s'est accrue au cours de ces 10 dernières années

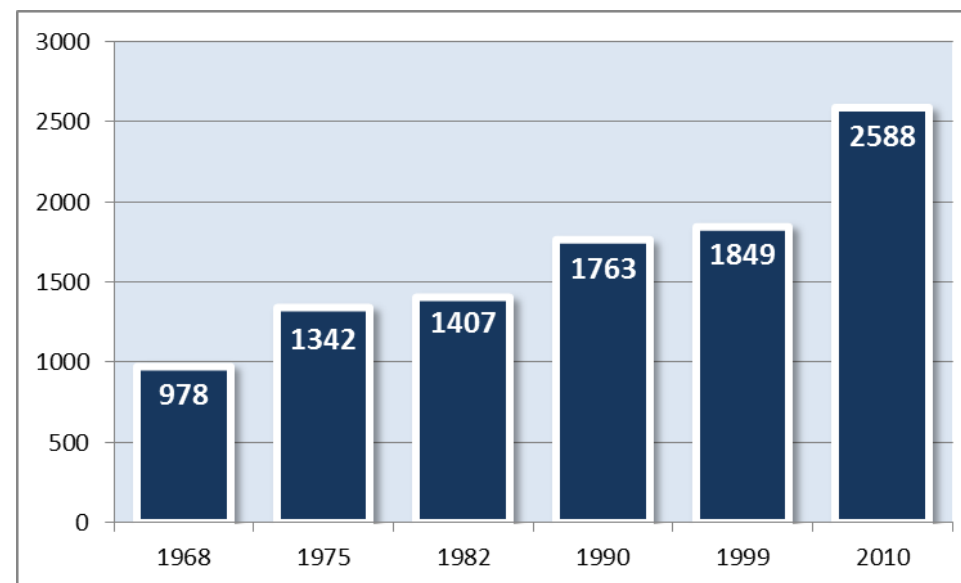
Le chiffre INSEE du dernier recensement indique qu'il y avait 2 588 habitants en 2010 à Gometz le Châtel.

La population est près de 3 fois plus importante aujourd'hui que dans les années 1960. Cependant, cette croissance démographique fut discontinuée dans le temps avec des périodes de fortes croissances et de plus faibles croissances qui se sont succédées :

- La croissance démographique fut très soutenue au début des années 1970 (+37% entre 1968 et 1975) puis dans les années 1980 (+25% entre 1982 et 1990)
- En revanche les périodes allant de 1975 à 1982 puis de 1990 à 1999 ont été marquées par un fort ralentissement de la croissance démographique (4,8% d'augmentation de la population seulement pour chacune de ces 2 périodes).
- Au cours des 10 dernières années, la croissance démographique fut importante. La commune a gagné près de 800 habitants entre 1999 et 2012 soit une augmentation de la population de plus de 40 %.

→ L'INSEE mentionne 2 593 habitants (population municipale) et 2 625 habitants (population totale) au 1^{er} janvier 2016.

Evolution de la population



Source : INSEE

Les facteurs d'évolution de la population

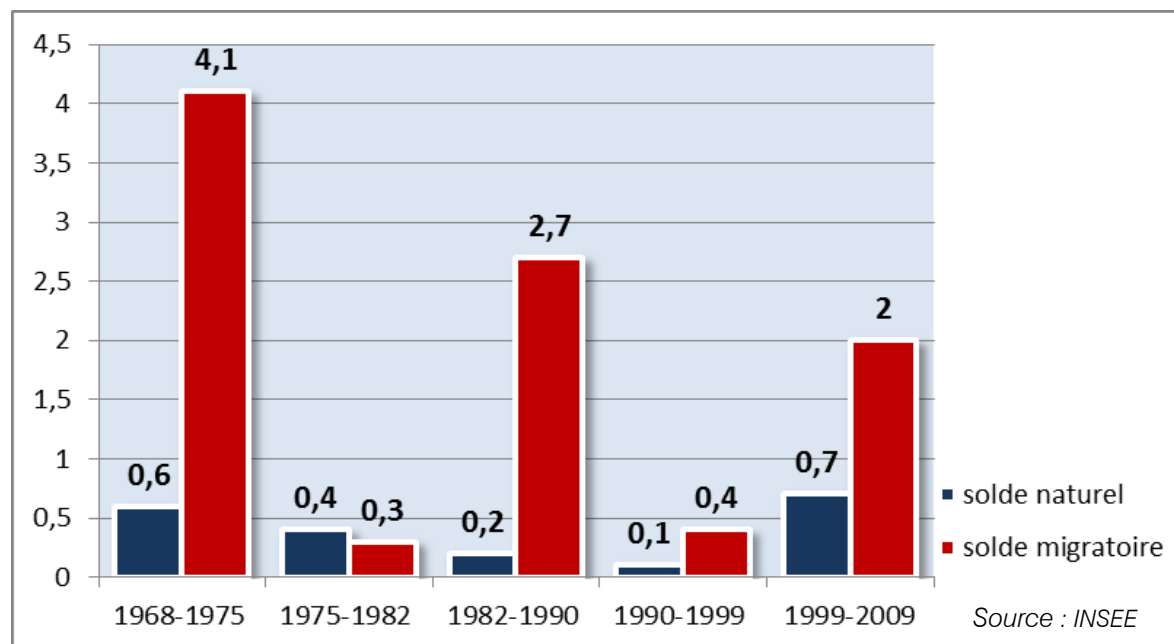
L'évolution démographique peut être liée à deux facteurs :

- Le solde naturel : différence entre le nombre de naissances et de décès.
- Le solde migratoire : différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs du territoire communal.

Le solde naturel a toujours été positif. Entre 1968 et 1999 ; il a pourtant été en baisse constante passant de 0,6 % par an pour la période 1968-1975 à un solde quasi nul de 0,1 % par an pour la période 1990-1999. En revanche, ce solde a largement augmenté ces dernières années (0,7 % par an entre 1999 et 2009).

Le solde migratoire a été très élevé pour les périodes 1968-1975 (+4,2 % par an), 1982-1990 (+2,7 % par an) et 1999-2009 (+2 % par an) ce qui correspond aux périodes de constructions importantes de logements. A l'inverse, ce solde fut bas entre 1975-1982 (+0,3% par an) et 1990-1999 (+0,4 % par an).

Facteurs d'évolution de la population



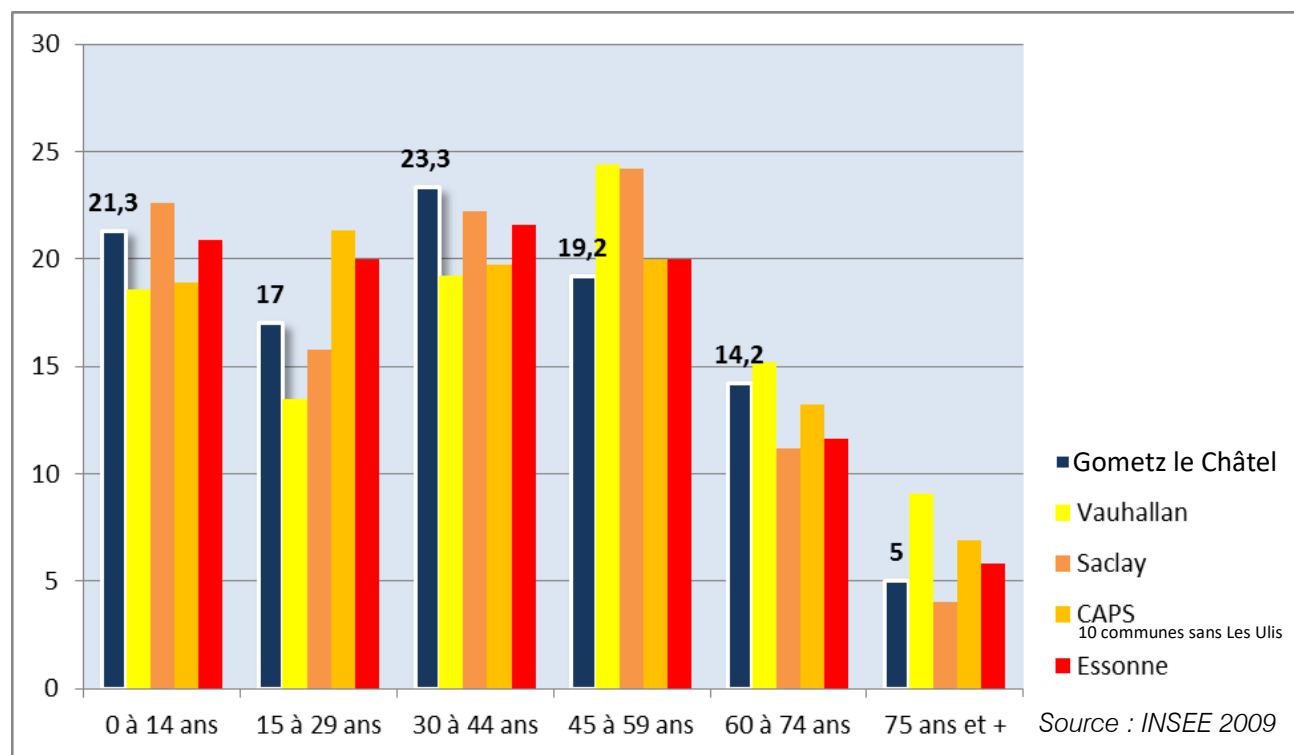
2 - La structure par âges de la population

Une structure par âge équilibrée et relativement jeune

La population de Gometz le Châtel se caractérise par une proportion élevée des 30-44 ans (23,3 %) et des moins de 15 ans (21,3 %) d'une part, et relativement basse des 15-29 ans (17 %), d'autre part. Cette structure par âge peut s'expliquer par une présence importante de ménages composés d'un couple avec enfant(s). Ces caractéristiques sont comparables aux structures par âge des communes proches et de même poids démographique de Saclay et Vauhallan. En revanche, il y a une part moins importante de 15-29 ans qu'à l'échelle de la CAPS ou du département.

Concernant la proportion des 45 ans et plus, Gometz le Châtel se rapproche de la répartition visible à l'échelle de la CAPS et du département. En effet, la part des 45-59 ans (19,2 %) et des 75 ans et plus (5 %) sont très proches des chiffres de la CAPS et de l'Essonne. Seule la part des 60-74 ans (14,2 %), plus élevée, est comparable à la commune de Vauhallan.

Structure par âge de la population



La structure par âge de la commune montre une population relativement jeune qui se caractérise par une proportion importante de jeunes couples avec enfant(s). Il convient tout de même de noter une part relativement basse de jeune de 15 à 29 ans et plus importante de 60-74 ans.

La structure par âge a évolué de manière significative au sein de la commune entre 1999 et 2009.

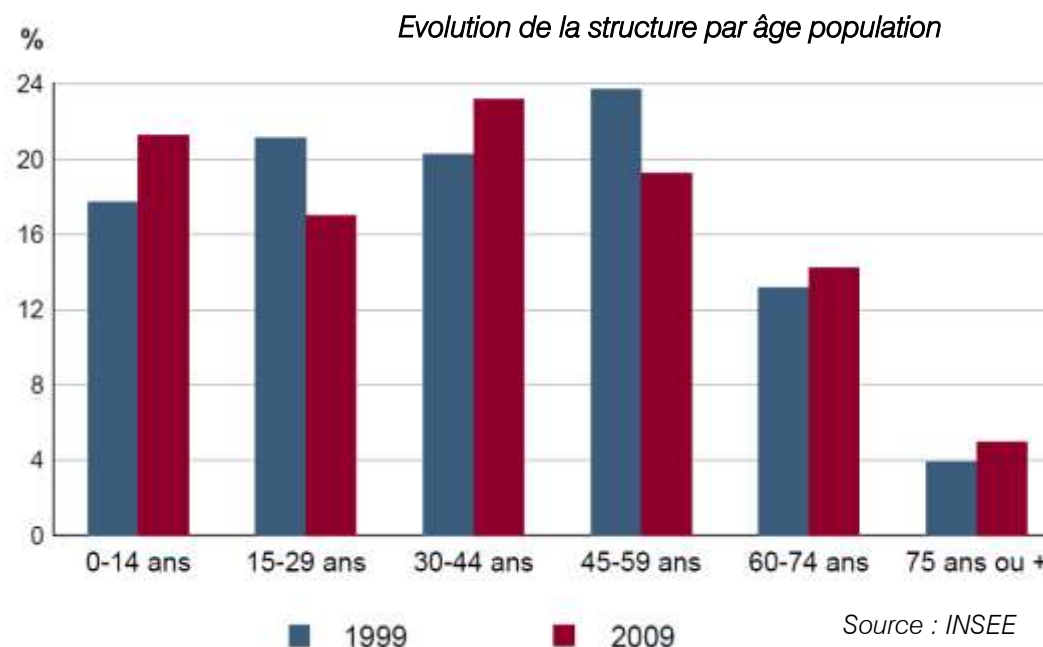
En effet, en 1999, les 15-29 ans et 45-59 ans étaient les tranches d'âge les plus représentées. Ces dernières ont largement diminué en 10 ans et ce sont, à l'inverse, les parts des moins de 15 ans et 30-44 ans qui ont largement progressé.

La proportion de la population ayant 60 ans et plus n'a que très peu augmenté.

Cette évolution particulière peut s'expliquer par plusieurs facteurs :

- Concernant la forte baisse de la part des 15-29 ans et 45-59 ans :
 - De nombreux départs de jeunes de 15-29 ans qui en quittant le foyer familial quittent également la commune et, parallèlement, peu d'arrivées de jeunes de cette tranche d'âge en raison de l'éloignement des transports en commun. La comparaison avec d'autres communes de la CAPS est faussée par le fait que celles-ci sont très bien desservies par les transports en commun, notamment le RER B pour Bures et Orsay.
 - Le départ de couples qui en vieillissant, et après le départ du foyer des enfants, quittent leur grands logements et la commune.
- Concernant l'augmentation significative des 30-44 ans et moins de 15 ans :
 - L'arrivée de couples en âge d'avoir des enfants due d'une part à un renouvellement de la population dans le parc de logements existant mais également aux nouvelles constructions.

Ce renouvellement de population (départ de jeunes et de couples dont les enfants sont partis/arrivée de jeunes couples en âge d'avoir des enfants ou avec de jeunes enfants) au cours de ces 10 dernières années explique en partie la forte augmentation de la population qui a eu lieu entre 1999 et 2010 au sein de la commune.



3 - Les ménages

De nombreuses familles ainsi qu'une part non négligeable de ménages d'une personne

Les couples avec enfant(s) sont la structure familiale la plus représentée à Gometz le Châtel avec près de 40 % des ménages devant les couples sans enfant (29,2 %) et les ménages d'une personne (23,2 %). Les familles monoparentales représentent 6,4 % des ménages de la commune.

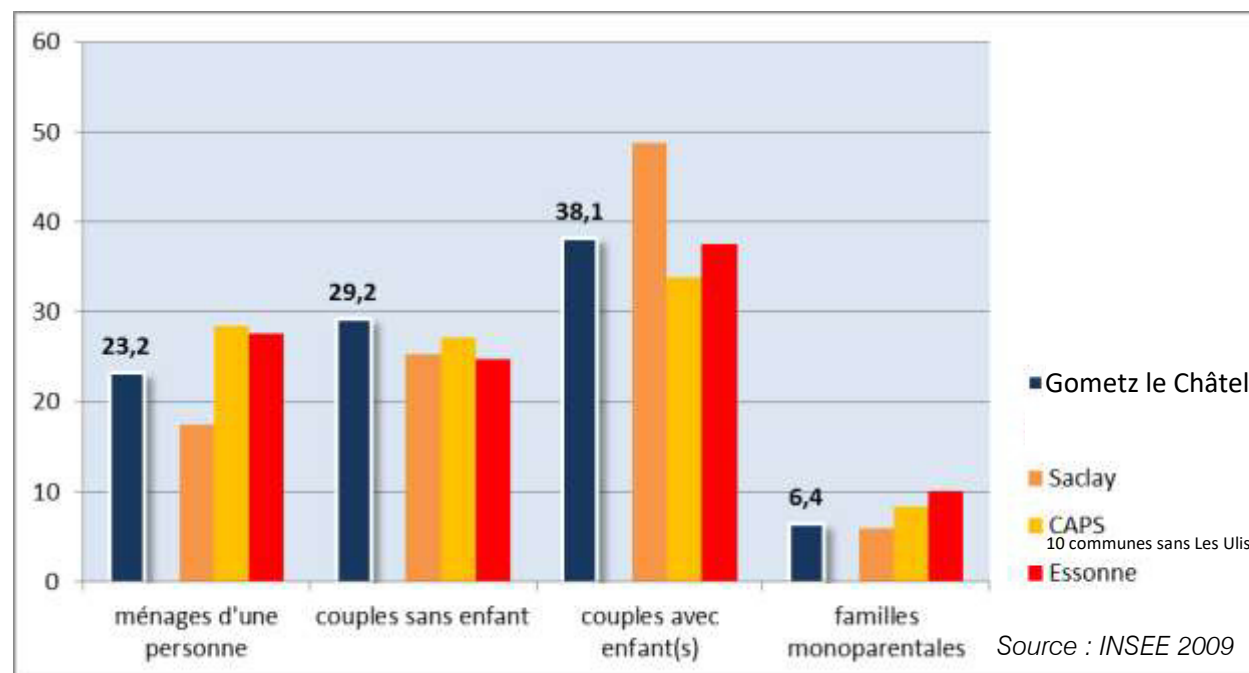
La proportion des couples avec enfants est légèrement supérieure à celles de l'Essonne et de la CAPS mais bien en dessous de celle de Saclay. Le taux des ménages d'une personne se situe, à Gometz, entre la moyenne départementale et intercommunale, et le taux d'une commune résidentielle telle que Saclay.

En revanche il y a, proportionnellement, plus de couples sans enfant(s) à Gometz que dans l'ensemble de la CAPS, du département ou qu'à Saclay.

Enfin, la part des familles monoparentales est comparable à celle de Saclay et légèrement inférieure à la CAPS et l'Essonne.

Gometz le Châtel se caractérise donc par une population majoritairement composée de familles (couples avec enfant(s)). Pour autant la part des ménages d'une personne est relativement significative.

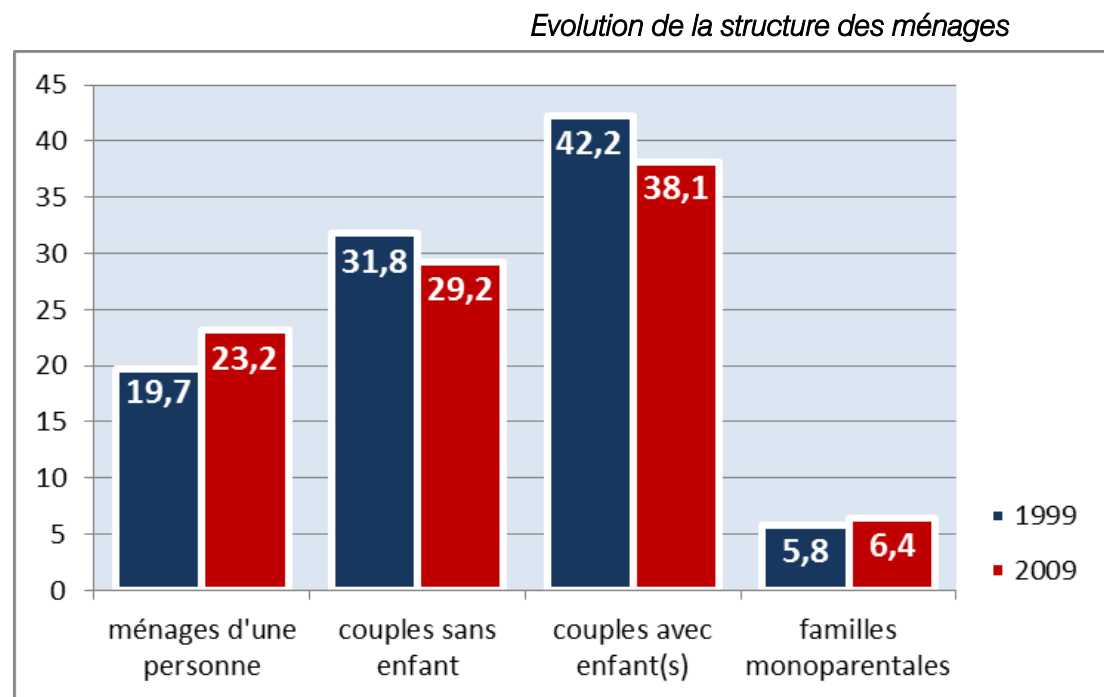
Structure des ménages



Entre 1999 et 2009, il n'y a pas eu d'évolutions significatives et la répartition générale des ménages au sein de la commune reste la même.

Pour autant, des tendances se dégagent avec une légère baisse de la part des couples avec et sans enfant(s) (respectivement 4,1 points et 2,6 points de moins) et, à l'inverse, une légère augmentation de la part des ménages d'une personne (+3,5 points). La représentation des familles monoparentales reste sensiblement la même (autour de 6 %).

Source : INSEE



Le nombre de personnes par logement

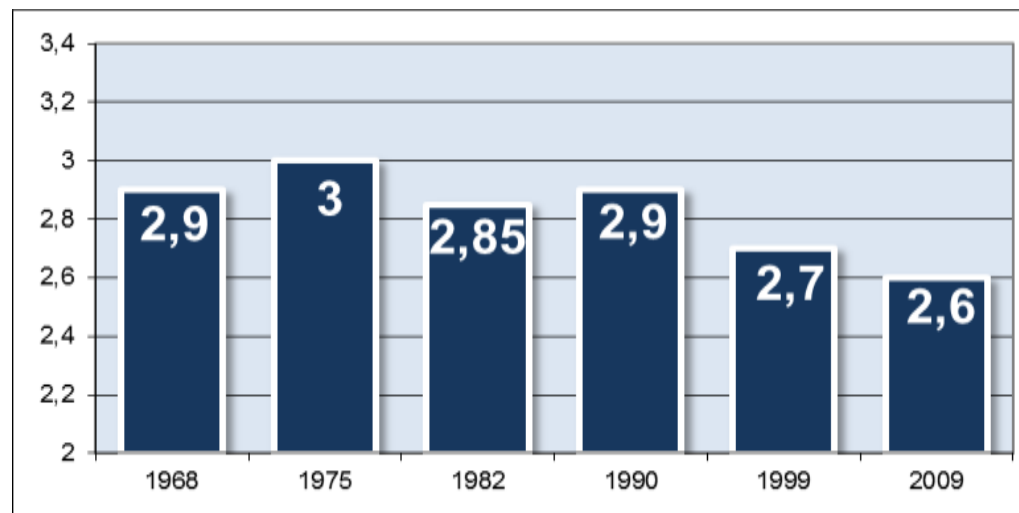
Un nombre relativement élevé de personnes par logement

Le nombre de personnes par logement a évolué de manière inégale depuis la fin des années 1960 même si la tendance globale est à la baisse (2,9 en 1968 et 2,6 aujourd'hui). Cette tendance à la baisse est surtout visible depuis 1990 où la tendance semble s'accélérer.

Cette baisse du nombre moyen de personnes par logement n'est pas propre à Gometz le Châtel, elle s'inscrit dans une tendance nationale et plus particulièrement marquée en Ile-de-France.

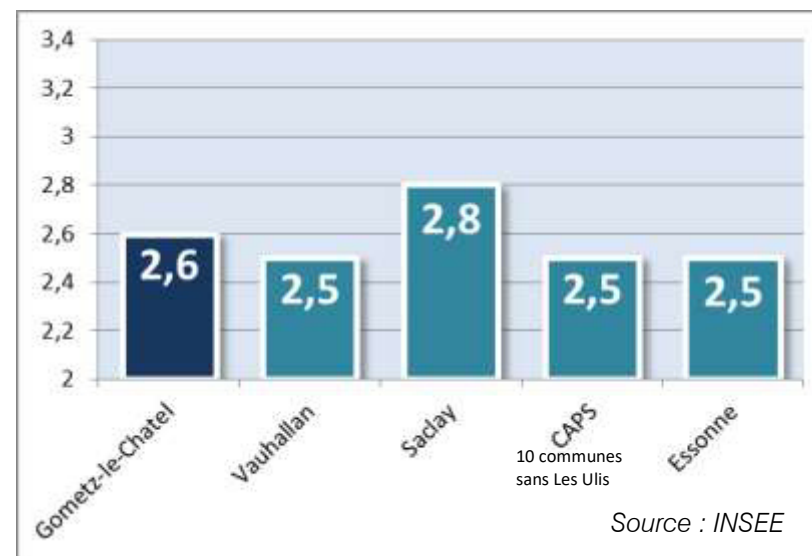
Source : INSEE

Evolution du nombre de personnes par logement



Comparaison du nombre de personnes par logement

Malgré cette tendance à la baisse qui s'est accélérée depuis 1990, le nombre moyen de personnes par logement reste relativement haut à Gometz le Châtel. Avec 2,6 personnes par logement, ce chiffre est en effet légèrement au-dessus de celui de Vauhallan, de la CAPS ou du département.



Les effectifs scolaires

Des effectifs scolaires en augmentation constante depuis 10 ans

Le groupe scolaire de la commune se compose de 4 classes maternelles et 7 classes élémentaires accueillant respectivement **93 et 193 élèves** à la rentrée 2014 (contre **111 et 184 élèves** à la rentrée 2013).

Les effectifs scolaires sont en forte hausse depuis 10 ans. Ils ont en effet augmenté de 39,2% entre 2003 et 2013. En 2003, il y avait 77 enfants en maternelle et 135 en élémentaires.

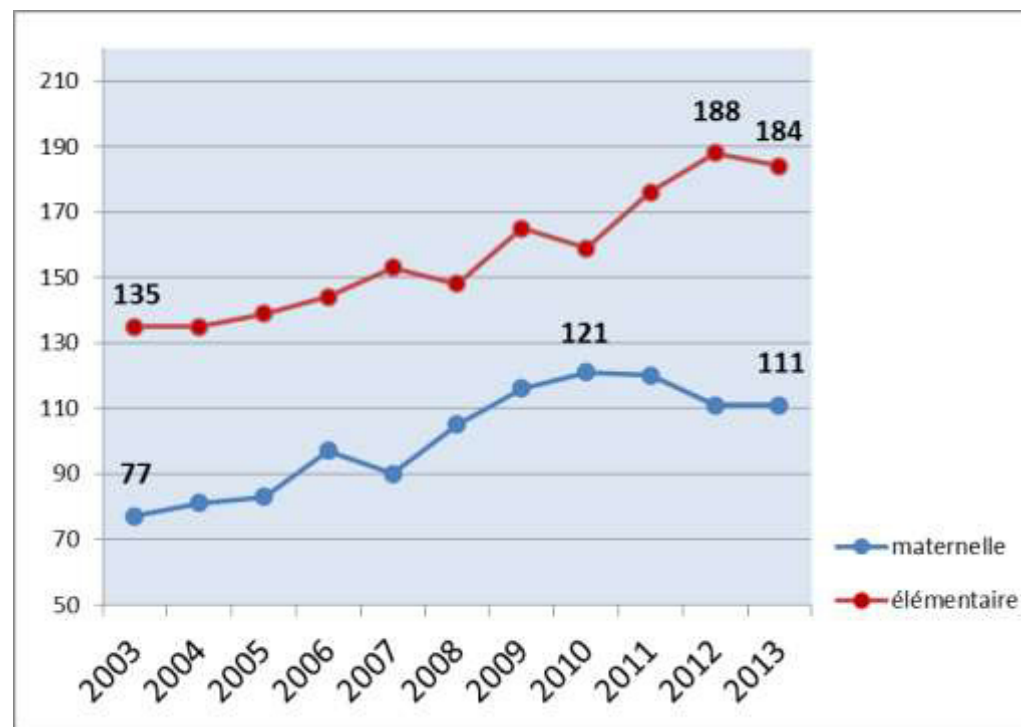
Les effectifs maternels ont augmenté de 44,1%, soit légèrement plus de 3 nouveaux enfants en moyenne chaque année.

Les effectifs élémentaires ont, eux, augmenté de 36,3%, soit 5 nouveaux enfants en moyenne chaque année.

Cette augmentation a nécessité la création de nouvelles classes (1 en maternelle et 2 en élémentaires) en 2005 suite à des travaux d'agrandissement.

L'augmentation des effectifs scolaires est à mettre en lien avec l'augmentation de population de ces 10 dernières années. Elle est en effet la conséquence du renouvellement de population (départ de jeunes et de couples dont les enfants ont quitté le foyer et arrivée de jeunes couples avec enfants ou en âge d'avoir des enfants). Toutefois, les effectifs sont en baisse en maternelle pour les années à venir (fermeture possible de la 4^{ème} classe en 2015), à corréliser avec les chiffres des naissances, plus faibles sur les trois dernières années.

Evolution des effectifs scolaires



Source : commune

4 - Les caractéristiques socio-économiques de la population

Le taux d'activité

Un taux d'activité et d'emploi élevé

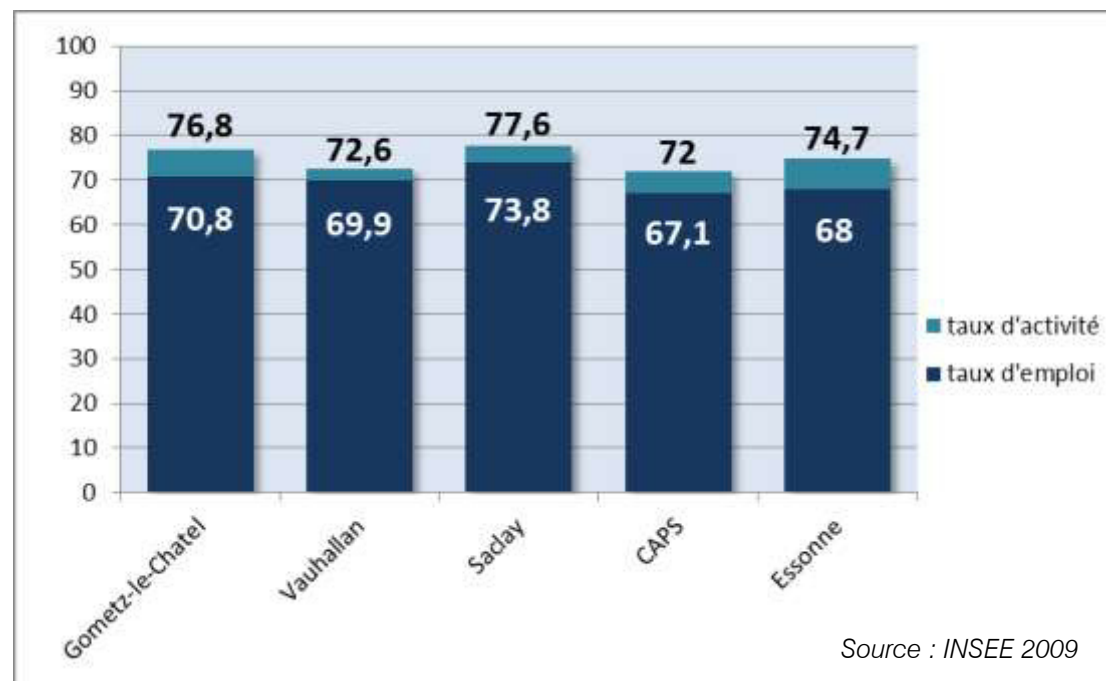
A Gometz le Châtel, le nombre d'actifs en 2009 est de 1 127 (donnée INSEE) soit un taux d'activité¹ de 76,8% de la population en âge de travailler (15-64 ans). Ce taux est élevé, notamment comparé à la moyenne à l'échelle de la CAPS (72%) ou du département (74,7%) ainsi qu'à la commune de Vauhallan (72,6%) par exemple.

Le taux d'emploi² est de 70,8% ce qui est plus élevé que la moyenne à l'échelle de la CAPS et de l'Essonne.

En 2009, le taux d'inactifs est de 23,2% dont près de la moitié sont des étudiants.

Ces données seront développées dans le chapitre concernant l'activité économique.

Taux d'activités et d'emplois



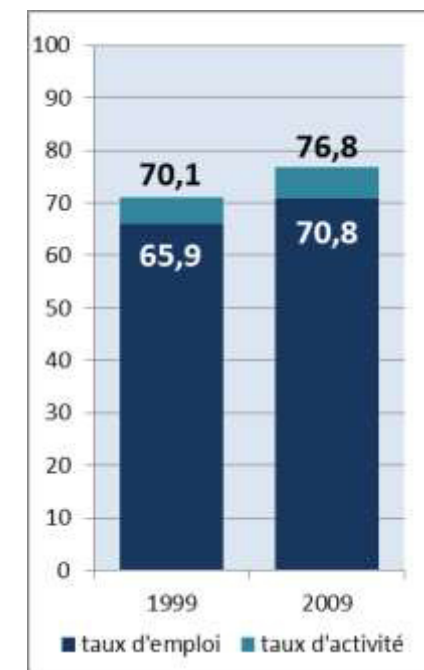
¹ Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population en âge de travailler (15-64 ans selon l'INSEE).

² Le taux d'emploi est le rapport entre le nombre d'actifs ayant un emploi et l'ensemble de la population en âge de travailler (15-64 ans selon l'INSEE).

Le taux d'activité a augmenté de manière significative entre 1999 et 2009 passant de 70,1% à 76,8%. De la même manière et dans les mêmes proportions, le taux d'emploi a fortement augmenté (65,9% en 1999 et 70,8% en 2009).

Cette évolution peut s'expliquer par un renouvellement de la population à savoir l'arrivée de jeunes actifs.

*Evolution du taux d'activités
et d'emplois*



Source : INSEE

Les catégories socio-professionnelles (CSP) des actifs résidents

Une relative mixité en terme de CSP même si une majorité des actifs appartiennent à des CSP élevées.

La catégorie socioprofessionnelle la plus représentée est celle des cadres et professions intellectuelles supérieures (40%) devant les professions intermédiaires (25,2%) puis les employés et ouvriers qui sont représentés dans des proportions semblables (respectivement 16,4% et 13,2%). 4,1% des actifs résidents sont des artisans, commerçants, chefs d'entreprise.

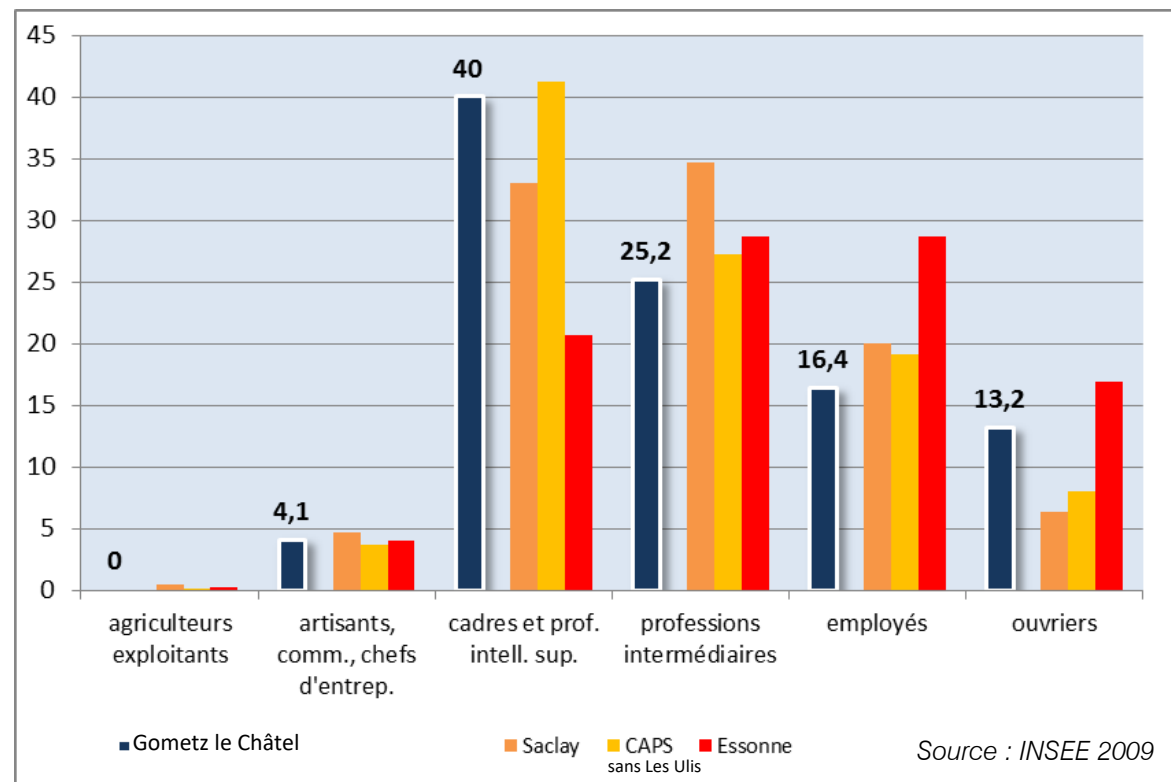
En comparaison avec la commune de Saclay et le département, il ressort que la part des cadres et professions intellectuelles supérieures est élevée à Gometz, mais semblable à celle à l'échelle de la CAPS. La part des actifs appartenant à la CSP professions intermédiaires est proche de celle visible à l'échelle de la CAPS et du département. En ce qui concerne la part des employés, celle-ci est comparable aux communes voisines et à la CAPS mais inférieure à la moyenne départementale.

En revanche, Gometz a la particularité d'avoir un taux d'actifs appartenant à la CSP ouvriers élevé par rapport aux communes voisines et à la CAPS et proche de la moyenne départementale.

La part des artisans commerçants, chefs d'entreprise, ne diffère pas des territoires de comparaison.

La population de Gometz se caractérise par une part importante d'actifs appartenant à la CSP des cadres et professions intellectuelles supérieures mais aussi à une proportion d'actifs appartenant à la CSP ouvriers élevée par rapport aux chiffres de la CAPS notamment.

Répartition des CSP

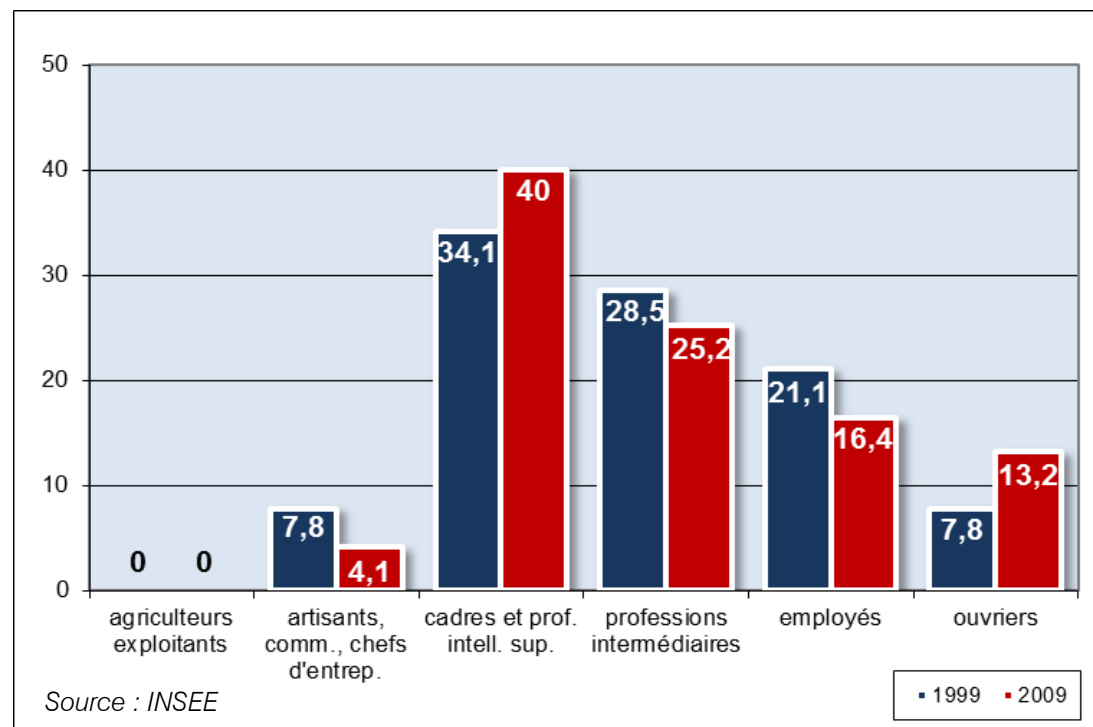


Evolution des CSP

La tendance observée sur la période 1999-2009 montre une augmentation significative des cadres et professions intellectuelles supérieures (+5,9 points) mais également des ouvriers (+5,4 points).

La part des professions intermédiaires a elle légèrement diminuée (-3,3 points). Cependant, les baisses les plus importantes concernent la part des employés (-4,7 points) et des artisans, commerçants, chefs d'entreprise (-3,7 points).

L'attractivité du territoire et les pôles d'emplois à proximité peut donc expliquer l'augmentation de la part des cadres et professions intellectuelles supérieures. Pour autant, la mixité sociale s'est également développée puisque la part des ouvriers a également augmenté, ce qui peut être lié au développement du parc de logement social.



5 - Les déplacements domicile-travail

Lieux de travail des actifs

Des actifs qui exercent leur emploi en dehors de la commune et qui utilisent très majoritairement la voiture

Lieu de travail des actifs

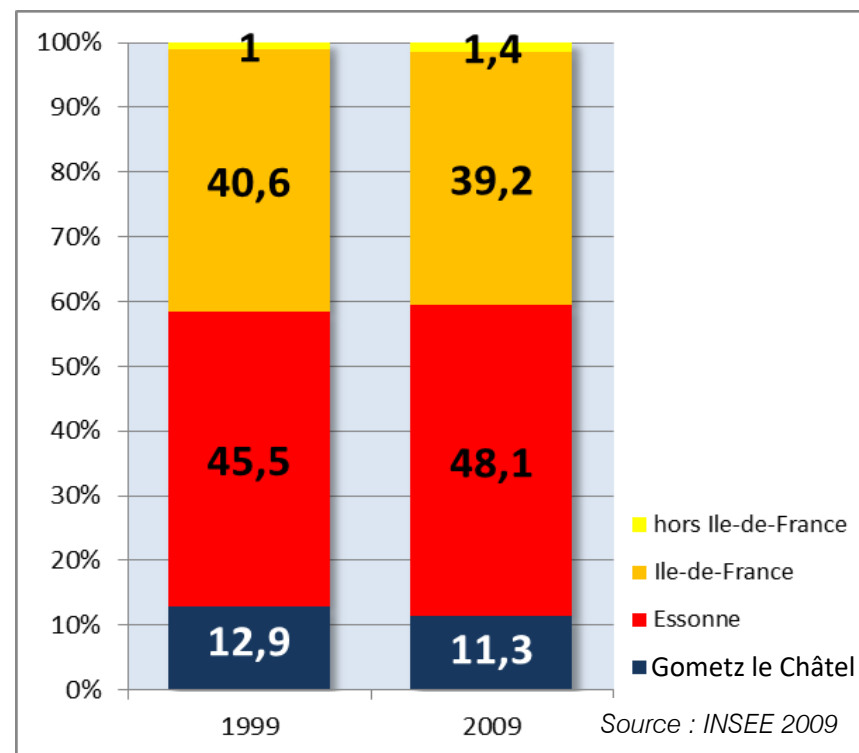
Au regard des chiffres de l'INSEE, légèrement plus de 1 actif sur 10 travaillent au sein de la commune de Gometz le Châtel (11,3%).

Près de 9 actifs sur 10 travaillent donc en dehors de la commune dont 48,1% au sein du département de l'Essonne et 39,2% dans un autre département de l'Ile-de-France.

1,4% des actifs exercent leur emploi hors Ile-de-France.

Les lieux de travail des actifs ont peu évolué entre 1999 et 2009. La part des actifs qui travaillent à Gometz a légèrement diminué, et, à l'inverse, la part des actifs travaillant dans l'Essonne a augmenté.

Cette évolution, qui reste minime, peut s'expliquer par le développement de pôles d'emplois importants à proximité de Gometz et au sein du département (plateau de Saclay, parc d'activités de Courtaboeuf, etc.).



Les moyens de transport utilisés lors des déplacements domicile-travail

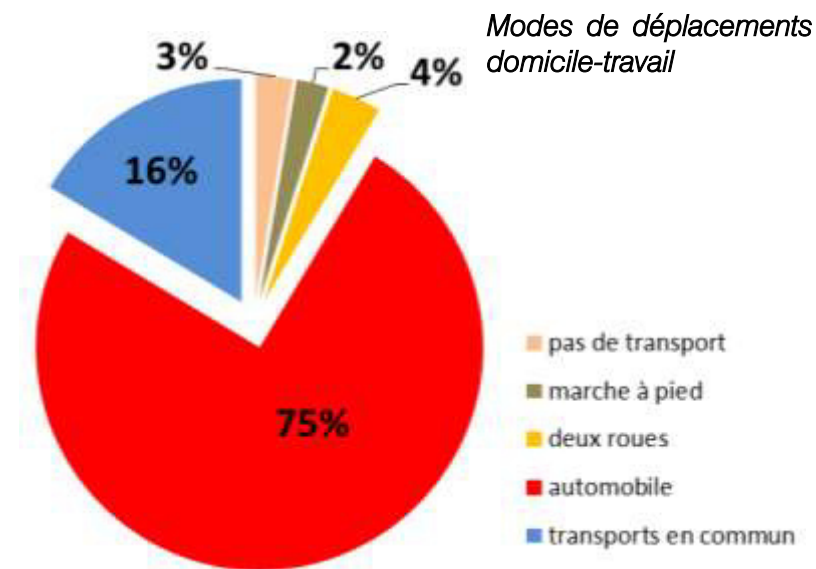
Plus de 7 actifs sur 10 habitants de Gometz le Châtel (75%) utilisent leur voiture particulière comme mode de déplacement domicile-travail. Il s'agit du mode de transport le plus largement utilisé, notamment pour les actifs qui travaillent en dehors de la commune. Ceci peut s'expliquer par la proximité et la facilité d'accès au réseau routier régional (N118, A10), malgré un trafic important aux heures de pointe, et un manque de transports en commun sur place, mais également les difficultés d'utilisation du RER B (saturation et fiabilité non assurée).

Les transports en commun représentent 16% des déplacements domicile-travail. Ce sont majoritairement les actifs qui exercent leur emploi dans un autre département d'Ile-de-France qui utilisent les transports en commun, notamment en rejoignant la ligne B du RER à proximité.

En ce qui concerne les actifs résidents, la moitié d'entre eux se rendent à leur travail en voiture, 15,5% s'y rendent à pied et 13,4% en transport en commun. Les 21% restant n'ont pas de transport à effectuer.

Le PLU doit par ailleurs être compatible avec le PDUIF au regard de ces enjeux et de ces défis. Une analyse du taux de motorisation des ménages a été effectuée. 60 % des ménages disposent de 2 voitures ou plus (derniers chiffres connus : chiffres INSEE 2011). Avec le coefficient de 1,5 défini par le PDUIF, il ne peut pas être fixé plus de 3 places par logement.

	Gometz le Châtel	Essonne	Ile-de-France	Hors Ile-de-France	Ensemble
Pas de transport	30	0	0	0	30
Marche à pied	22	0	4	0	26
Deux roues	0	22	19	0	41
Voiture, camion, fourgonnette	71	466	293	11	842
Transports en commun	19	30	127	7	184
Ensemble	142	518	443	19	1 123



Source : INSEE

LOG T9 - Équipement automobile des ménages

	2011	%	2006	%
Ensemble	1 016	100,0	778	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	855	84,1	634	81,5
Au moins une voiture	964	94,8	735	94,5
1 voiture	443	43,6	315	40,4
2 voitures ou plus	521	51,2	421	54,1

Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

6 - Le taux de chômage

Un taux de chômage élevé comparé au contexte local

Le taux de chômage est de 6,1% à Gometz le Châtel en 2009.

Ce taux est légèrement moins élevé qu'à l'échelle du département (6,7%) mais il reste élevé par rapport aux communes voisines ou à la CAPS (4,9%).

D'autre part ce taux est bien plus élevé qu'en 1999 où il était de 4,1%. Cependant, cette tendance n'est pas propre à la commune de Gometz.

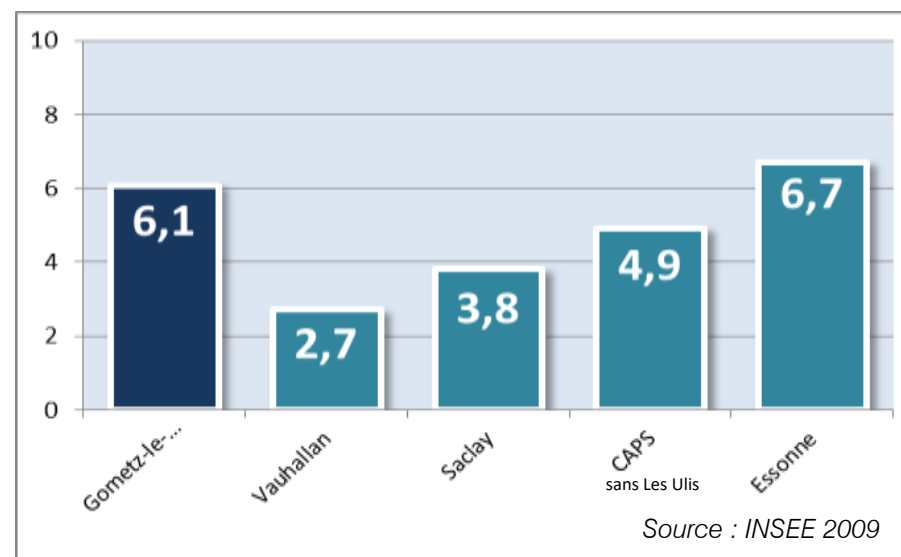
Taux de chômage

Taux de chômage

1999	4,1
2009	6,1

Source : INSEE

Taux de chômage



ENSEIGNEMENTS

- La population de Gometz n'a cessé d'augmenter depuis les années 1960, et cette croissance s'est accentuée depuis 1999. Cette augmentation importante de population s'explique par un solde naturel élevé et de nombreuses arrivées dans la commune.
- Ces dernières années l'arrivée de couples avec enfants ou en âge d'avoir des enfants explique le rajeunissement de la population et sa démographie dynamique.
- Le nombre de personnes par logement (2,6) reste élevé alors qu'il baisse de manière significative dans la très grande majorité des communes.

B. LES LOGEMENTS

1- L'évolution du parc de logements

Une croissance importante du nombre logements depuis 10 ans

Le parc de logements était de 1 112 logements en 2012 (données INSEE).

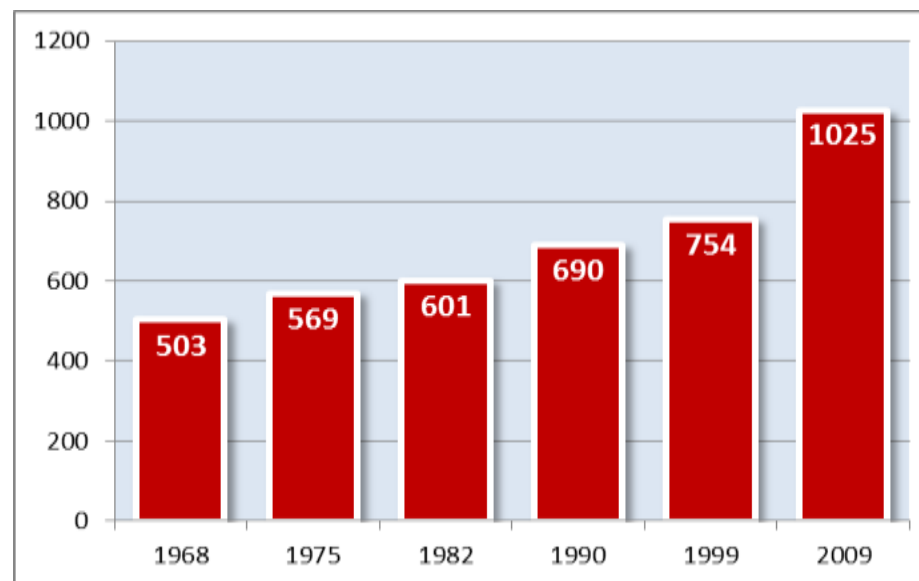
Parmi ces 1 112 logements en 2012 (854 en 2007) il y a :

- 1 015 résidences principales (790 en 2007),
- 35 résidences secondaires ou logements occasionnels (27 en 2007)
- 62 logements vacants (36 en 2007)

Le parc de logements a été multiplié par 2 entre 1968 et aujourd'hui passant de 500 à plus de 1 100. La croissance du nombre de logements suit une courbe exponentielle avec :

- Une croissance modérée de 1968 à 1982 : le parc de logements a augmenté de 19% sur cette période soit un rythme de construction de 7 nouveaux logements par an
- Une augmentation du parc de logements légèrement plus élevée dans les années 1980 et 1990 : +25% de logements en 1999 par rapport à 1982 soit 9 nouveaux logements par an.
- **Une construction de logements qui s'est accélérée depuis 1999 :** une augmentation de 36 % du nombre de logements en 10 ans soit environ 27 nouveaux logements par an.

Evolution du nombre de logements



Source : INSEE



Le taux de résidences secondaires ou logements occasionnels (3,1 %) est faible.

Le taux de logements vacants est de 5,6%. Il correspond à un pourcentage de vacance incompressible compte tenu des périodes de déménagement, de travaux, et de la part de logements non occupés.

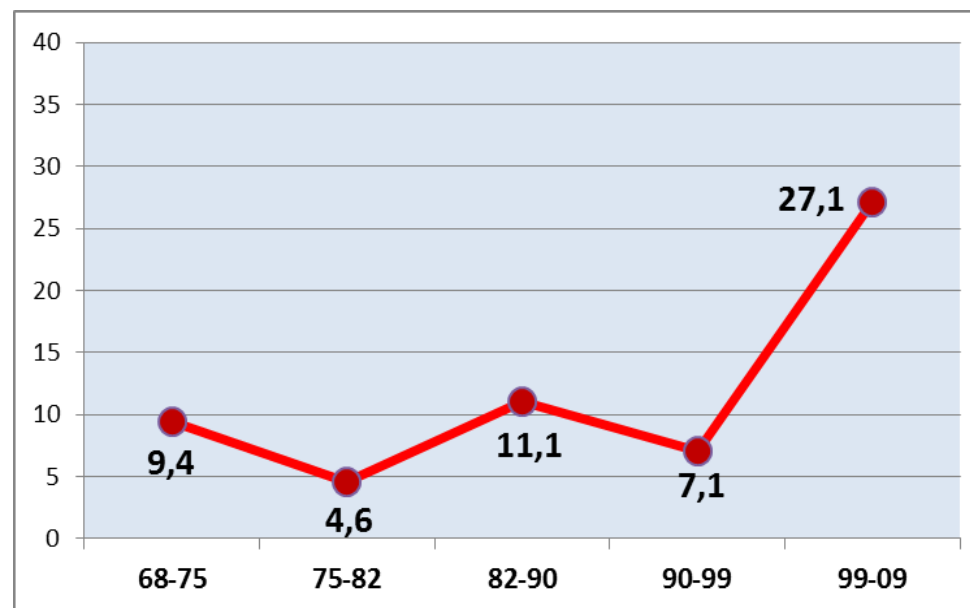
2- Le rythme de construction

Le rythme de construction fut relativement bas à Gometz jusqu'à la fin des années 1990. En revanche, celui-ci s'est fortement accéléré depuis 1999.

- Entre 1968 et 1999 le rythme de construction annuel moyen oscillait entre 5 et 11 nouveaux logements par an. La deuxième moitié des années 1970, ce rythme de construction annuel était particulièrement bas (4,6) alors qu'il a dépassé les 10 nouvelles constructions par an sur la période 1982-1990.
- Les années 2000 ont été marquées par une forte accélération du rythme de construction. Rarement au-dessus de 10 nouveaux logements par an jusqu'ici, ce dernier est passé à 27 logements neufs par an en moyenne entre 1999 et 2009, ce qui s'explique par quelques opérations importantes.

Source : INSEE

Evolution du rythme de construction



3- La taille et la typologie des logements

Un parc composé de grands logements

Le parc de logements de la commune est composé de grands logements. En effet, plus de 7 logements sur 10 sont composés de 4 pièces et plus dont 48,3% de 5 pièces et plus.

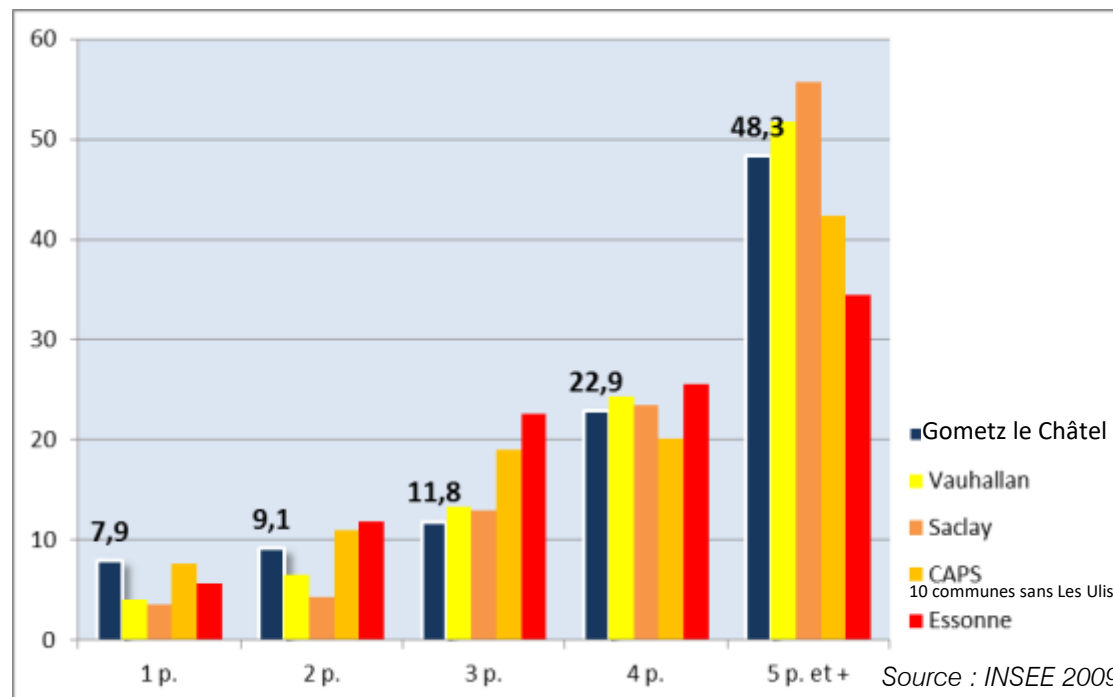
A l'inverse, les logements allant de 1 à 3 pièces ne représentent que légèrement moins de 1/3 du parc (28,8%) avec 7,9% de 1 pièce, 1% de 2 pièces et 11,8% de 3 pièces.

La comparaison avec les communes voisines de Vauhallan et Saclay montre une prédominance des très grands logements (5 pièces et plus) moins importante, même si la part de ces grands logements reste bien plus importante à Gometz (48%) qu'à l'échelle de la CAPS (41%) et du département (34%).

En ce qui concerne les petits logements (1 et 2 pièces), leur part, à Gometz, est sensiblement identique à celle de la CAPS ou de l'Essonne, et supérieure à celle de Saclay et Vauhallan.

Les 3 pièces sont en revanche sous représentés au sein de la commune (11,8%) avec une part bien inférieure à la CAPS (19%) et au département (22%) mais également plus faible qu'à Saclay et Vauhallan (environ 13%).

Taille des logements

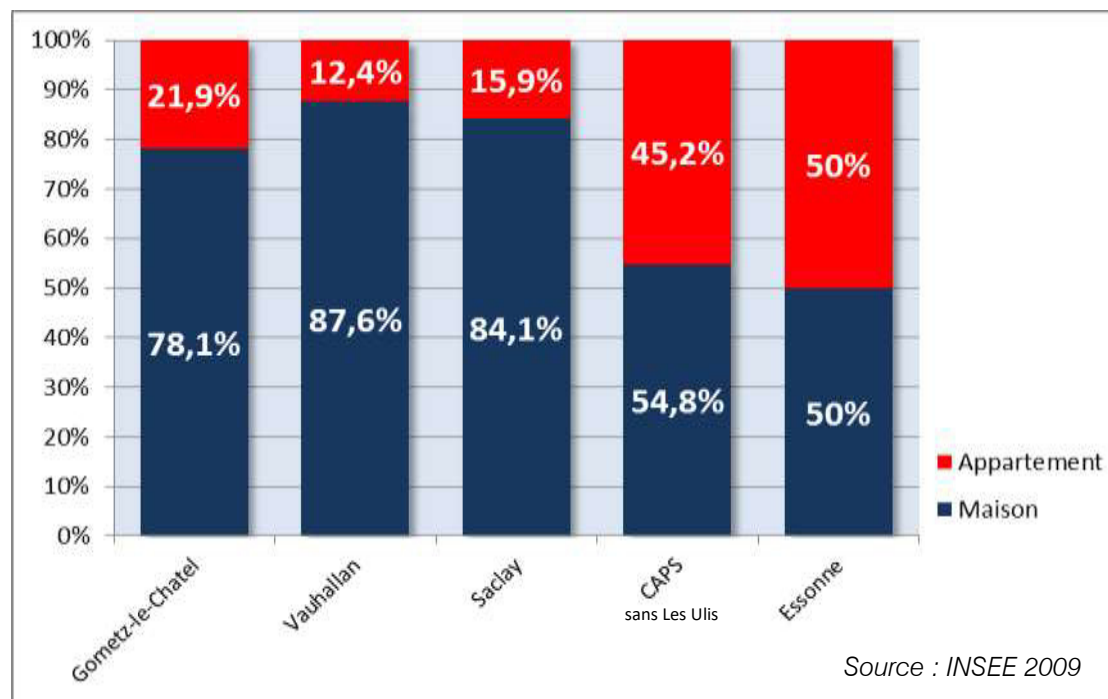


Typologie des logements

L'essentiel des logements de la commune est constitué de maisons individuelles (près de 8 logements sur 10 (78,1%)). Les appartements représentent 21,9% des logements de la commune.

Cette forte représentation des logements individuels se confirme comparée à la CAPS (54,8% de maisons) et au département (50% de maisons). En revanche Gometz le Châtel a une part de logements collectifs (21,9%) plus importante que dans les communes voisines de Saclay (15,9%) et Vauhallan (12,4%).

Cette part relativement importante des logements collectifs, comparée aux communes voisines, est due aux constructions récentes. En effet, la proportion de logements collectifs est passée de 13% à près de 22% au cours de ces 10 dernières années.



Une typologie de logement qui s'est diversifiée depuis 10 ans

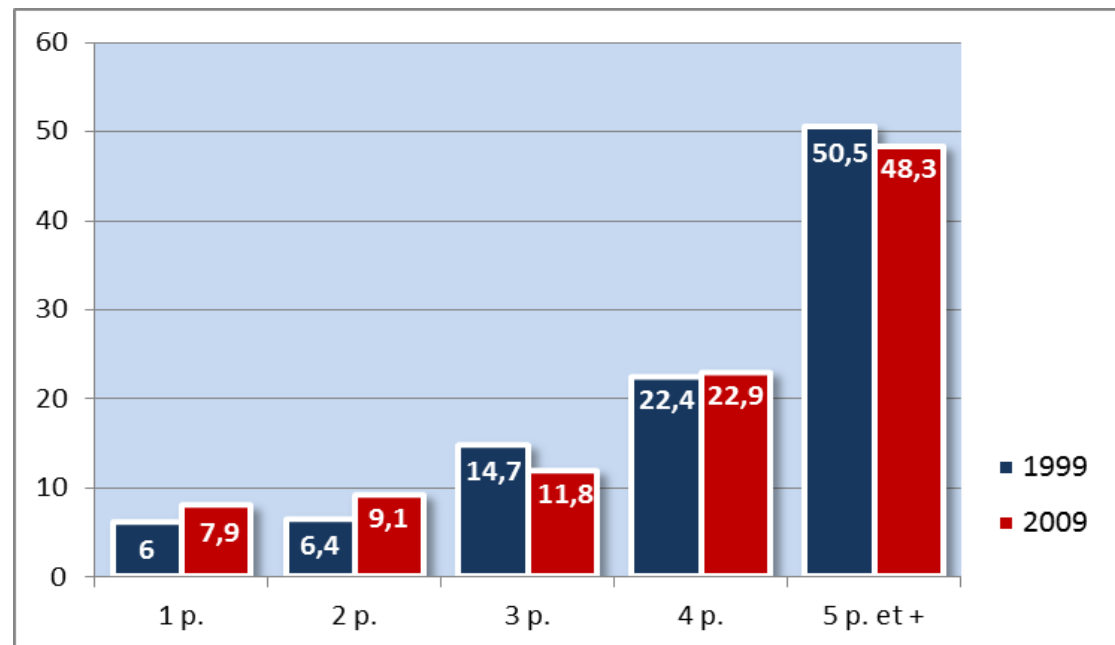
Si la majorité des logements de la commune est constituée de maisons individuelles et de grands logements, le parc de logements se diversifie depuis une dizaine d'années.

La proportion de logements collectifs est ainsi passée de seulement 13% en 1999 à près de 22% en 2009.

D'autre part, la proportion de petits logements a également augmenté sur cette période. Les une et deux pièces représentaient 12,4% en 1999 pour 17% en 2009.

Ces évolutions ont permis de diversifier le parc de logements et ainsi de mieux répondre à la diversité des besoins des habitants en facilitant la possibilité de réaliser un parcours résidentiel au sein de la commune (pour les personnes seules, les jeunes couples, les personnes âgées, etc.).

Evolution de la taille des logements



Source : INSEE

4- Le statut d'occupation des résidences principales

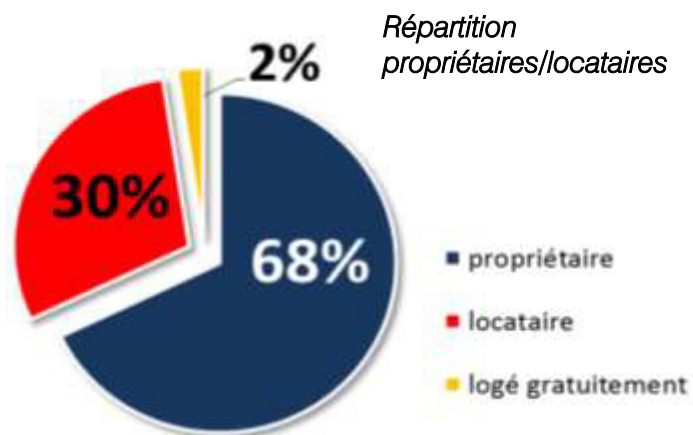
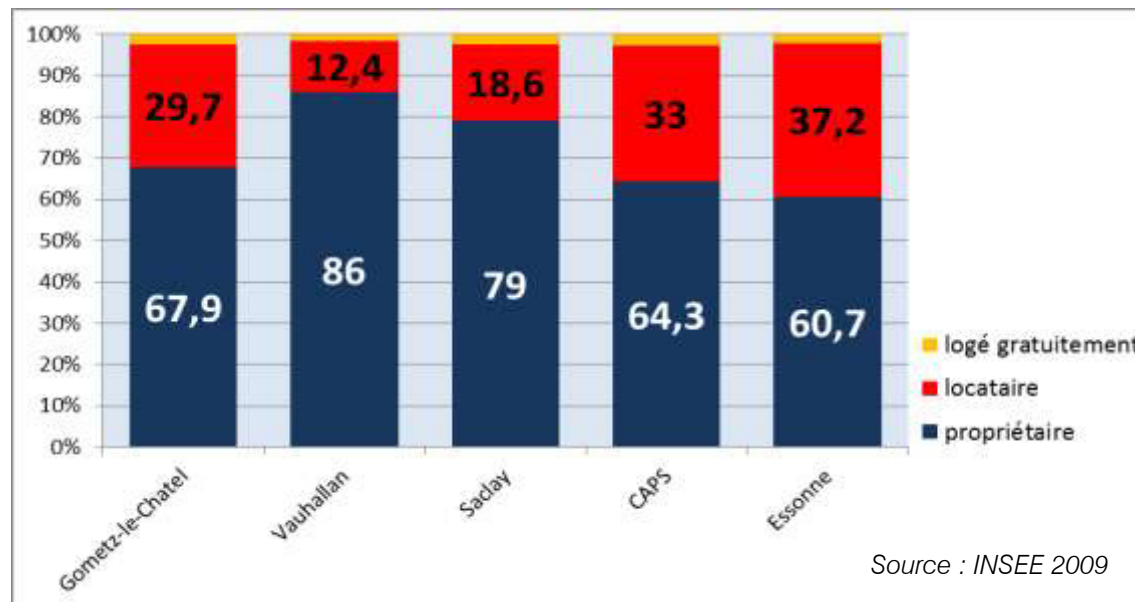
Une population majoritairement propriétaire de son logement

La part des propriétaires est majoritaire à Gometz. En effet, la commune compte 67,9% de propriétaires pour 29,7% de locataires.

La tendance depuis 1999 est au rééquilibrage entre propriétaires et locataires. En 1999 il y avait près de 80% de propriétaires et 16% de locataires.

En 2009 la part des locataires (29,7%) tend vers la moyenne à l'échelle de la CAPS (33%) et, dans une moindre mesure, du département (37%), ce qui est bien plus que dans les communes voisines de Vauhallan (12,4%) ou Saclay (18,6%). Ce rééquilibrage s'explique largement par la construction de logements sociaux au cours de ces dernières années.

Comparaison de la répartition propriétaires/locataires



Source : INSEE 2009

5- L'ancienneté d'emménagement

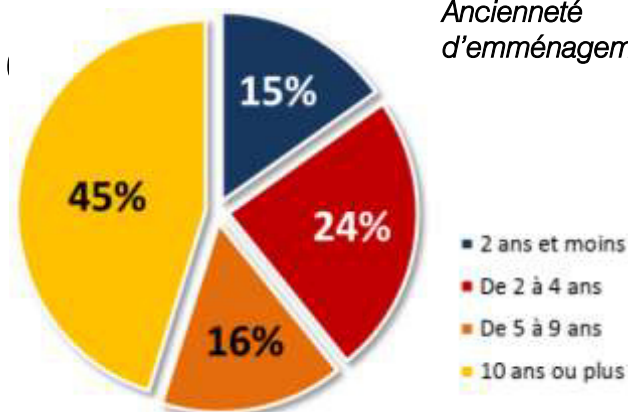
De nombreux ménages ayant récemment emménagé dans leur logement en raison de nombreuses constructions nouvelles ces dernières années

Les données INSEE les plus récentes montrent qu'en 2009 la moitié des ménages de la commune a été installée dans leur logement depuis 10 ans ou plus (45,1%). Toujours en 2009, de nombreuses personnes avaient emménagé récemment au sein de leur logement (39,2% depuis 4 ans ou moins dont 15,2% depuis 2 ans ou moins).

Les parts des ménages ayant emménagé depuis 2 à 4 ans (24%) et depuis 2 ans et moins (15,2%) étaient bien plus élevées que dans les communes voisines et qu'à l'échelle de la CAPS (respectivement 18,8% et 11,3%).

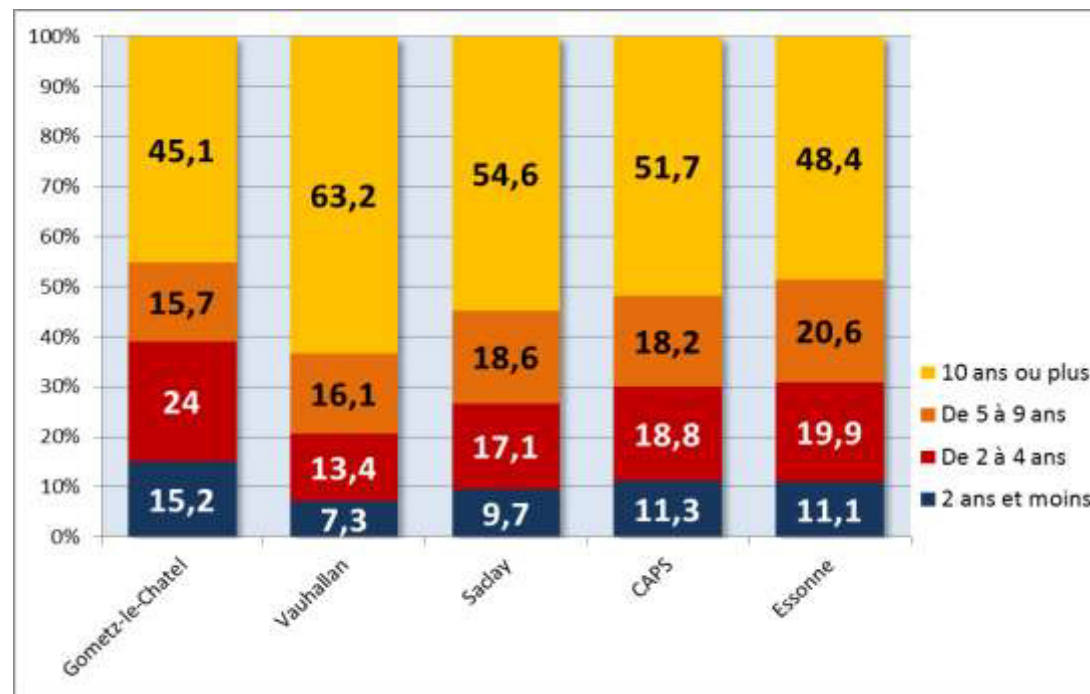
Ces chiffres s'expliquent en grande partie par une construction importante de nouveaux logements dans les années 2000, qui s'est poursuivie au cours de ces dernières années, ainsi que, dans une moindre mesure, par la rotation dans le parc existant.

Ancienneté d'emménagement



Source : INSEE 2009

Comparaison de l'ancienneté d'emménagement



Source : INSEE 2009

6- Le logement social

Un parc en plein développement ces dernières années

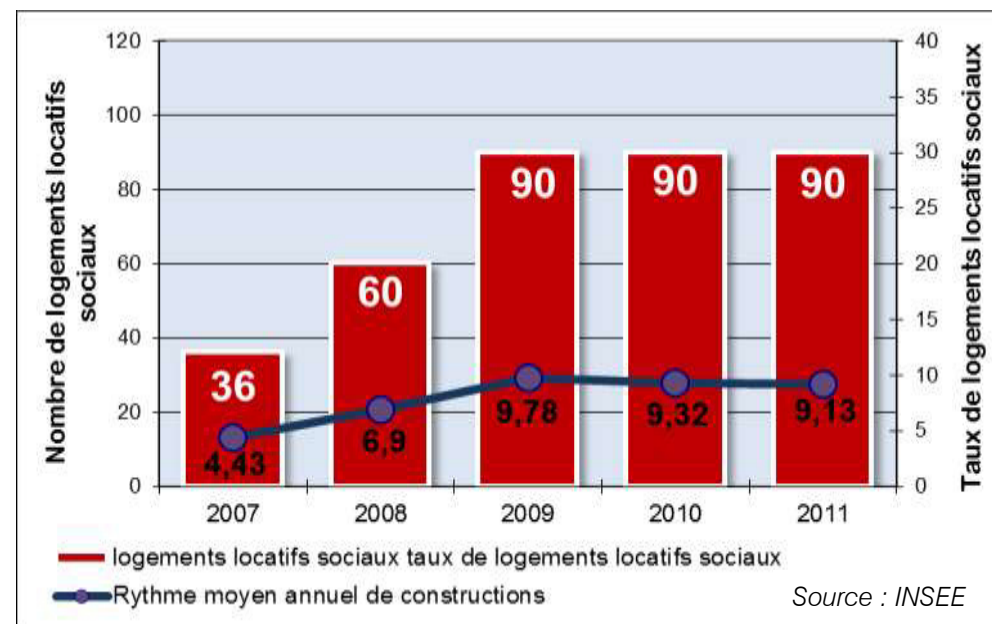
Plusieurs programmes ont vu le jour ces dernières années faisant passer le nombre de logements sociaux à 90 soit un taux de 9% alors qu'il n'était que de 4,4% en 2007.

Quatre autres opérations de constructions de logements sociaux, réalisées par le groupe ESSIA (et SNL pour route de Grivery), ont été réalisés récemment pour un total de 62 nouveaux logements :

route Neuve	11 logements
route de Chartres	9 logements
plaine des Delâchés	40 logements
1 route de Grivery	2 logements

Ces nouvelles constructions (achèvement des travaux dans le quartier des Delâches) ont fait passer le taux de logement social à 14 % environ du parc total de logements, soit plus de 150 logements sociaux en 2016.

Evolution du nombre de logements sociaux



Parc de logement social au sein de la commune

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

7- Le marché de l'immobilier

Une pression importante sur le marché local

Logements vacants

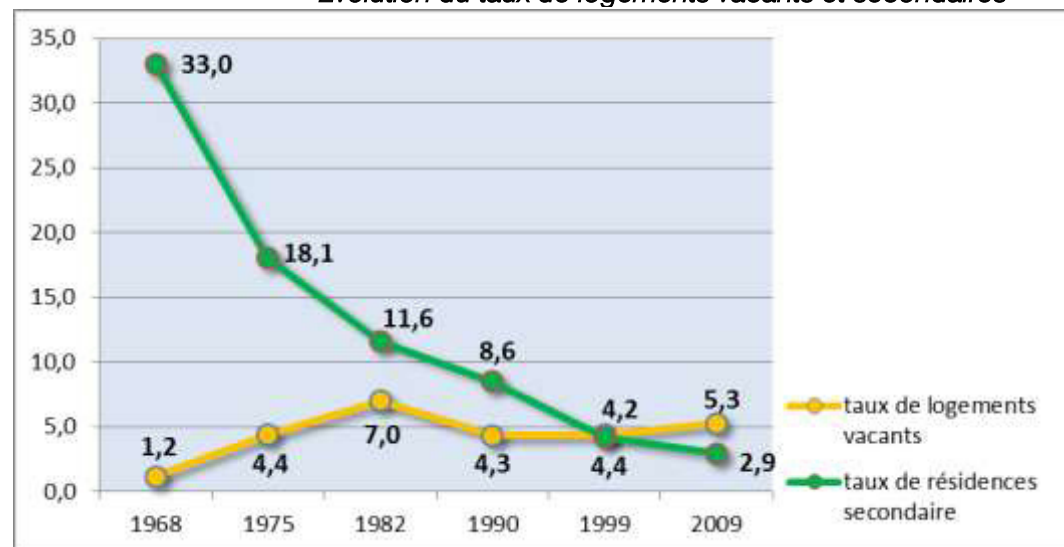
Le taux de logements vacants s'est stabilisé entre 4 et 5% depuis 1990 ce qui est considéré comme un taux incompressible lié à la rotation naturel dans les logements.

Résidences secondaires

En revanche, la forte baisse du taux de résidence secondaire qui s'explique par la mutation de celles-ci en résidence principale reflète une certaine pression sur le marché de l'immobilier qui s'explique par le contexte local que ce soit à l'échelle de la région ou, plus localement, du plateau de Saclay et de la vallée de Chevreuse (développement économique, croissance démographique etc.)

Source : INSEE 2009

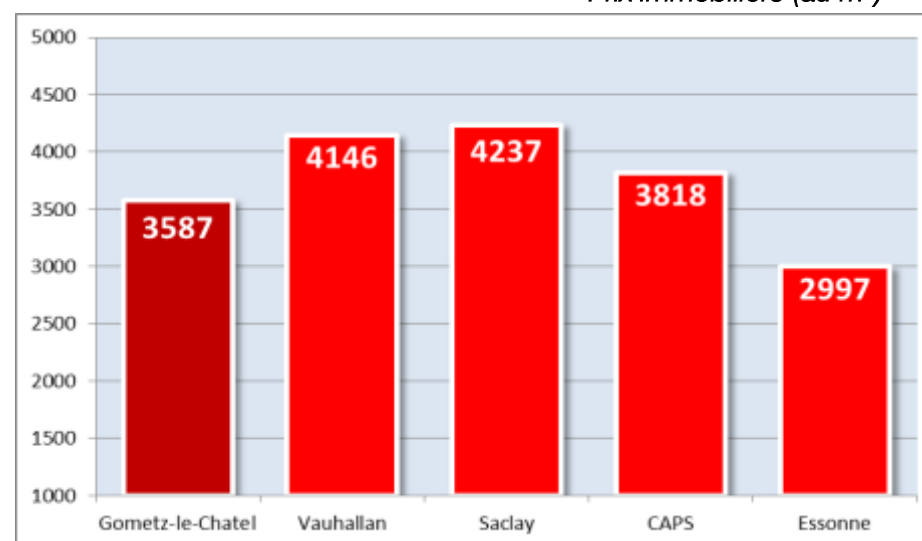
Evolution du taux de logements vacants et secondaires



Prix de l'immobilier

Le prix de l'immobilier est élevé à Gometz comparé au prix moyen à l'échelle du département. En revanche, le prix moyen du mètre carré est moins élevé que dans les communes voisines (Vauhallan, Saclay) ou qu'à l'échelle de la CAPS. Les impôts locaux sont très inférieurs aux communes voisines (Bures et Gif), et donc Gometz est recherché.

Prix immobiliers (au m²)



Source : agences immobilières

ENSEIGNEMENTS

- Le parc de logements a fortement augmenté entre 1999 et 2010, où le taux annuel moyen de construction a été le plus important depuis les années 1960.
- La part des grands logements est majoritaire (71% de 4 pièces et plus). Il en est de même pour les logements individuels (78%). Depuis une dizaine d'années, la production de nouveaux logements a permis une réelle diversification du parc.
- La diversification des logements s'est également effectuée à travers le développement du parc de logements sociaux qui est passé de 4,4% en 2007 à 9 % en 2013 et qui a atteint 14% en 2016.
- Ces dernières années, **l'effort de construction important** a permis de **diversifier le parc de logements**, a rendu possible **l'accueil de nouveaux habitants, le renouvellement et le rajeunissement de la population**, et a participé à une meilleure réponse aux besoins des habitants déjà installés dans la communes, mais aussi facilité le parcours résidentiel de nouveaux habitants.

C. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

1- Gometz le Châtel, aux portes d'un pôle économique majeur

L'OIN Paris-Saclay

Gometz le Châtel se situe dans un territoire où des enjeux économiques majeurs à l'échelle de la Région ont été définis. En effet les communes de la CAPS, dont fait partie Gometz le Châtel, sont intégrées dans l'OIN Paris Saclay (Opération d'Intérêt National), créée en 2006, et qui identifie ce territoire comme un territoire d'enjeux pour le développement économique et notamment dans le domaine des sciences et de la recherche.

En août 2010 est créé par décret, en application de la Loi relative au Grand Paris du 3 juin 2010, l'Etablissement Public de Paris - Saclay (EPPS). Le rôle de l'EPPS, qui regroupe 49 communes (dont les 11 communes de la CAPS) est de créer le cluster (regroupement, généralement sur un bassin d'emploi, d'entreprises du même secteur).

Paris-Saclay compte 657 000 habitants et 372 000 emplois. Il s'agit d'un pôle industriel important (10,6% des emplois) et surtout du deuxième pôle de recherche en France, avec 13% des effectifs de la recherche française qui y travaillent, derrière Paris centre. Les implantations prévues dans le cadre du projet Paris-Saclay devrait porter ce taux à près de 20%.

Des pôles d'emplois importants à proximité au sein desquels de nombreux actifs de la commune travaillent

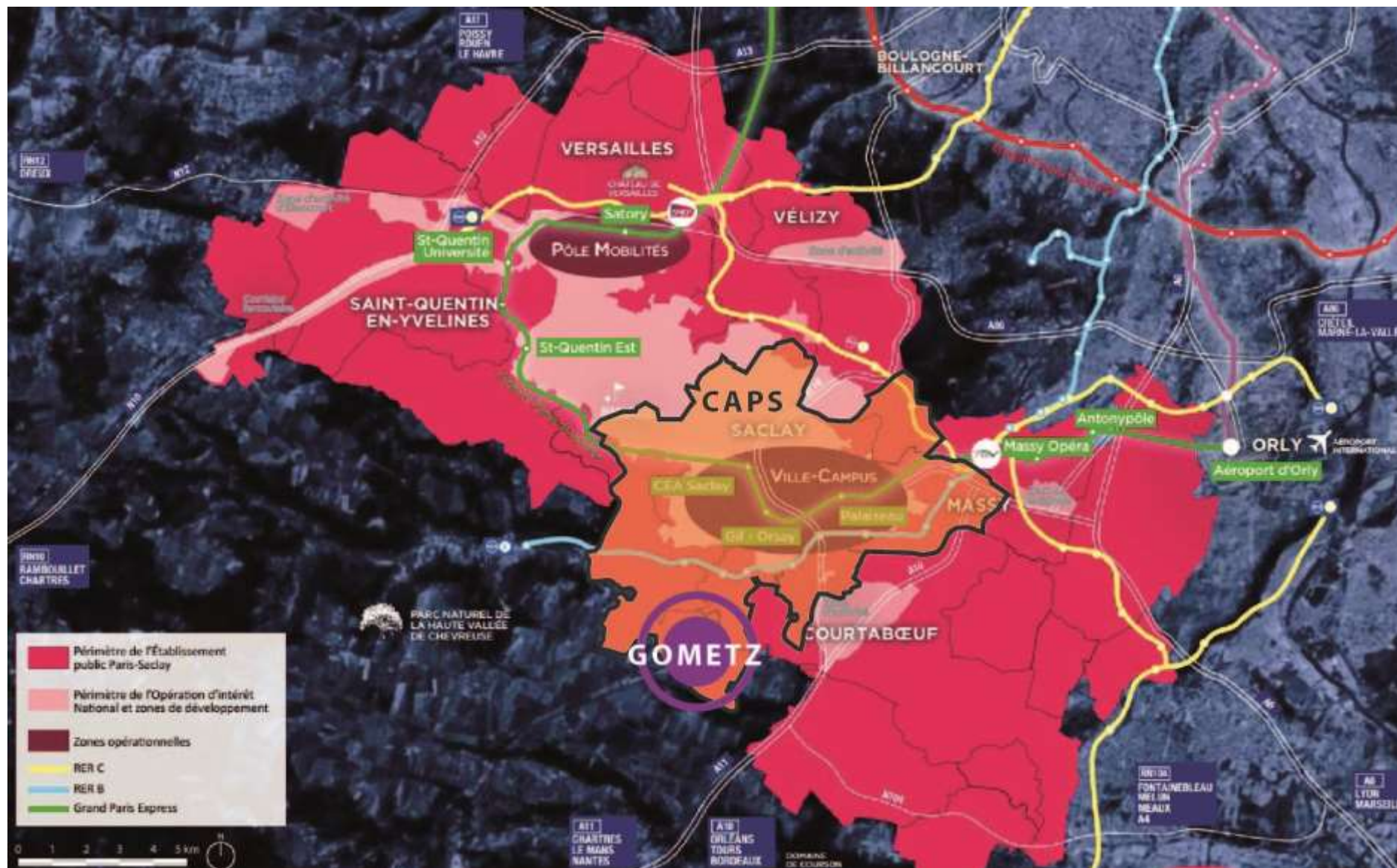
Dans ce contexte de nombreux actifs travaillent en dehors de la commune, au sein des pôles d'emplois de Paris-Saclay.

En effet, seulement 11% des actifs de la commune exercent leur emploi à Gometz le Châtel. Près de 9 actifs sur 10 travaillent donc en dehors de la commune dont une majorité dans les pôles d'emplois proches :

- Le plateau de Saclay
- Les Ulis (le parc d'activités Courtaboeuf)
- Massy Palaiseau
- Saint-Quentin-en-Yvelines



Gometz au cœur d'un territoire aux forts enjeux et dynamiques économique



2- Le nombre d'emplois

Une commune à dominante résidentielle qui accueille tout de même de nombreux emplois

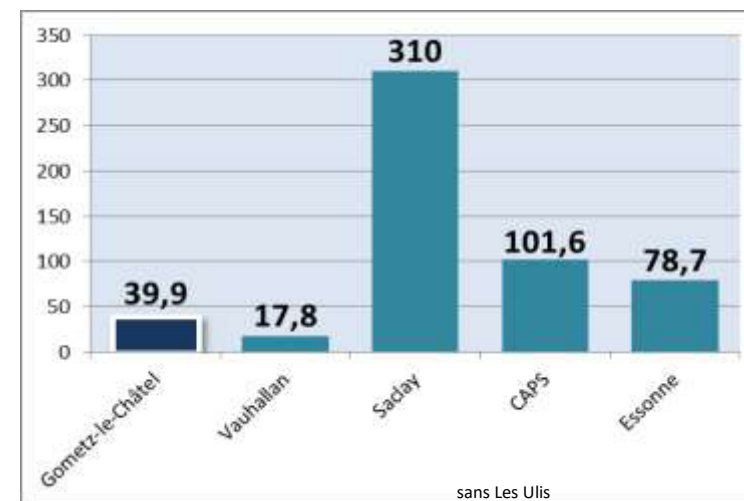
Dans ce contexte, Gometz est une commune principalement résidentielle. Pour autant, l'activité économique est loin d'être absente et on dénombre de nombreux emplois au sein de la commune.

En 2012, la commune accueille 542 emplois au sein de son territoire ce qui est près de deux fois plus qu'en 1999 (278 emplois). Il y a donc eu de nombreuses créations d'emplois au cours de ces 13 dernières années. Parallèlement, le nombre d'actifs ayant un emploi a également augmenté mais dans des proportions moins importantes.

L'indicateur de concentration d'emploi³ (44,6 %) reste modéré, même s'il a augmenté depuis 1999 (31,7%). Il signifie qu'il y a, à Gometz, 4,5 emplois pour 10 actifs ayant un emploi en 2012 alors qu'il y en avait 3 en 1999.

	1999	2009	2012
Nombre d'emplois dans la commune	278	450	542
Actifs ayant un emploi résidant dans la commune	877	1 127	1216
Indicateur de concentration d'emploi	31,7	39,9	44,6

Indicateur d'emploi



Source : INSEE 2009

La comparaison avec les communes voisines, la CAPS et l'Essonne montre que l'indicateur de concentration d'emploi reste relativement modéré à Gometz. Il est en effet 2 fois moins élevé qu'à l'échelle du département par exemple. Cependant, Gometz s'intègre à un territoire plus large très attractif et qui offre de nombreux emplois.

³ L'indicateur de concentration d'emploi (ou taux d'attraction de l'emploi) désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres.

3- Les secteurs d'activités

Une majorité d'entreprises du secteur tertiaire

L'activité économique de la commune est dominée par le secteur tertiaire. Légèrement plus de 7 établissements économiques sur 10 (71,4%) sont dans le domaine des services et transports, commerces, ou administrations publiques, enseignement, santé, au 1^{er} janvier 2011 (INSEE).

Le secteur secondaire (industrie et construction) est important à Gometz le Châtel avec plus de 30 établissements au 1^{er} janvier 2011, soit près d'un tiers des entreprises de la commune (27%).

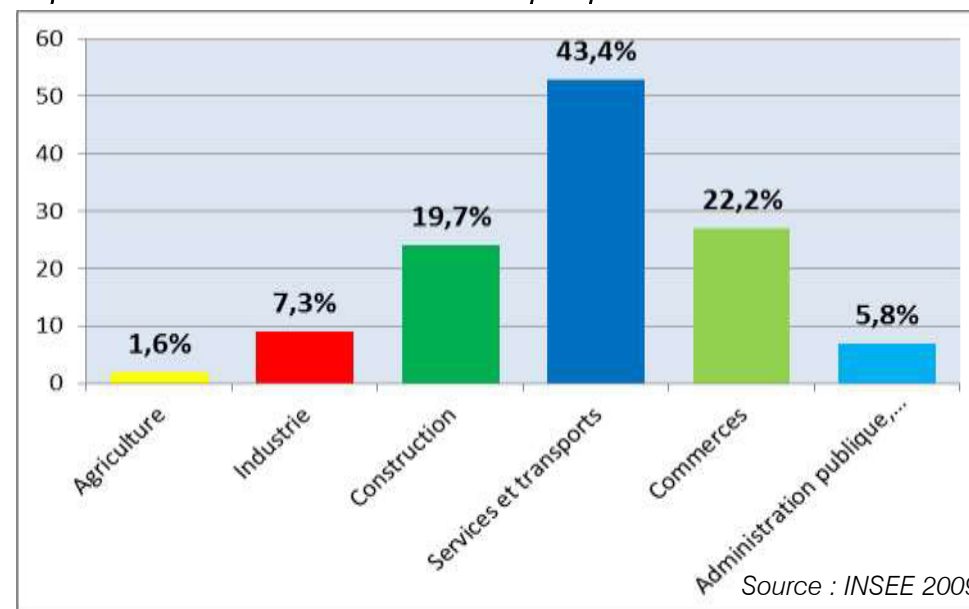
Une exploitation agricole a son siège sur le territoire communal.

De nombreux emplois dans le secteur tertiaire

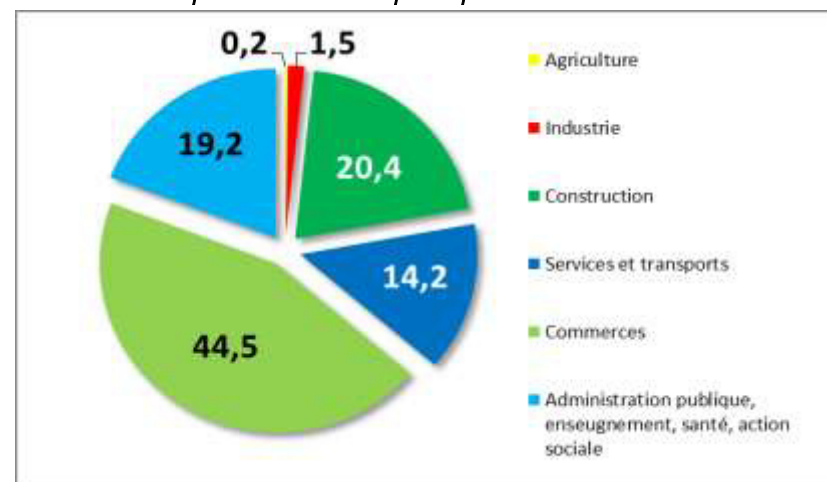
En termes d'emplois présents au sein de la commune, c'est également dans le secteur tertiaire qu'on en retrouve le plus. 78% des postes salariés présents dans la commune le sont dans le secteur tertiaire contre 22% dans le secteur secondaire.

Le secteur qui emploie le plus de salariés est celui des commerces (44,5%) ce qui peut s'expliquer en grande partie par la présence d'un Intermarché et d'un Jardiland qui emploient respectivement 35 et 25 salariés.

Répartition des établissements économiques par secteur d'activité



Répartition des emplois par secteur d'activité



Source : INSEE 2009

4- La taille des établissements économiques

Un tissu économique essentiellement composé de petites structures

La grande majorité des établissements économiques de la commune sont des petites structures de moins de 10 salariés. 9 établissements sur 10 (91,8%) ont en effet moins de 10 salariés dont 6 n'en ont aucun.

Ces entreprises ont en revanche un poids important en termes de postes salariés puisque 36% des postes salariés sont au sein de ces petites structures.

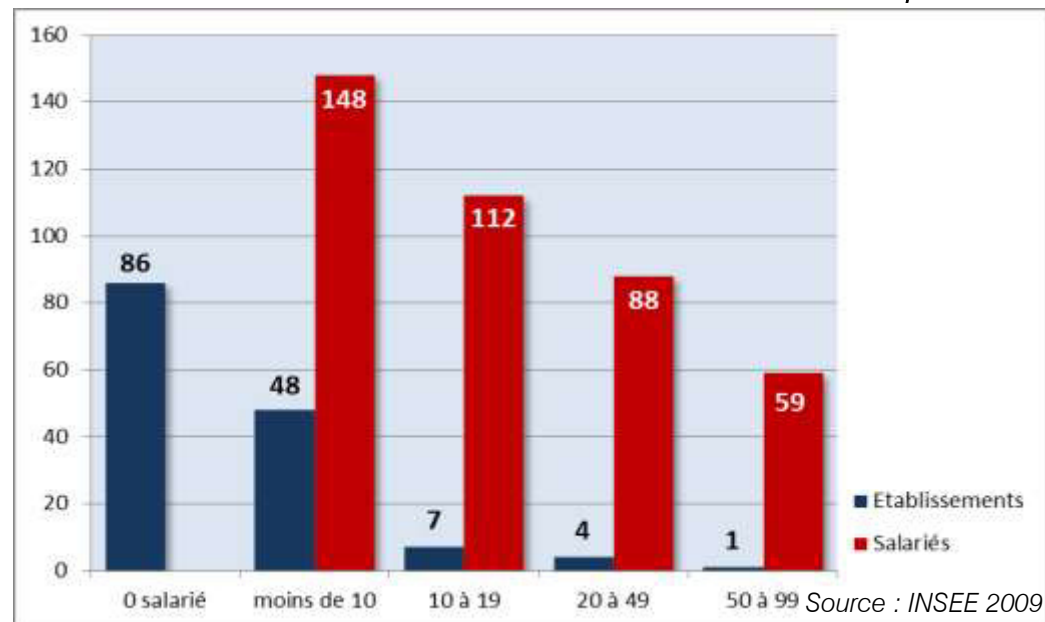
Malgré tout, quelques établissements de tailles plus importantes sont présents à Gometz. Il y a notamment 7 établissements de 10 à 19 salariés, 4 de 20 à 49 et un de plus de 50 salariés.

L'ensemble de ces 12 établissements regroupent la majorité des postes salariés présents dans la commune (64%).

Parmi les établissements qui emploient le plus de personnes on retrouve :

- Jardiland, 25 salariés
- Intermarché, 35 salariés

Taille des établissements économiques



5- Les zones d'activités économiques

2 zones d'activités sont présentes à Gometz le Châtel

Il existe 2 zones d'activités au sein de la commune ; les Hauts des Vignes et Les Delachés. Ces 2 zones d'activités regroupent la majorité des grandes structures présentes à Gometz et au sein desquels il y a une grande partie des emplois de la commune.

La zone d'activités Les Hauts des Vignes

Cette zone d'activités se situe à l'ouest du bourg, en haut de la route de Chartres au niveau du rond-point Saint-Nicolas. Cette zone d'activités accueille une dizaine d'entreprises dont la grande surface Jardiland. On y retrouve également un foyer d'accueil de jour d'adultes handicapés, les ateliers municipaux et un espace culturel. Les activités commerciales n'étaient pas initialement prévues dans le règlement de cette zone d'activités. Un détournement du règlement de cette zone a été opéré, avec la création de logements, ce qui pose notamment des problèmes de stationnement.

La zone d'activités Les Delaches

La zone des Delaches se situe au niveau de Saint Clair. Elle accueille une dizaine d'entreprises parmi lesquelles la société « Eaton » qui emploie plus de 50 salariés.



Zone d'activités Les Hauts des Vignes



Zone d'activités Les Delaches

ENSEIGNEMENTS

- Une demande forte de création d'entreprises
- Une demande d'accroissement de certaines sociétés présentes sur le territoire (Intermarché par exemple...)
- Des demandes de relocalisation d'entreprises
- Pression économique forte.

6- Le commerce

Un commerce de proximité inexistant mais une présence de grandes surfaces

Nombreux petits commerces du cœur de village ont fermé, notamment en raison de la présence de moyennes surfaces au sein de la commune ou à proximité.

Seuls un café-restaurant, un salon de coiffure, un garage auto et un bar tabac sont présents en haut de la route de Chartres.

En revanche, plusieurs commerces sont implantés sur le territoire. L'Intermarché, le long de la route de Chartres en entrée de ville, et le commerce « Biomonde » proposent une offre de commerce de bouche. Les autres moyennes et grandes surfaces sont des jardineries (Jardiland) ou des concessionnaires (Opel) par exemple. La commune compte également une pharmacie et une station-service sur le site d'Intermarché.

La volonté communale est de développer des commerces de proximité, et notamment d'implanter une boulangerie.



Commerces fermés en centre-ville



Supermarché Intermarché

ENSEIGNEMENTS

- Gometz le Châtel se situe aux portes d'un pôle économique majeur avec notamment l'OIN Paris-Saclay et doit trouver sa place dans ce contexte.
- Aujourd'hui la commune a une vocation à dominante résidentielle certaine. Pour autant, dans ce contexte spécifique, l'activité économique s'est développée et de nombreux emplois existent dans la commune (450 emplois en 2009 contre moins de 300 en 1999).
- Le secteur tertiaire est celui qui offre le plus d'emplois et notamment le commerce avec la présence d'un supermarché ou encore d'une jardinerie qui emploient à eux deux environ 60 salariés.
- Le commerce de proximité est peu présent dans la commune.

7 - L'agriculture

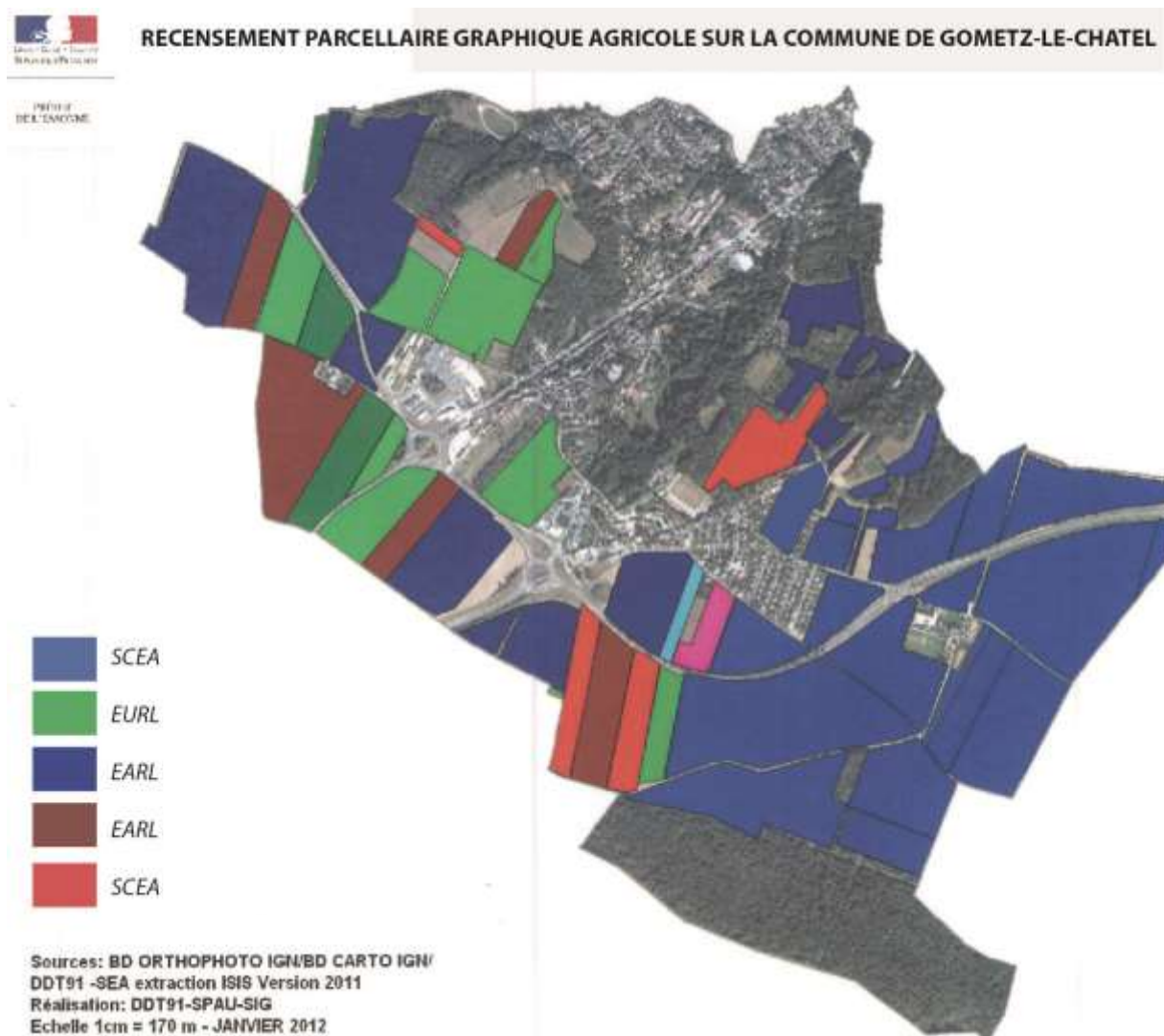
Une agriculture qui reste marquante dans le paysage de la commune

Le recensement agricole de 2010 indique que 2 sièges d'exploitation sont implantés sur le territoire communal. C'est deux fois moins qu'en 2000 où 4 exploitations étaient présentes à Gometz le Châtel.

Il ne reste plus, en 2013, qu'une seule exploitation pérenne sur le territoire communal.

280 ha de terres sont cultivés à Gometz le Châtel, ce qui représente plus de la moitié (55%) de la surface de la commune. La culture y est principalement céréalière.

Malgré la baisse du nombre d'exploitation, l'agriculture est dynamique sur le territoire où les terres sont particulièrement fertiles. Les exploitants sont localisés sur d'autres communes.

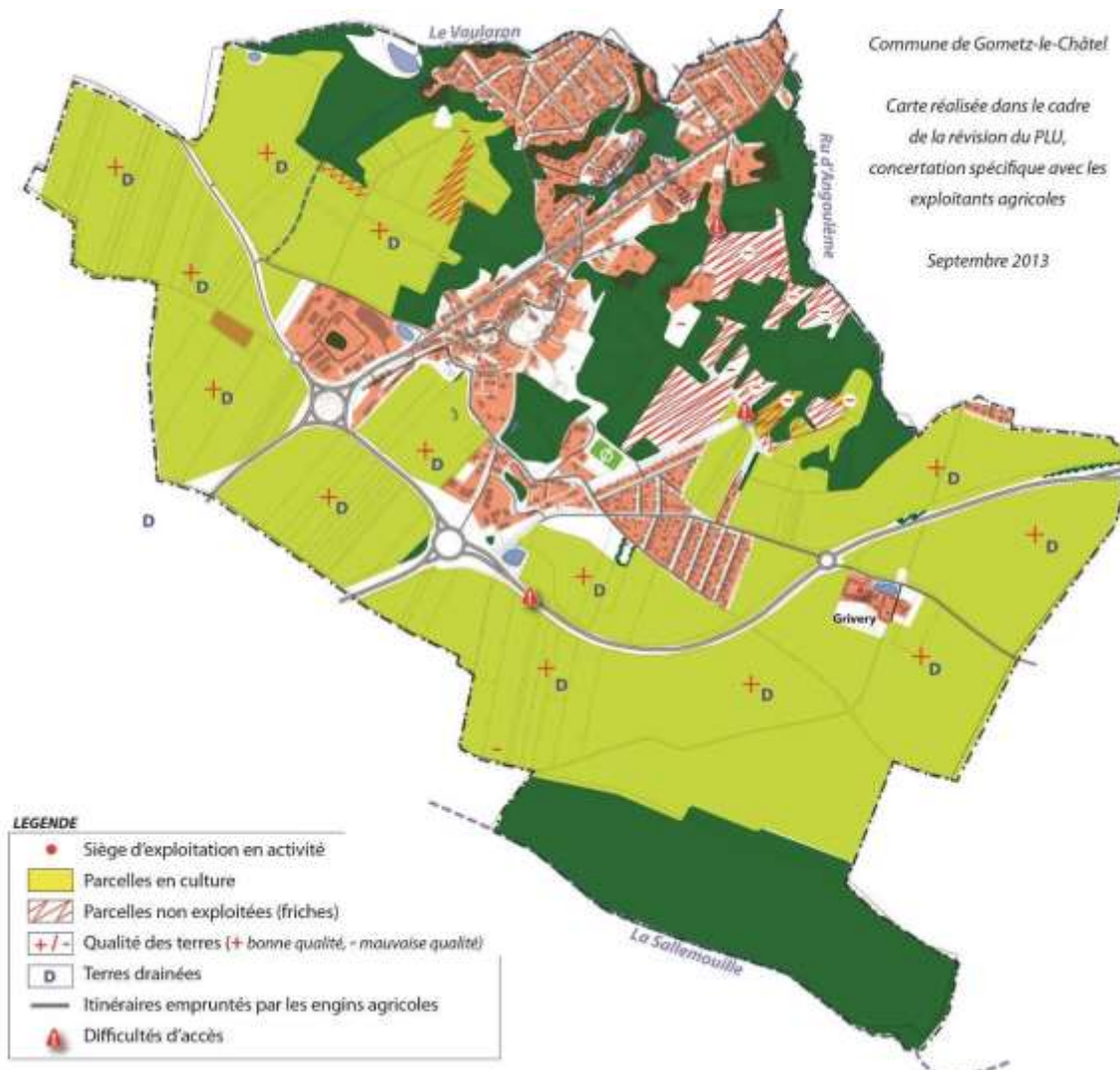


- Une seule exploitation agricole sur le territoire communal située dans le hameau de Grivery. Cette ferme importante réunit près de la moitié des terres agricoles de la commune, concentrées dans la partie sud-est du plateau de Gometz le Châtel.
- Les autres parcelles agricoles cultivées de la commune le sont par des exploitants de Gometz la Ville et Saint-Jean-de-Beauregard.

Synthèse de la carte de l'état des lieux de l'agriculture à Gometz le Châtel. Carte réalisée grâce à la participation de tous les agriculteurs exploitants sur la commune.

ENSEIGNEMENTS

- Les terres agricoles céréalières, en forme de croissant, composent la majeure partie des zones agricoles du territoire. Elles sont de bonne qualité et équipées de dispositifs de drainage.
- Une mauvaise qualité des terres pour la céréaliculture sur les zones à la topographie marquée, dans le secteur de la Justice et des Fauvettes, secteurs humides qui entraînent un désintérêt de la part des céréaliers qui placent ces terres difficilement cultivables en jachères. Ces terres présentent un intérêt pour l'agriculture de proximité, l'élevage ou d'autres formes d'agriculture périurbaines.
- Des difficultés d'accès aux terres agricoles rencontrées notamment chemin de la Justice.



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

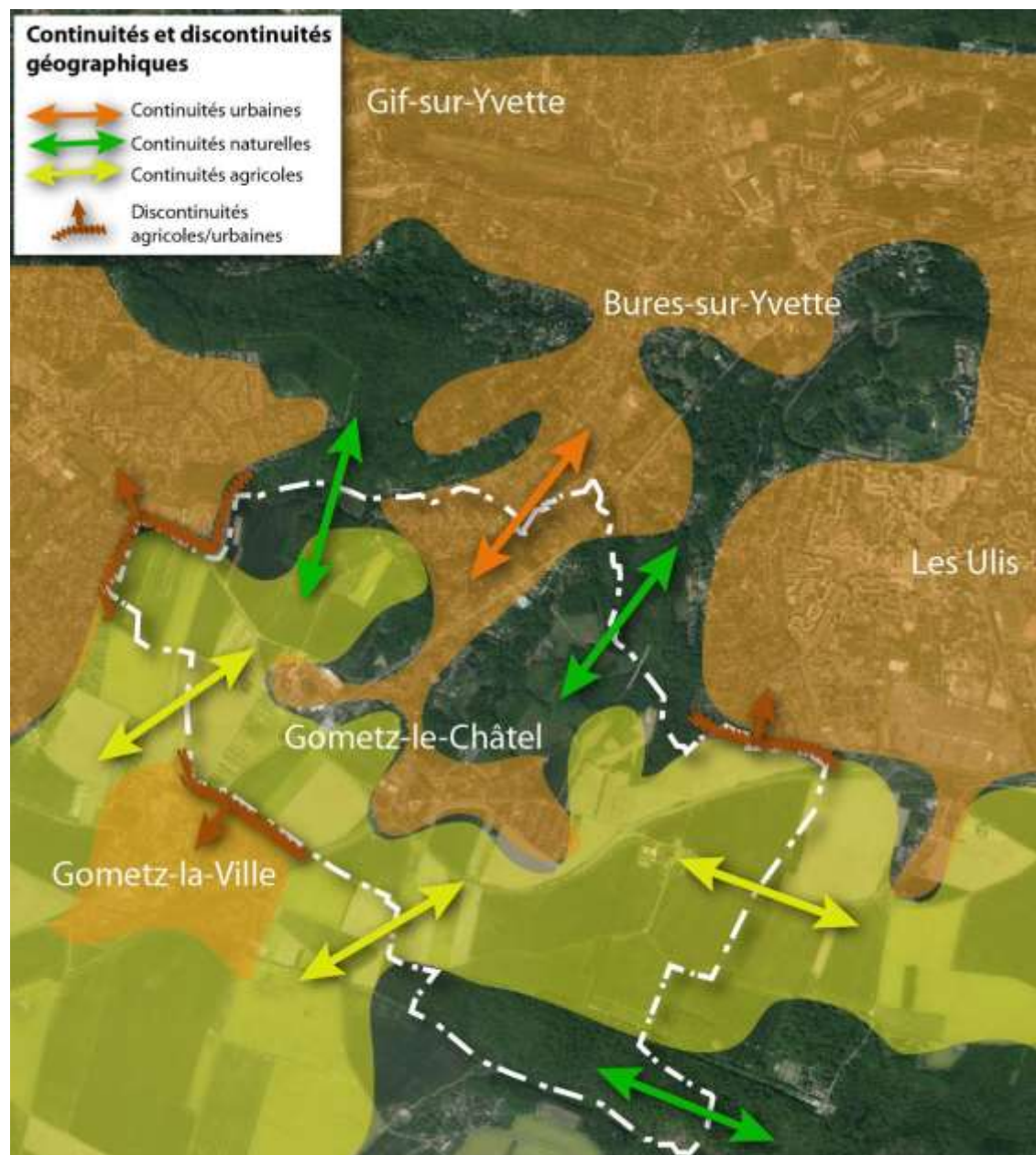
Introduction

La commune de Gometz le Châtel présente un territoire très particulier qui constitue la première rupture urbaine par rapport à la continuité d'urbanisation depuis Paris, matérialisée par une coupure agricole qui enveloppe la ville et ses quartiers.

La vision du territoire en matière d'environnement et de paysage reflète à fois d'une volonté de protection des éléments forts de la trame verte et bleue, et concomitamment d'assurer un développement maîtrisé de l'urbanisme afin, notamment, de répondre aux besoins en logements par une offre diversifiée, mais aussi d'adapter l'offre en équipements parallèlement au développement démographique.

Ce territoire de rupture s'explique en majeure partie par la géographie et le paysage d'un site particulièrement intéressant qui s'ouvre, par ses vallées, vers nord-est (Bures-sur-Yvette).

La topographie et le caractère humide des coteaux boisés insèrent l'urbanisation dans un écrin de verdure dont la préservation est primordiale dans l'objectif de confortation de l'identité territoriale et paysagère de Gometz le Châtel.



A. GEOGRAPHIE PHYSIQUE – CARACTERISTIQUES GENERALES

1 - La topographie

Gometz le Châtel, un village du Hurepoix caractérisé par des plateaux, coupés par des vallées abruptes

Le Hurepoix se caractérise fortement : c'est une alternance entre plateaux plats et pentes abruptes. Les transitions sont brutales, la jonction peut souvent se marquer sur une carte d'un trait sans épaisseur. Ces cassures du relief sont presque toujours renforcées visuellement par les plantations : on passe d'un paysage de plaine agricole cultivée à une frondaison, généralement étroite puisque la forêt s'enfonce rapidement derrière. De plus, les vallées sont plutôt rectilignes.

Les boisements effilochés sont caractéristiques du Hurepoix, reliant les massifs de Rambouillet et de Fontainebleau.

Les villages de cette région prennent place naturellement au fond des vallées (près des rivières et des sources des coteaux), voire à mi-pente comme Briis-sous-Forges ou Saint-Chéron et... Gometz le Châtel. Mais l'autre fait marquant du paysage est la propension des habitants d'autrefois à s'installer juste au rebord des plateaux.



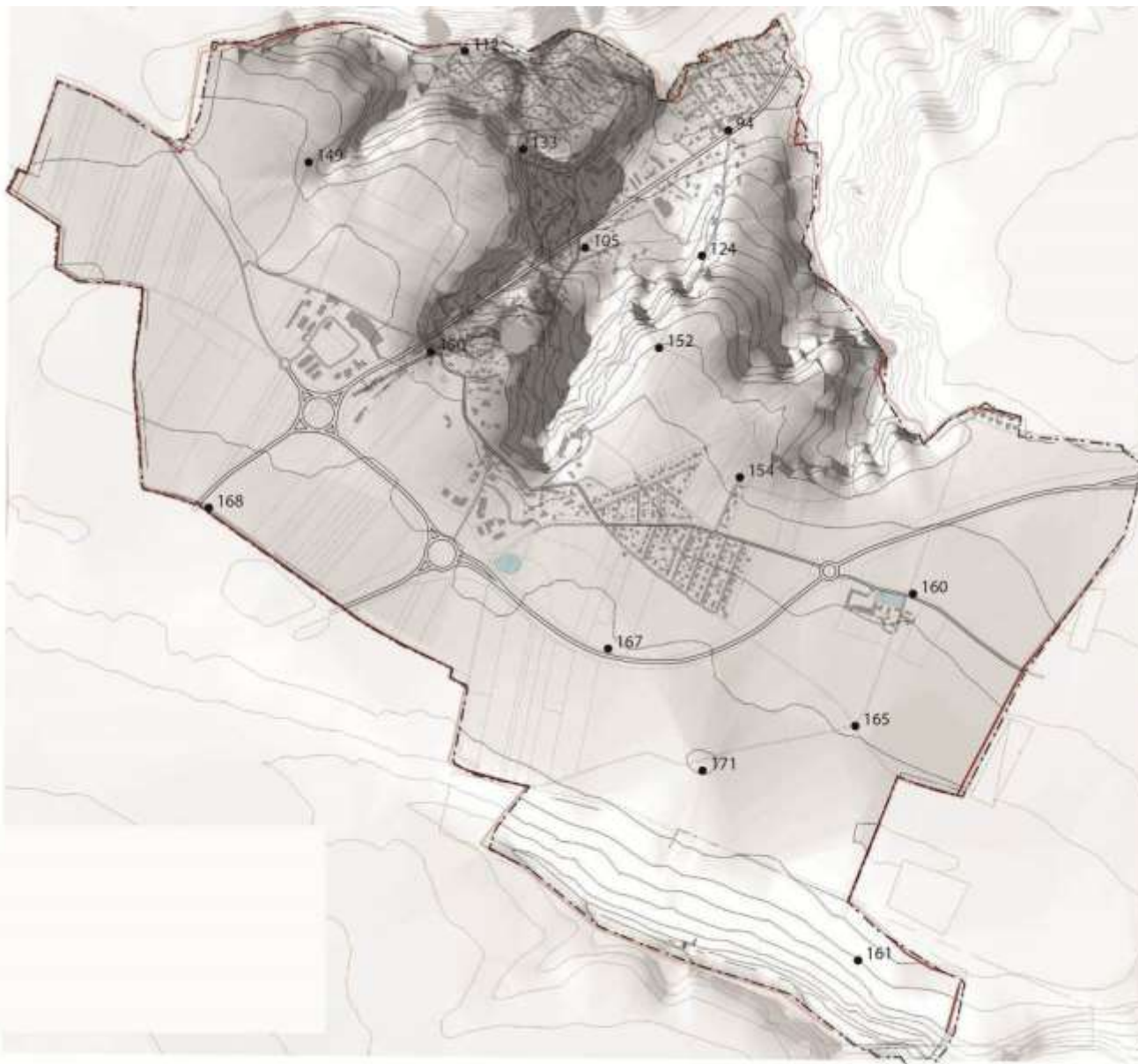
Le territoire se compose de trois entités topographiques : plateau, vallées et coteaux.

La majorité du territoire se situe sur un plateau très dénudé d'une altitude moyenne de 160 mètres qui appartient au plateau du Hurepoix, une extension de la Beauce.

La partie Nord de la commune est composée de plusieurs vallées, ceinturées par des coteaux aux pentes parfois abruptes, où se concentre la majorité des zones urbaines.

L'altitude moyenne est de 126 mètres, avec une altitude maximum de 171 mètres sur le plateau et un minimum de 83 mètres à l'exutoire de la vallée du Vaularon, soit un dénivelé total de 88 m, ce qui est important en Ile-de-France. La rupture de pente avec les coteaux s'effectue à une altitude d'environ 150 m, plongeant à environ 90 m dans la vallée, soit des coteaux fortement pentus, d'un dénivelé moyen de 60 m.

A l'opposé du territoire, dans le secteur boisé du Bois de la Brosse, une nouvelle rupture de pente est observée vers la vallée de la Sallemouille.



ENSEIGNEMENTS

- Les pentes importantes offrent des points de vue remarquables et une qualité paysagère à protéger
- La topographie est une limite déterminante pour l'implantation des sites d'urbanisation future
- Les dénivelés importants existants d'un quartier à l'autre ne sont pas favorables à l'utilisation du vélo



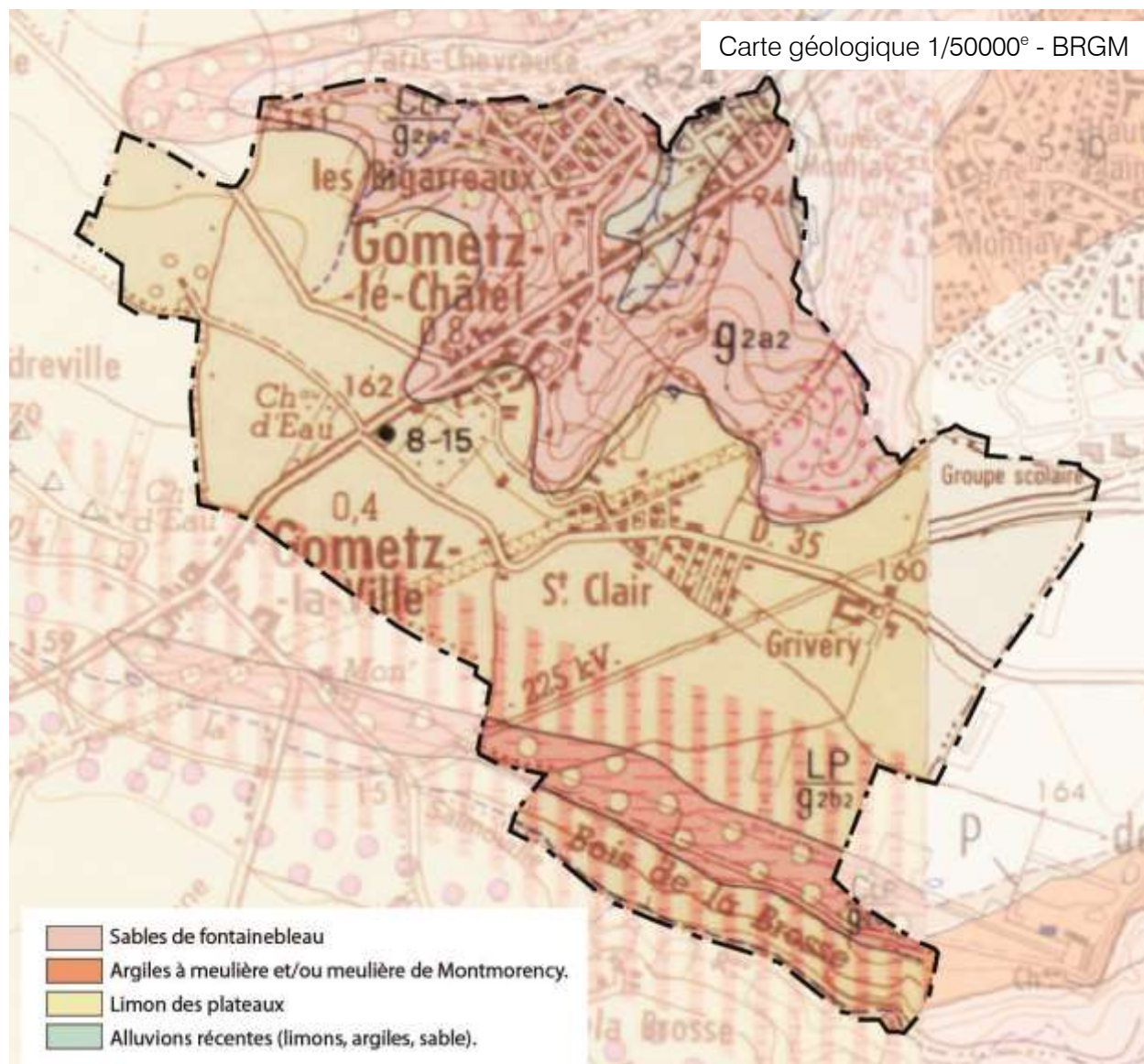
La pente des coteaux est parfois très forte, dépassant les 25 %

2 - La géologie

La commune de Gometz le Châtel fait partie du Nord du Hurepoix, plateau entre Beauce et Brie, entaillé par l'Yvette et ses affluents. Ce plateau est recouvert de limons loessiques très fertiles, s'étend sur de multiples couches géologiques disposées plus ou moins symétriquement de chaque côté de l'Yvette.

Le territoire communal est composé de 4 couches géologiques principales dont 2 couches superficielles. Elles datent principalement du tertiaire et plus particulièrement de l'Oligocène :

- La couche **g2a2** date du Stampien moyen, sous-étage de l'Oligocène. Elle correspond à des sables de Fontainebleau, accessoirement peu remanié (versant).
- La couche **g2b2**, Stampien supérieur, qui correspond à des argiles à meulière et/ou meulière de Montmorency.
- La couche **LP** (Limon des plateaux) correspond à une formation superficielle. C'est une roche sédimentaire détritique meuble formée par l'accumulation de limons.
- La couche **Fz** représente également une couche superficielle composée d'alluvions récentes (limons, argiles, sable).



L'eau qui s'infiltre dans les sables, alimente des lignes de source à la base des sables, au-dessus des argiles.

Cette structure géologique a conditionné le développement de la végétation. Sur les riches terres du plateau, l'activité agricole s'est développée essentiellement sous forme de culture. Les parties hautes et moyennes des versants des vallées sont recouvertes de bois. Les parties basses des versants ont été occupées par du maraîchage, vergers et prairies, avant d'être, progressivement, en partie urbanisées.

ENSEIGNEMENTS

- Une géologie qui se retrouve dans les constructions traditionnelles par l'utilisation des meulières et de l'argile (tuiles)
- Des limons des plateaux qui permettent une exploitation céréalière de qualité pour l'agriculture



La meulière est largement employée dans les constructions traditionnelles du village

3 - L'hydrogéologie et l'hydrographie et zones humides

Hydrographie, bassin versant et zone humide

Le territoire communal est traversé par 3 ruisseaux principaux pérennes :

- Le ruisseau le Vaularon se situe au nord de la commune, en zone urbanisée.

D'une longueur de 3,8 km, il est un affluent de l'Yvette. Il crée une limite naturelle avec la commune de Bures-sur-Yvette et prend sa source sur la commune. Il est alimenté par le ruisseau de Frileuse ainsi que par le ruisseau du Bourbonnais qui longe la zone humide de la Truie Pendue et qui se jette dans le Vaularon derrière les Grands Près.

- Le ruisseau d'Angoulême, délimite au nord-est le territoire communal avec la commune de Bures-sur-Yvette. Ce cours d'eau de 1,4 km est l'affluent principal du Vaularon et prend également sa source sur le territoire communal.

- Le dernier ruisseau présent sur la commune est celui de la Sallemouille qui délimite au sud le territoire avec la commune de Janvry. La Sallemouille fait l'objet d'un projet de PPRI.

Le Vaularon est sujet à de brusques et importantes variations de niveau en cas de précipitations orageuses. L'urbanisation des communes de Gometz le Châtel, de Gif-sur-Yvette, de Bures-sur-Yvette (sud) et le drainage des terres agricoles de augmentent fortement le débit du ruisseau de Frileuse et du Vaularon.



Carte hydrographique

Les ruisseaux d'Angoulême et de la Sallemouille traversent essentiellement les espaces boisés du territoire communal.

D'après une étude de la DRIEE Île-de-France sur l'état écologique des cours d'eau, la qualité de ces 3 ruisseaux a été identifiée comme médiocre. Ce résultat est dû à l'infiltration et au ruissellement de produits phytosanitaires du plateau agricole.

Les zones humides

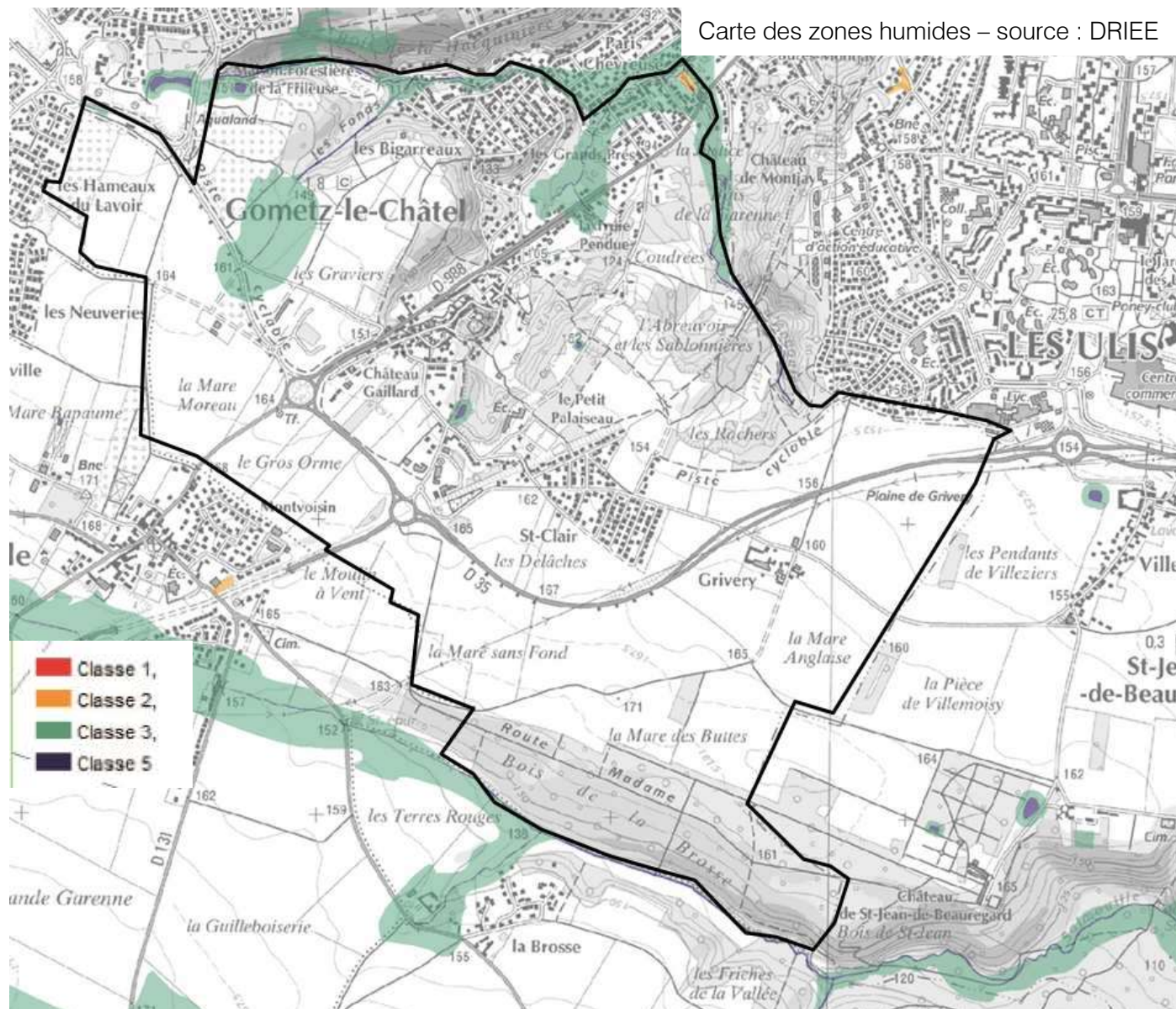
Les zones humides sur le territoire communal sont dues aux réseaux hydrographiques et à la présence de plans d'eau.

La loi sur l'eau de 1992 définit les zones humides ainsi : ce sont des terrains, exploités ou non, inondés ou gorgés d'eau douce de façon permanente ou temporaire ; la végétation y est dominée par des plantes hydrophiles pendant au moins une partie de l'année.

Longtemps décriées, accusées d'être nuisibles à l'agriculture, voire à la santé des hommes et des animaux, les zones humides sont, aujourd'hui, reconnues pour leur valeur, en particulier suite à leur raréfaction.

Outre leur intérêt pour la biodiversité, que ce soit pour la faune ou pour la flore, elles sont également indispensables à une bonne gestion de l'eau. Elles retiennent l'eau en période de crue, la restituent à l'étiage et participent à son

Carte des zones humides – source : DRIEE



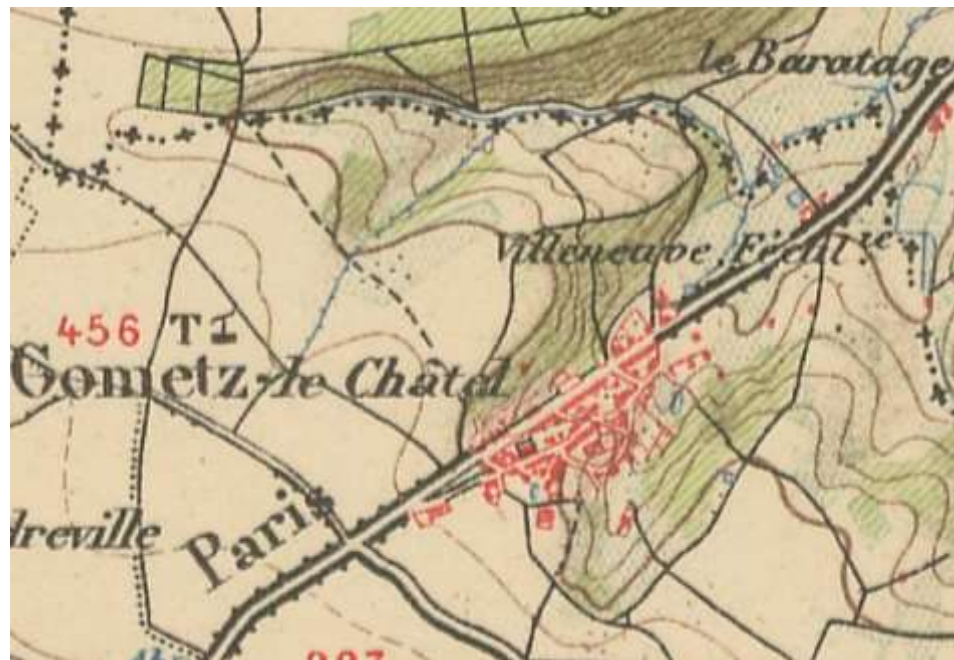
épuration, contribuant ainsi à la qualité des rivières.

On distingue 3 classes de zones humides sur la commune (cf. carte page précédente) :

- Zone humide de classe 2 (jaune), située au nord du territoire qui correspond à une zone dont le caractère humide ne présente pas de doute.
- Zone humide de classe 3 (vert), qui est la plus présente sur le territoire. Cette zone est supposée humide grâce aux informations existantes qui restent à vérifier et dont les limites sont à préciser.
- Zone humide de classe 5 (violet), représentée de façon ponctuelle sur le territoire, correspondant à des zones en eau (plan d'eau).

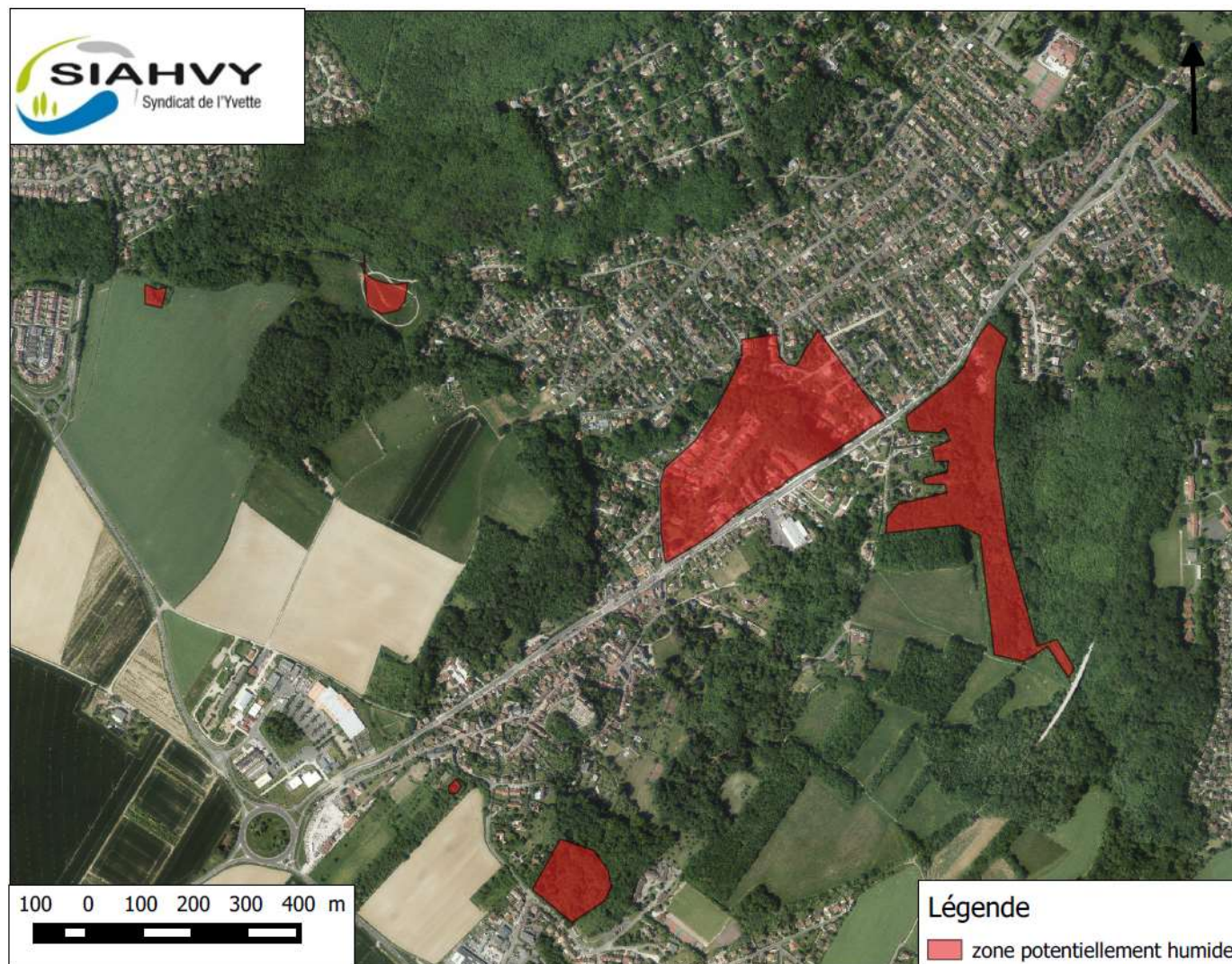
Le réseau hydrographique de la commune est peu développé, mais reste un élément naturel fragile. Dans le cadre de son PLU, la commune devra prendre en compte les thématiques liées à l'eau afin de préserver la qualité des réseaux hydrographiques et de ses zones humides. Les objectifs fixés par le SAGE Orge-Yvette devront aussi être pris en compte dans le PLU.

Les cartes historiques font apparaître des zones humides dans le secteur des Grands-Prés notamment.



Carte de l'Etat-major - vers 1820 – IGN
(à gauche)

Carte topographique des environs de Paris – 1906 – IGN
(à droite)



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

Le SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son programme de mesures sont entrés en vigueur le 1er janvier 2016. Il fixe pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine.

Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

la diminution des pollutions ponctuelles ;

la diminution des pollutions diffuses ;

la protection de la mer et du littoral ;

la restauration des milieux aquatiques ;

la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;

la prévention du risque d'inondation

Le SDAGE 2016-2021 du Bassin Seine-Normandie, complété d'un programme de mesures, a été adopté en novembre 2015. Le PLU devra également être compatible ou rendu compatible avec les orientations du nouveau SDAGE 2016-2021 (article L131-7 du Code de l'urbanisme).

L'objectif d'atteinte de qualité des cours d'eau

	Unité hydrographique	Etat global à atteindre	Etat écologique à atteindre	Etat chimique à atteindre
La Seine	Seine Parisienne	Bon état d'ici 2021	Bon état d'ici 2021	Bon état d'ici 2021

Le SAGE Orge-Yvette

La commune de Gometz le Châtel est inscrite dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge-Yvette. Son bassin s'étend sur deux départements (Essonnes et Yvelines) d'une superficie de 950 km² et englobe 116 communes où vivent environ 728 000 habitants. Il a été approuvé par arrêté interpréfectoral le 9 juin 2006, et entré en révision en 2010.

En raison d'une forte pression urbaine et agricole sur l'ensemble du bassin versant, le SAGE fixe les grandes orientations pour une gestion globale de l'eau. Les objectifs principaux sont :

- Restauration et entretien des milieux naturels liés à l'eau
- Maîtrise des sources de pollutions
- Gestion du risque inondation
- Alimentation en eau potable

ENSEIGNEMENTS

- Une hydrographie localisée dans la vallée et sur les coteaux humides ; quasiment absente de tout le secteur de plateau hormis les mares et les bassins de rétention des eaux pluviales.

La présence de l'eau valorise les paysages et constitue un élément écologique fort de la trame bleue

- Hydrographie et topographie provoquent des risques d'inondation autour du Vaularon.
Il existe un aléa cumulé du ruissellement des eaux d'origine agricole et de l'urbanisation et du risque de remonté des nappes.
- « Autour du ru du Vaularon, il conviendra de préserver et maintenir les secteurs potentiellement inondables de toute nouvelle urbanisation » (PAC)
- Un enjeu important de préservation des zones humides

4 - Le climat

La commune de Gometz le Châtel, comme l'ensemble de l'Ile-de-France, est sous l'influence d'un climat océanique dégradé, caractérisé par des températures plutôt douces et une pluviométrie modérée.

Les relevés proviennent de la station météorologique la plus proche, à savoir celle de Villejust. A noter qu'il existe un poste d'observations météorologiques Météo France sur le plateau, rue Saint-Nicolas.

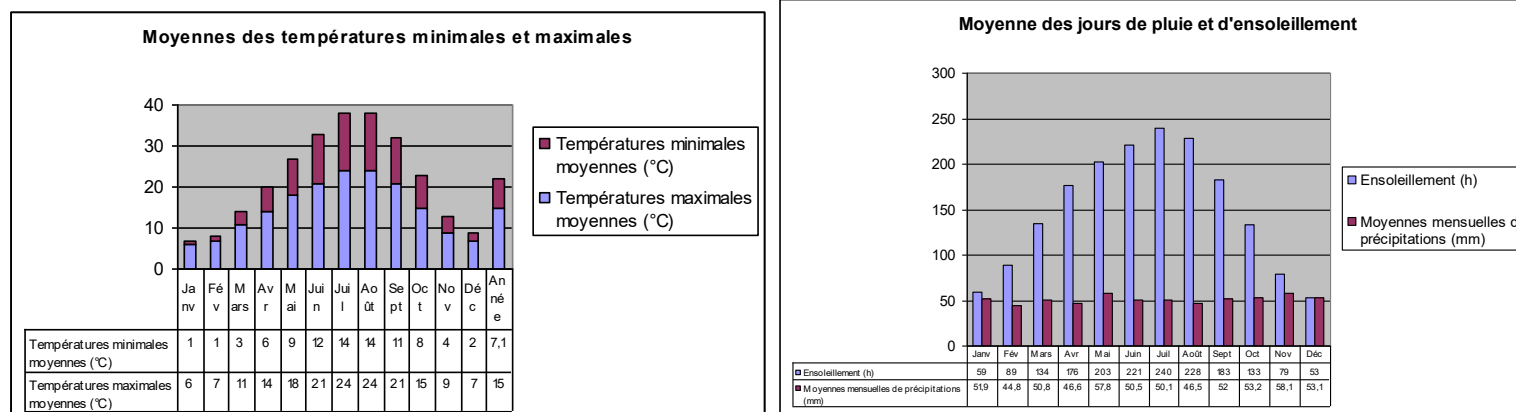
En moyenne, la température relevée s'établit à 11,2°C avec une maximale de 14,8°C et une minimale de 7,1°C. La température réelle maximale intervient en août avec 24°C et la minimale en janvier avec 1°C. Elle se distingue de Paris par un écart constant de température de -2°, qui s'explique notamment par la différence de densité urbaine entre la capitale et sa banlieue. L'influence du climat continental engendre des records extrêmes avec -15,8°C relevés le 17 janvier 1985 et 38,2°C le 1er juillet 1952.

L'ensoleillement est comparable aux régions du nord de la Loire avec 1 798 heures en moyenne sur l'année, et les précipitations sont également réparties avec une moyenne de 50 millimètres par mois et un total de 615,4 millimètres de pluie par an. La présence de relief et de coteaux disposés en vis-à-vis n'exposent pas toutes les parties de la commune aux mêmes rayonnements. Ainsi Les Bigarreux et Paris Chevreuse sont exposés au sud-est, ce qui est optimal, à la différence du bourg qui est plutôt exposé au nord. Sur le plateau, Saint Clair ne présente pas de relief particulier, son exposition est donc moyenne.

Le record de précipitations a été établi le 17 juin 1970 avec 78,9 millimètres tombés en vingt-quatre heures.

Les vents dominants sont d'orientation sud-ouest.

Les brouillards, phénomènes d'inversion thermique entre le sol, l'eau et l'air sont parfois présents en fond de vallée et sur les plateaux.



Source : Météo France – station de Villejust

ENSEIGNEMENTS

- Un climat globalement peu contraignant optimisé par la topographie qui permet un bon ensoleillement du territoire communal.
- Le potentiel de développement des énergies renouvelables, notamment solaire, est important.

B. LE CADRE NATUREL

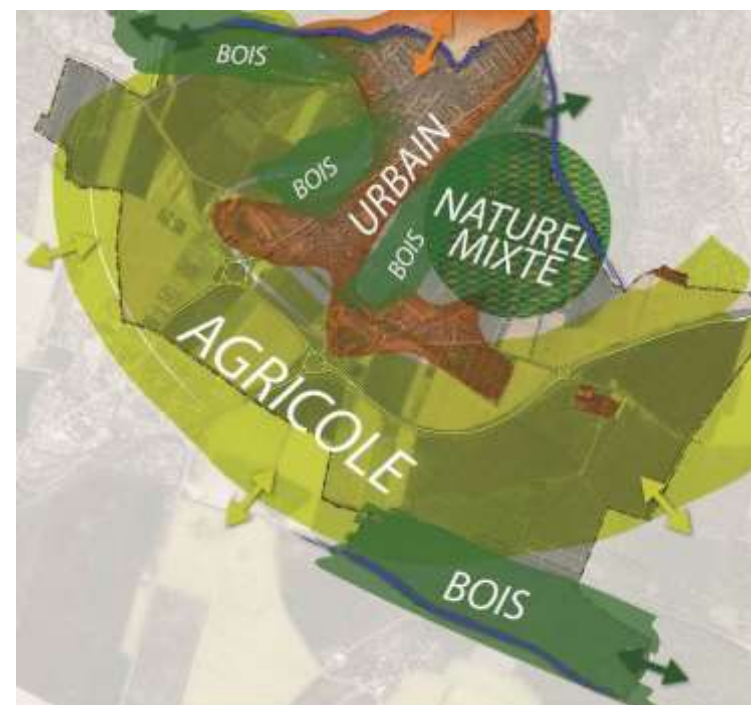
1 - Les habitats naturels - la trame verte et bleue

Les grandes entités naturelles, agricoles et urbaines

La commune de Gometz appartient à l'entité géographique du plateau du Hurepoix située dans la vallée de l'Yvette.

Le territoire communal se caractérise par de grandes entités naturelles:

- Une vaste zone agricole sur le plateau en forme de croissant enserrant la zone urbaine à l'ouest et au sud.
- Des coteaux souvent boisés qui délimitent la rupture avec le plateau où la pente atteint parfois plus de 25%.
- Une zone naturelle mixte présentant un patchwork de zones naturelles et agricoles peu ou plus cultivées (friches).
- Une zone urbaine en forme de fer à cheval, qui fait le lien entre les espaces naturels et agricoles.
- Le fond de vallée, relativement plat du Vaularon situé au bas de la côte de la route de Chartres.



Les grandes entités naturelles, agricoles et urbaines

La trame verte et bleue

La trame verte et bleue

Il s'agit d'une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un vaste réseau de territoires reliés entre eux, tant au plan national que local, pour permettre les échanges entre milieux naturels et entre les espèces animales et végétales qui y vivent. On parle de continuités écologiques.

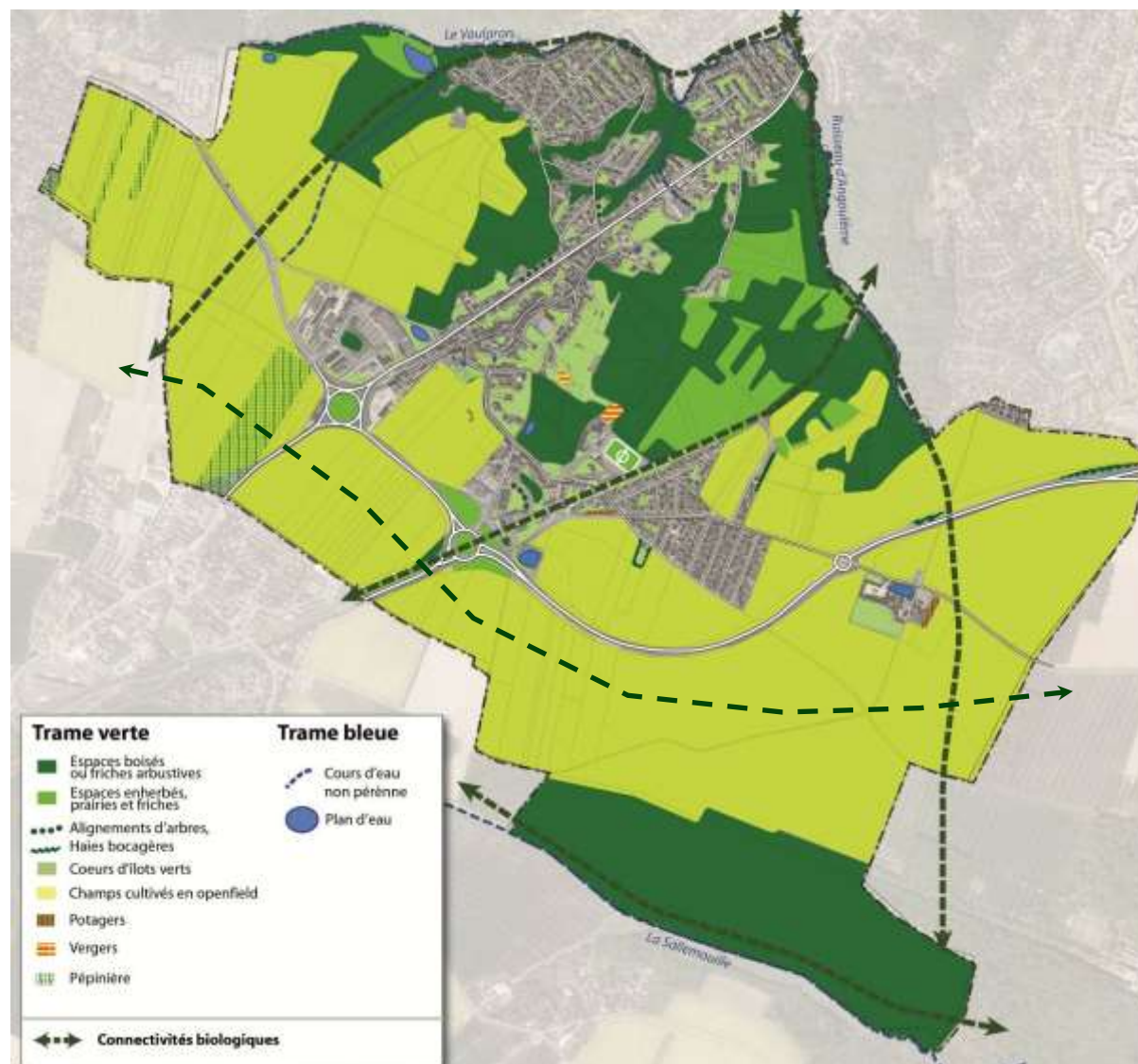
Elle inclut deux composantes indissociables l'une de l'autre, le vert qui fait référence aux milieux naturels et semi-naturels terrestres (forêts, prairies etc.) et le bleu qui fait référence au réseau aquatique et humide (fleuves, rivières, étangs, marais etc.).

L'objectif est de contribuer à enrayer la perte de biodiversité en garantissant la libre circulation de la faune et de la flore, menacée aujourd'hui par la fragmentation croissante du territoire. En plus de ces fonctions écologiques, la trame verte et bleue assure des fonctions paysagères (qualité et diversité) et sociales (cadre de vie, support de modes de déplacements doux etc.).

La trame bleue est structurée par des ruisseaux qui forment les limites communales nord, nord-est et sud, respectivement le Vaularon, le Ruisseau d'Angoulême et la Sallemouille.

Les espaces agricoles

Le territoire communal est dominé par les terres agricoles qui représentent plus de 50 % de la superficie totale de la commune. La culture traditionnelle type céréaliculture est largement dominante, caractérisée par ses vastes étendues de type openfield. Elle est complétée par des pépinières, et par quelques vergers et potagers.



Trame verte et bleue et continuités écologiques

5 principales continuités écologiques sont repérées :

- Au sud, le bois de la Brosse et la Sallemouille d'orientation Ouest-Est,
- Du bois de la Brosse au sud, vers le Vaularon tout au nord, en passant par les espaces ouverts agricoles et la ripisylve du ruisseau d'Angoulême,
- L'ancienne ligne de chemin de fer : continuité fragmentée mais portée par la CAPS pour y réaliser des cheminements doux et des aménagements paysagers,
- Des espaces agricoles du plateau Ouest aux berges du Vaularon en passant par les coteaux boisés,
- Les espaces ouverts agricoles sur le plateau qui s'ouvrent de part et d'autres à l'est et à l'ouest (favorable à l'avifaune notamment).

Plusieurs types d'habitats naturels sont présents sur la commune. Ils font partie intégrante de la trame verte et bleue. Les espaces liés à l'hydrographie ont déjà été analysés dans le chapitre précédent en tant qu'unité de géographie physique. Les espaces agricoles sont traités dans le chapitre « L'agriculture » précédemment exposé. Deux habitats naturels méritent une attention particulière tant ils jouent un rôle déterminant dans l'implantation de l'urbanisation et la richesse biogéographique : il s'agit des boisements en coteaux et du secteur Justice / Fauvettes.



Boisements en coteaux vus depuis la route de Chartres – Boisements humides au sud-ouest de la rue de Chartres

Les bois

Les espaces boisés représentent environ 117 hectares. Le Conseil Général de l'Essonne a répertorié deux Espaces Naturels Sensibles sur la commune. Les **Espaces Naturels Sensibles** des départements (**ENS**) sont un outil de protection des espaces naturels. On distingue les zones de recensement et les zones de préemption par leur acquisition foncière ou par la signature de conventions avec les propriétaires privés ou publics mis en place dans le droit français et régis par le Code de l'urbanisme : la commune dispose également d'un droit de préemption sur ces espaces. De plus, la majeure partie des espaces boisés de la commune sont des espaces naturels remarquables à préserver (référence à la loi LAAF) qui bénéficient d'un classement au titre des espaces boisés classés.



Le secteur Justice / Fauvette – Boisements intermittents entrecoupés de parcelles agricoles

Il s'agit d'un secteur constitué d'une mixité d'espaces forestiers et de friches herbeuses et arbustives, avec un affleurement de zones humides.

La topographie est marquée laissant découvrir des points de vue remarquables.

Le viaduc des Fauvettes reste un élément fort du paysage et attractif pour les sports et loisirs (escalade).

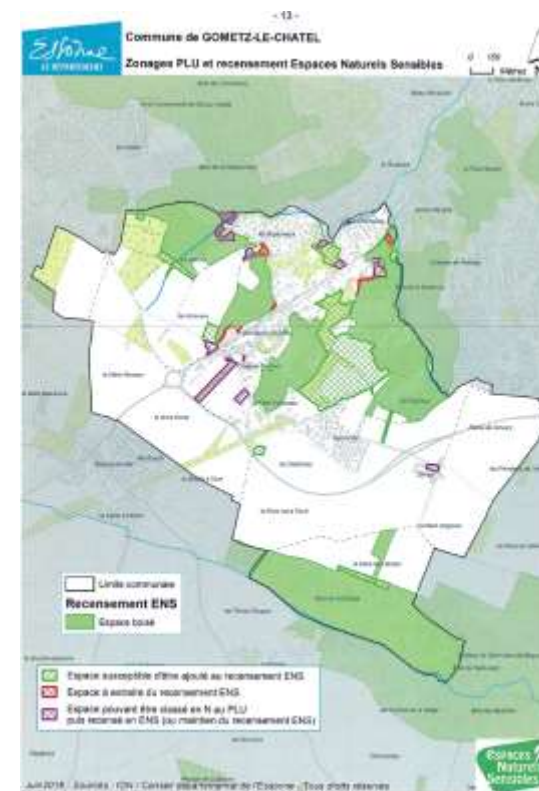
L'espace est difficilement cultivable en grande culture en raison de problèmes d'accès pour les engins agricoles de grande taille.

L'ancienne ligne de chemin de fer constitue une coupure paysagère mais surtout une coupure pour les engins agricoles.

L'espace intérieur entre le chemin de la Justice et la voie verte est donc souvent enfriché.

Cependant, bien que peu propice à la céréaliculture « industrielle », ce secteur présente tout de même un intérêt agronomique qui pourrait être exploité différemment. Il s'agit d'une zone préférentielle de développement de l'agriculture périurbaine, de proximité, et au maraîchage.

Ce secteur pourrait accueillir des élevages extensifs, des ruches, ou bien encore des vergers, etc. Ce secteur mérite une réflexion à part entière.



2 - Les outils d'inventaire de biodiversité

Inventaire des espaces naturels et de la biodiversité

Le territoire ne comprend ni réserve naturelle, ni site Natura 2000 qui sont, en France, les niveaux les plus hauts de protection des espaces naturels.

Toutefois, la topographie et l'hydrographie, ainsi que la couverture végétale ont favorisé le développement d'habitats spécifiques favorables au développement d'une faune et une flore protégées.

Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Il distingue :

- les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
- les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Cet inventaire est devenu aujourd'hui un des éléments majeurs de la politique de protection de la nature. Il doit être consulté dans le cadre de projets d'aménagement du territoire (document d'urbanisme, création d'espaces protégés, élaboration de schémas départementaux de carrière...). Il n'a toutefois pas de portée juridique directe. Une ZNIEFF a été identifiée sur le territoire communal :

- ZNIEFF type 1 « Les Grands Prés » - 1 500 m² - Déterminant pour forêts riveraines, forêts ou fourrés très humides.

Il s'agit d'une station d'Orchis négligé, située au bord de la RD 988 (route de Chartres), au bas de la descente, face au supermarché. Cette ZNIEFF est aujourd'hui bâtie par la résidence des Grands Prés (immeuble collectif).



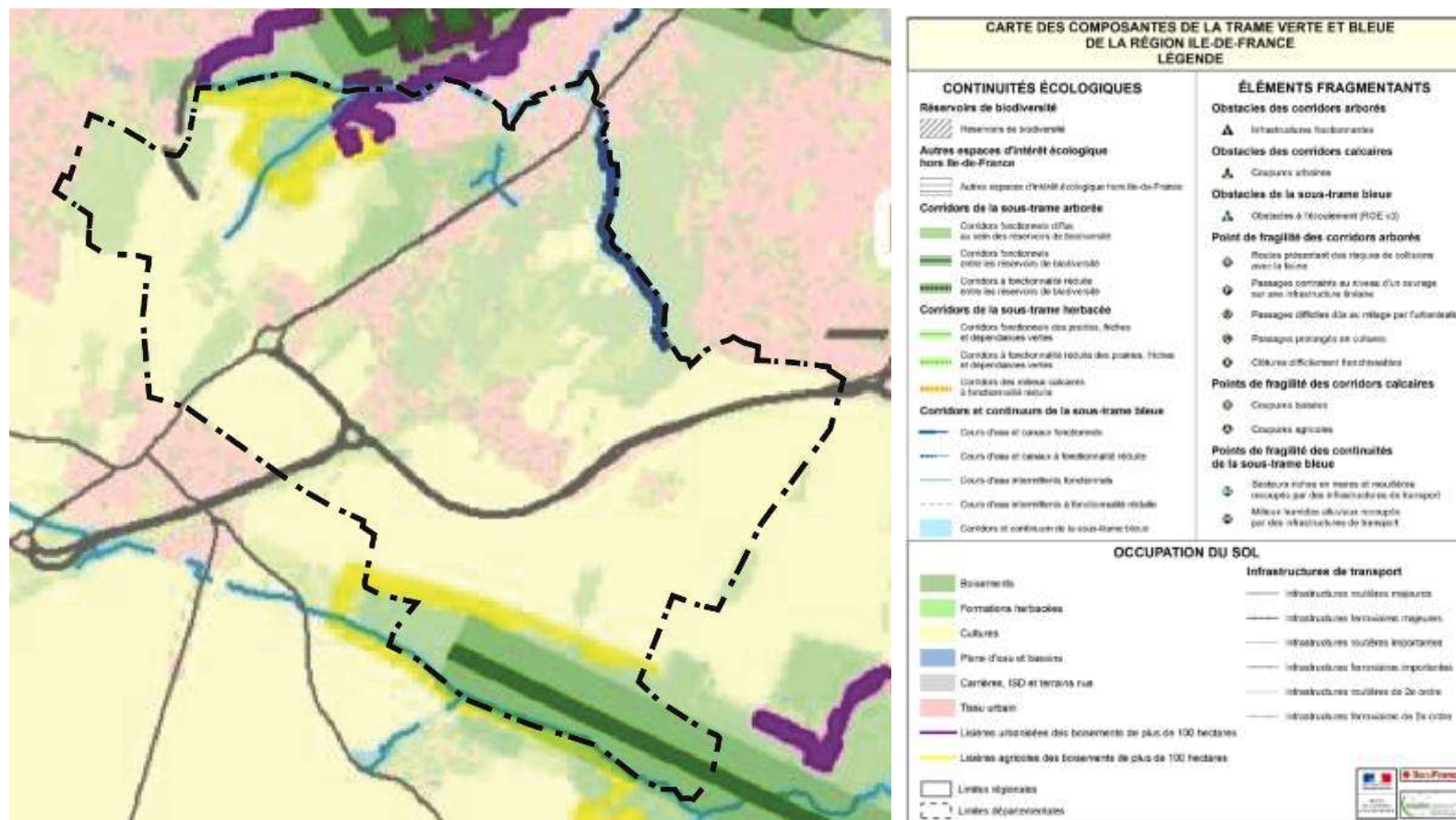
Source : INPN – avril 2016

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

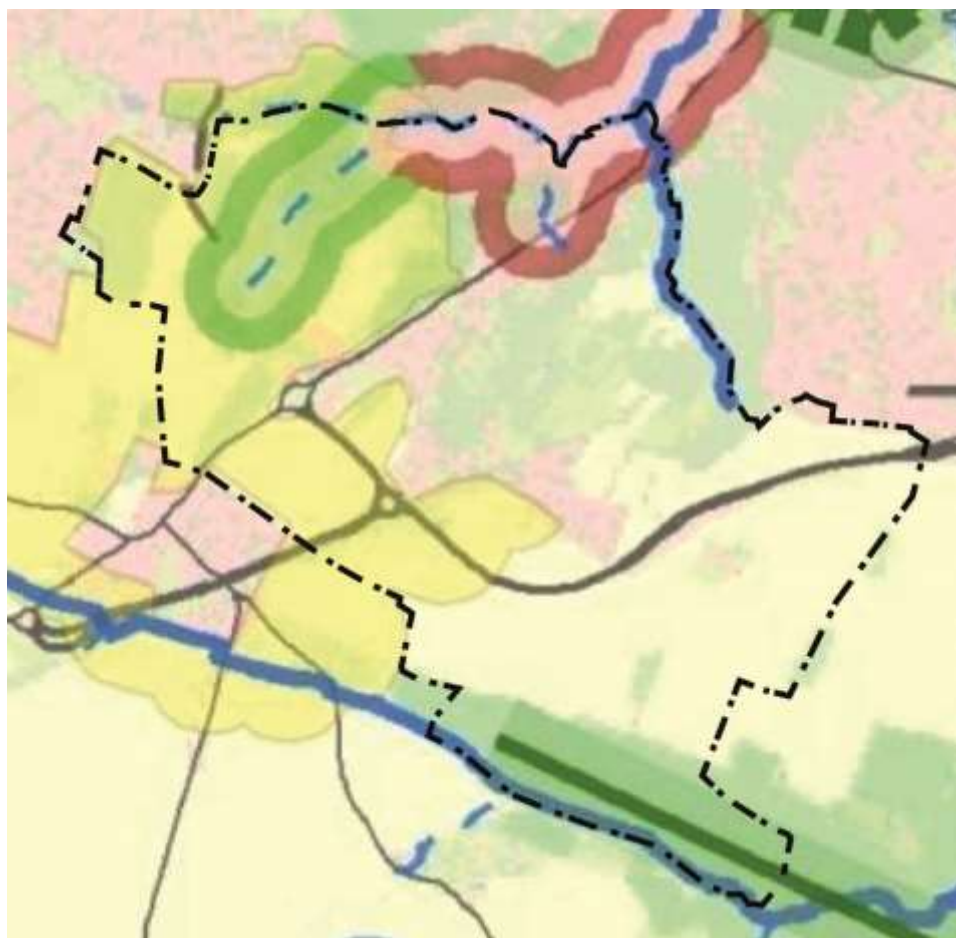
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, co-élaboré par l'Etat et la Région, est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, le Vaularon, le Ruisseau d'Angoulême et la Sallemouille...) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Carte d'état des lieux (extrait de la carte du SRCE)



Carte d'objectifs (issue du SRCE)



Les objectifs du SRCE visent la préservation, voire la restauration des corridors écologiques, à savoir, pour le territoire communal, les cours d'eau du ruisseau d'Angoulême et de la Sallemouille. Le Vaularon est identifié comme un « autre cours d'eau intermittent à préserver ou restaurer ». Des corridors de la sous-trame arborée à préserver accompagnent ces espaces aquatiques. Les mosaïques agricoles sont identifiées comme des éléments d'intérêt majeur à préserver ou restaurer (à l'ouest de la zone urbaine), ils présentent également une logique de continuité des milieux ouverts favorable à la faune dont l'avifaune. Le secteur « Justice » étant identifié comme un espace à dominante naturelle et non agricole.

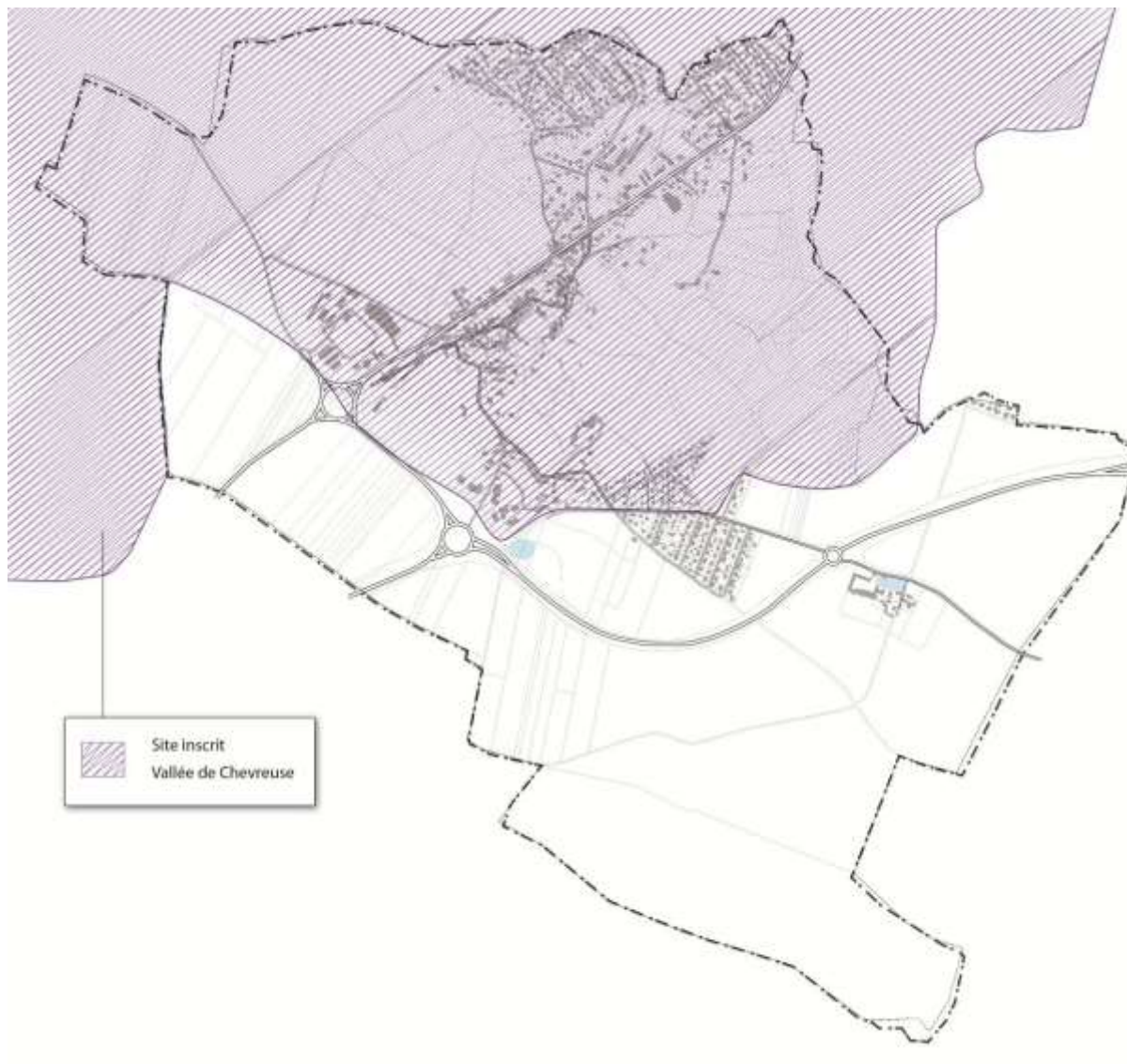
ENSEIGNEMENTS

La majeure partie des éléments de la trame verte et bleue sont bien identifiés, cependant, le secteur Justice / Fauvette concentre les attentions :

- Il est vu comme une zone préférentielle de développement de l'agriculture périurbaine à travers un projet global type « pôle agricole de proximité »
- Une partie de ce secteur présente un potentiel d'aménagement d'un espace naturel type parc paysager

3 - Le paysage

Site inscrit de la Vallée de Chevreuse



La protection au titre des sites classés a été décidée en application de la loi du 2 mai 1930 pour son caractère pittoresque. « La vallée de Chevreuse est une vallée encadrée par des versants boisés, dont l'histoire est particulièrement riche, formant une unité géographique incontestable, et qui présente surtout l'intérêt de se trouver à une vingtaine de kilomètres des portes de la capitale. Elle constitue un îlot de verdure dans le tissu urbain qui la jouxte. L'on comprend alors l'importance de cette vallée, de cette « coulée verte » espace à la fois rural et forestier, enserrée dans une zone d'habitation dense, ayant donc une inestimable valeur de site et un potentiel irremplaçable de détente pour l'agglomération parisienne. »

Il s'agit d'un très vaste site de 10 391 ha inscrit d'abord en 1966 lorsque s'est fait jour la pression urbaine de la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines, composé de paysages parmi les plus beaux d'Ile-de-France ; la vallée de Chevreuse s'étend sur 2 départements et 29 communes et couvre une surface d'environ 20 km d'est en ouest et 12 km du nord au sud. Riche en histoire, en monuments, en villages remarquables, en centres urbains préservés, en paysages contrastés, l'ensemble est de telle qualité qu'il a été classé.

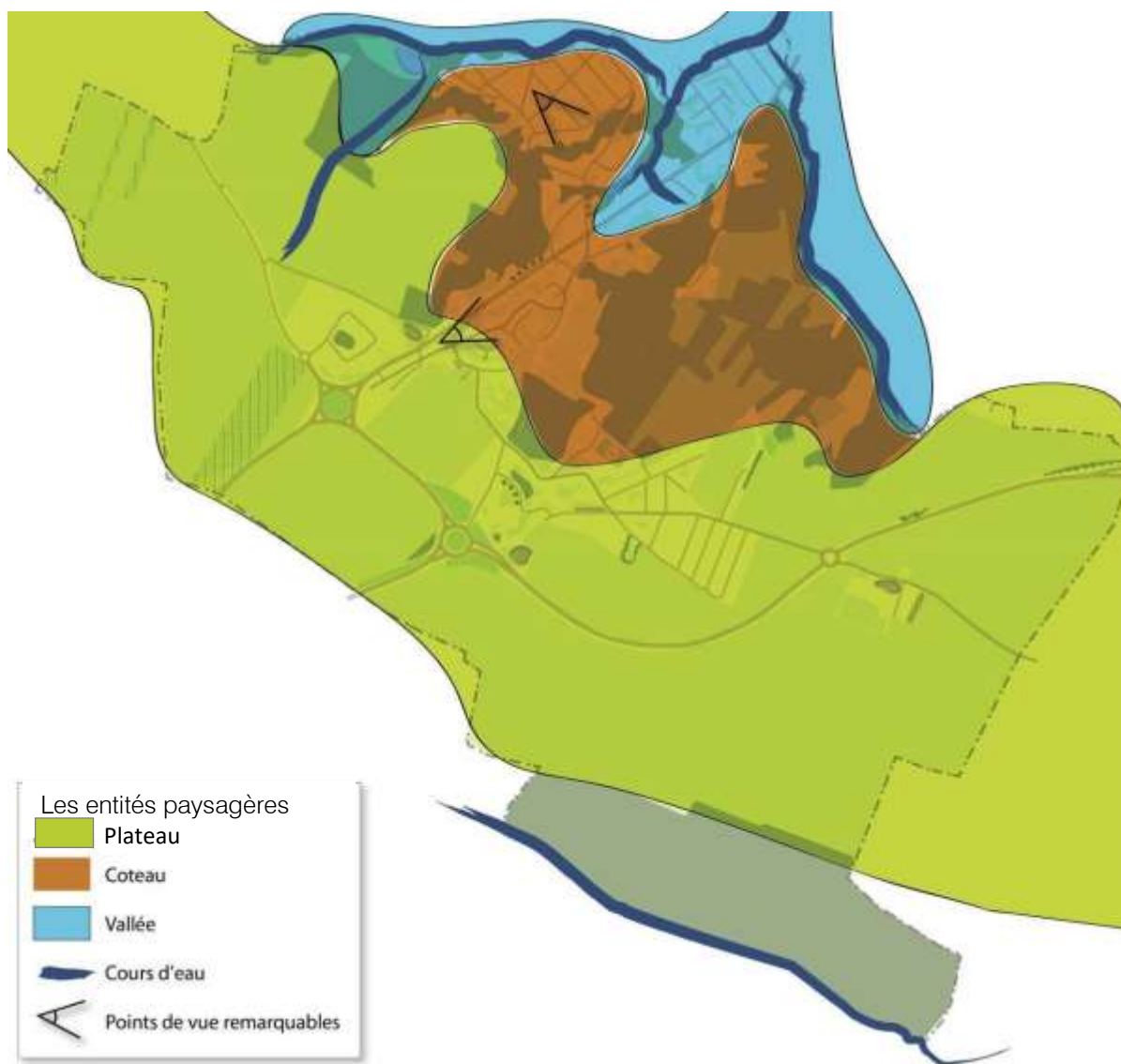
Les entités paysagères

La lecture paysagère du territoire permet d'analyser des entités et des points de vue remarquables.

La topographie importante de la commune engendre des paysages variés : plateaux, coteaux et vallée.

La vallée du Vaularon longe la route de Chartres avant de s'en écarter vers Paris-Chevreuse. Les autres vallées sont des limites territoriales avec les communes de Bures-sur-Yvette au nord, des Ulis à l'est et de Janvry au sud.

A la différence du plateau cérééalier dénudé et d'un paysage simple, les coteaux sont marqués par des pentes parfois fortes, de directions différentes, créant des relations de co-visibilité ou au contraire une absence de relation lorsque ceux-ci se « tournent le dos ». Le territoire est complexe d'un point de vue topographique et d'implantation urbaine en raison de la réunion de plusieurs cours d'eau et de la présence de massifs boisés. Le paysage complexe offre alors des qualités particulières : en effet, la commune multiplie des points de vue remarquables notamment depuis le centre historique en surplomb.



*Vue depuis Paris Chevreuse**Vue depuis la rue Saint-Nicolas*

Les hauteurs, le fond de vallée et les ruptures de pente offrent une variété de points de vue et de nombreuses relations de co-visibilité.

Depuis la mairie, l'alignement du bâti, indique la présence d'une voie de communication (route de Chartres). Le tissu urbain épouse le relief de la route. Cette vue fait également ressortir l'emprise forestière et la topographie de la commune. Un autre visage de la commune s'ouvre alors depuis le plateau, situé au sud de la commune. L'agriculture domine cette partie du territoire, affirmant la volonté de garder l'image d'une commune rurale. Quelques maisons se distinguent dans le paysage, mais restent relativement dissimulées par une haie imposante. Au loin, se distingue le plateau de Saclay et son pôle scientifique surplombant la vallée.

Les entrées de village

Les entrées de village jouent plusieurs rôles :

- Un rôle paysager : situées sur les pourtours des villages, les entrées de bourg s'habillent tantôt de champs, de bois, de vergers, de pâture, tantôt de bâtiments commerciaux, de constructions à l'écart du bourg. Ces différents éléments véhiculent des impressions qui conditionnent le visiteur avant la traversée réelle du bourg. Il est important de préserver la qualité paysagère des entrées de village afin que le visiteur ait une lecture claire du paysage.

- Un rôle de vitrine : les entrées de bourg sont les premiers éléments annonçant l'espace bâti. Si elles présentent une qualité paysagère, les visiteurs aborderont l'espace bâti avec une idée positive.
- Un rôle de transition : le plus souvent à la limite entre l'espace naturel et agricole et l'espace bâti, les entrées de village doivent être lisibles. Dans de nombreux cas, un bâti aéré s'éparpille le long de la route, avant l'entrée de bourg signalée par un panneau. Il s'agit d'éviter de créer ce type de situation notamment afin de limiter le grignotage de l'espace naturel et agricole par des constructions.
- Un rôle de sécurité routière : en tant qu'espace de transition, les entrées de bourg devraient permettre aux automobilistes d'adapter leur allure au milieu qu'ils traversent. Si la transition n'est pas claire avec par exemple des constructions formant du mitage le long des routes, il est difficile pour les conducteurs d'adapter leur vitesse ne sachant pas à quel moment ils entrent dans le secteur bâti limité à 30 km/h et lorsqu'ils en ressortent.

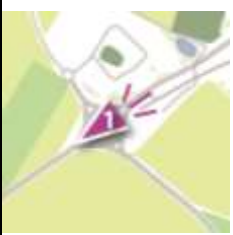
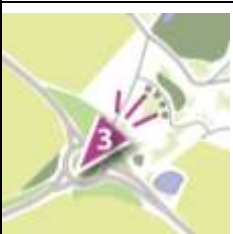
Le territoire communal est bordé par des paysages naturels, agricoles et urbains variés. Le paysage n'est pas homogène et traduit cette diversité. La limite urbaine avec le territoire de Bures-sur-Yvette n'est pas sensible. Les liens entre les quartiers pavillonnaires des deux communes sont si forts que les entrées de village dans les quartiers de Paris Chevreuse et des Bigarreux ne sont pas sensibles.

A contrario, depuis la déviation routière située dans le milieu agricole, le caractère urbain modifie le paysage par sa verticalité et crée de véritables entrées de village, points de rupture entre deux milieux singulièrement différents. La carte ci-contre identifie les 4 principales entrées de village du territoire communal :

- La route de Chartres supporte de part et d'autre les deux principales entrées de village,
- La déviation sur le plateau dessert deux entrées de village à Saint Clair



Les entrées de village

	Route de Chartres (sud-ouest) Principale porte d'entrée de la commune à l'intersection de la déviation vers la route de Chartres, elle est marquée par les activités et les équipements de part et d'autre de la RD 988. La partie Ouest est assez récente. A contrario, la partie située à l'est est moins qualitative notamment en raison du stockage de matériaux de l'entreprise de bâtiment implantée. Des aménagements paysagers ont été réalisés, ainsi qu'une piste cyclable sécurisée.	
	Route de Chartres (nord-est) Il s'agit de l'entrée de village la plus qualitative par son caractère naturel grâce aux boisements au sud, et à l'habitat individuel discret, masqué par des haies sur la partie Nord. Il existe une continuité en termes de paysage urbain entre Gometz le Châtel et la commune de Bures-sur-Yvette. Une agréable ambiance de village rural se dégage de cette porte d'entrée.	
	Rue Tuillère (en direction de Saint Clair) L'entrée par la zone d'activités s'effectue par un double rond-point présentant un caractère routier très marqué. La qualité urbaine, architecturale et paysagère de ce secteur manque de cohérence. Il n'y a pas de perspective, le paysage est fermé.	
	Route de Grivery (en direction de Saint Clair) L'entrée de village est unilatérale (bâti uniquement du côté sud sur une centaine de mètres), d'où un caractère assez champêtre. Les espaces publics sont peu qualitatifs et dégradés. L'habitat individuel est homogène, les rez-de-chaussée souvent masqués derrière des haies	

C. LES RISQUES ET LES NUISANCES

1 - La qualité de l'air et de l'eau et les nuisances

LA QUALITE DE L'AIR

Dans le cadre de la loi sur l'air, la qualité de l'air en France est surveillée en permanence par 35 organismes répartis sur tout le territoire. En Ile de France, c'est l'association AIRPARIF qui effectue ce travail ainsi que l'information auprès des autorités concernées.

La qualité de l'air est globalement bonne à Gometz le Châtel. Les chiffres sont positifs, ils sont légèrement meilleurs que ceux observés en moyenne sur l'ensemble du département de l'Essonne.

Les conditions météo influent sur la qualité de l'air. Les périodes anticycloniques dépourvues de vents et les journées les plus chaudes sont les moins propices à une bonne qualité de l'air.

Concernant les contributions des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants, il en ressort que le principal poste d'émission de gaz à effet de serre est le transport routier pour près de 42% des émissions. En effet, la présence des deux routes départementales à la circulation routière importante se croisant à Gometz le Châtel conditionne la qualité de l'air. Une autre partie importante des gaz à effet de serre provient du résidentiel et tertiaire (chauffage, etc.) pour plus d'un tiers. Une part importante provient également de l'agriculture (20%).

En ce qui concerne les polluants à proprement parler, la circulation routière contribue pour 78% des pollutions en NOx (Oxyde d'Azote provenant essentiellement de la combustion des combustibles fossiles et de quelques procédés industriels) mais également en dégagement de petites et moyennes particules pour 30 à 35%. C'est le résidentiel et tertiaire qui sont les plus polluants en terme de santé publique à Gometz puisqu'ils provoquent des pollutions de dioxyde de soufre (70% des contributions sur la commune, et 30 à 45 % des particules fines (pollutions irritantes pouvant entraîner des allergies). Aussi, ces particules émanant pour la plupart des systèmes de chauffage des logements (gaz, fuel, bois), elles pourraient être diminuées par la réalisation de systèmes d'isolation plus efficaces, ou des modes de chauffage moins polluants ou ayant recours aux énergies renouvelables (géothermie, solaire, etc.).

L'agriculture entraîne des pollutions en micro particules et en SO₂ (Dioxyde de Soufre produit notamment par la combustion des énergies fossiles) mais dans une moindre mesure que les autres postes de pollutions.

ENSEIGNEMENTS

Une bonne qualité de l'air par rapport à celle du département : les grands espaces naturels de respiration compensent la circulation automobile de transit sur les routes départementales. Toutefois, des sources de pollutions qui émanent majoritairement du parc résidentiel et tertiaire pourraient aisément être diminuées par une réduction des déperditions thermiques du bâti (isolation) et par le recours aux énergies renouvelables pour le chauffage (géothermie, solaire, biomasse).

LA QUALITE DE L'EAU DANS LE MILIEU NATUREL

L'unité hydrographique Orge-Yvette située au sud-est de l'agglomération parisienne est divisée en deux sous-bassins versants : l'Orge et l'Yvette. Elle est caractérisée par une occupation du sol mixte alternant milieux agricoles et boisés (26 %) à l'amont et une forte urbanisation (29 %) à l'aval. La pression agricole est peu quantifiable comparativement aux pressions liées à l'urbanisation. Cependant la surface agricole sur la partie amont du territoire laisse penser que les apports diffus de polluants liés à cette activité sont probablement non négligeables. La pression hydromorphologique est très importante (recalibrage des cours d'eau, un aménagement des lits, la présence de nombreux obstacles à la continuité écologique des cours d'eau, biefs perchés alors que le lit naturel a été abandonné, etc.). Le transport des eaux usées se fait par un collecteur en fond de vallée, vulnérable aux infiltrations et exfiltrations. L'implantation des réseaux dans les berges ou même dans le lit des rivières représente également une forte pression hydromorphologique.

La qualité des cours d'eau sur les différents paramètres étudiés est très variable sur l'ensemble de l'unité hydrographique. Les paramètres liés à l'assainissement se sont améliorés durant les quinze dernières années mais des déclassements fréquents par les nitrites et le phosphore persistent tandis que les autres paramètres sont restés stables.

Pour les paramètres biologiques, les indices reflètent une qualité moyenne à bonne de l'eau mais ne reflètent pas la forte dégradation de l'hydromorphologie de l'Orge aval, identifiée comme masse

Qualité de l'eau de rivière dans l'unité hydrographique Orge-Yvette (DRIEE)



d'eau fortement modifiée. L'aval de l'Orge et de l'Yvette est assaini par la station de Valenton, la pression de l'assainissement pour ces milieux est essentiellement liée aux mauvais branchements, aux collecteurs communaux et intercommunaux défectueux. On note la déconnexion d'une partie des effluents par la construction récente de la station d'Ollainville. Les bassins versants de l'Yvette amont et de la Rémarde (incluant la Prédecelle) concentrent la majeure partie des stations d'épuration du territoire (en nombre et en capacité épuratoire), et reçoivent donc les flux les plus conséquents. Les nitrates, dont les concentrations n'évoluent pas dans le temps, sont peu impactants sur le milieu. Les pesticides d'origine non agricole sont fréquemment retrouvés en grand nombre et dégradent l'ensemble des stations de suivi. Enfin, les micro-polluants industriels et urbains sont le reflet de la pollution diffuse présente couramment en région Île-de-France issue des retombées atmosphériques et du ruissellement (HAP et phtalates).

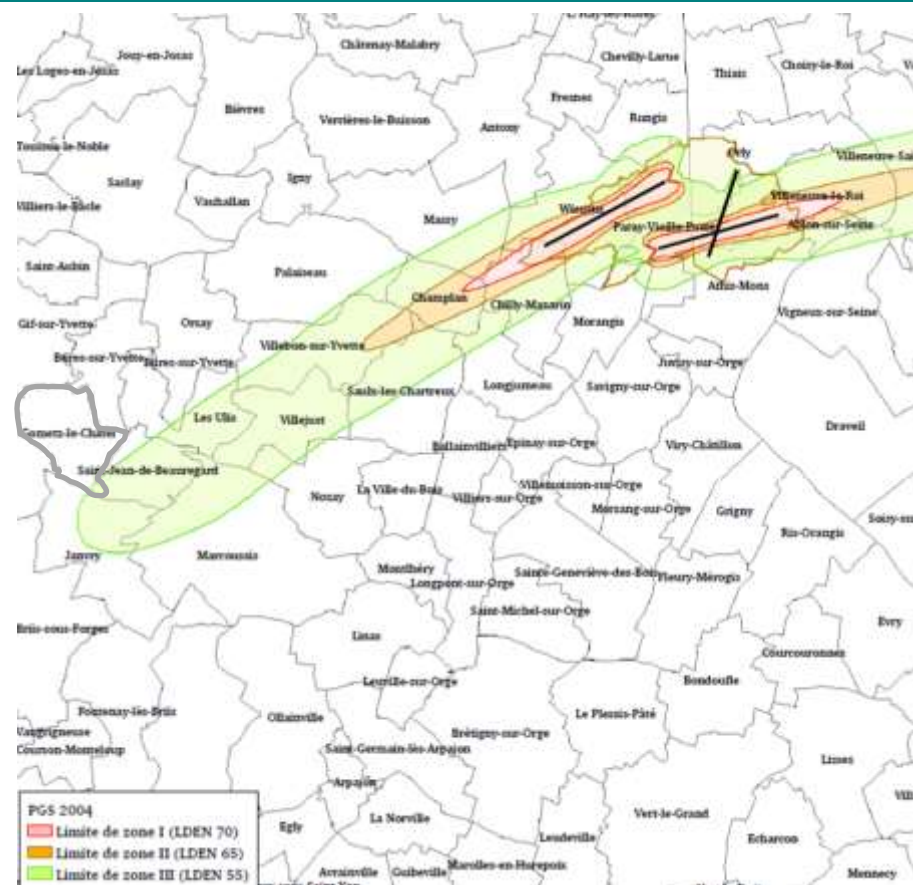
2 - Les nuisances sonores

Les nuisances sonores sont principalement liées à la RD 35 qui contourne la commune au sud de la zone urbaine. Le quartier Saint Clair est le plus exposé. Toutefois, bien que cette exposition reste modérée, il convient de ne pas l'accentuer. Il n'y a pas d'autres nuisances sonores déterminantes (pas d'autoroute ou axes ferroviaires, ni de nuisances aériennes significatives faisant l'objet de plans de protection de bruit). Toutefois, le trafic aérien généré par l'aéroport d'Orly génère des nuisances sonores à Gometz.

LES NUISANCES ROUTIERES

Les voiries sont réparties en cinq catégories et des modalités d'isolement acoustique leur sont associées.

La délimitation de secteurs affectés par le bruit d'infrastructures terrestres oblige les constructeurs à respecter les normes d'isolation acoustique pour les constructions nouvelles. Les futurs bâtiments sensibles au bruit devront y présenter une isolation acoustique renforcée de manière à ce que les niveaux de bruit résiduels intérieurs ne dépassent pas $LA_{eq}(6\text{ h} - 22\text{ h}) = 35\text{ dB}$ de jour et $LA_{eq}(22\text{ h} - 6\text{ h}) = 30\text{ dB}$ de nuit (LA_{eq} : niveau sonore énergétique équivalent qui exprime l'énergie reçue pendant un certain temps). La carte p. 126 localise les axes routiers concernés par cette problématique. Une attention particulière devra donc être portée aux projets d'urbanisation autour de ces axes.



Plan de gêne sonore de l'aéroport d'Orly



La RD 35 contourne le village de Gometz, à proximité du quartier Saint Clair

Niveau sonore de référence Laeq (6h- 22h) en dB (A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
$L > 81$	1	d=300m
$76 < L < 81$	2	d=250m
$70 < L < 76$	3	d=100m
$65 < L < 70$	4	d=30m
$60 < L < 65$	5	d=10m

L'Arrêté préfectoral n° 2005 - DDE - SEPT - 085 du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental dans différentes communes du département de l'Essonne et aux modalités d'isolation acoustique des constructions en découlant recense sur la commune trois axes particulièrement bruyants :

RD 35 [du carrefour au RD 988 à la fin de limitation à 70 km/h] - catégorie 3 (100 m)

RD 35 [de la fin de limitation à 70 km/h à la limitation à 70 km/h] – catégorie 2 (250 m)

RD 35 [de la limitation à 70 km/h à la limite communale de Gometz/Saint-Jean-de-Beauregard] – catégorie 3 (100 m)

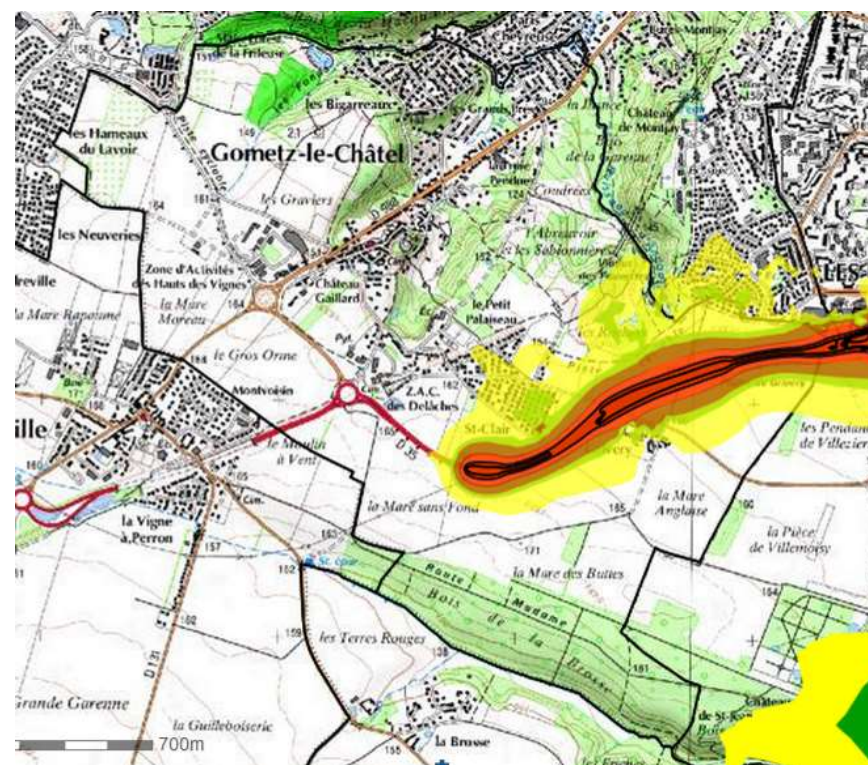
RD 988 [de la limite communale de Bures-sur-Yvette à la limite de Gometz-la-Ville] – catégorie 4 (30 m)

Déviations de Gometz-la-Ville [de la limite communale de Gometz le Châtel-Gometz-la-Ville au RD 35] – catégorie 4 (30 m)

Des cartes stratégiques du bruit ont été réalisées en application de la directive européenne 2002/49/CE du 25 juin 2002 (transposée en droit français par les articles L. 572-1 à L. 572-11 du Code de l'Environnement - décret n°2006-361 du 24 mars 2006 - arrêtés des 3 et 4 avril 2006 - circulaire ministérielle du 7 juin 2007- arrêté préfectoral du 14 octobre 2010).

Ces cartes de bruit sont des représentations de l'exposition sonore des populations sur le territoire communal. Cependant, ces cartes stratégiques se limitent à la RD35 avant que celle-ci n'entame sa courbe, ce qui ne permet pas aujourd'hui de mesurer précisément l'impact de ces axes sur les zones urbaines, notamment au niveau de la ZA des Délâchés. Toutefois, le tracé référence la zone de bruit du secteur du quartier Saint Clair.

Le projet de passage du CD 35 à 2x2 voies à l'horizon 2020 aurait un impact sur les nuisances sonores jusqu'à la plaine des Delâchés. Ce projet ne semble pas d'actualité par le Conseil Départemental.



Départementale Lden Type A (en dB)



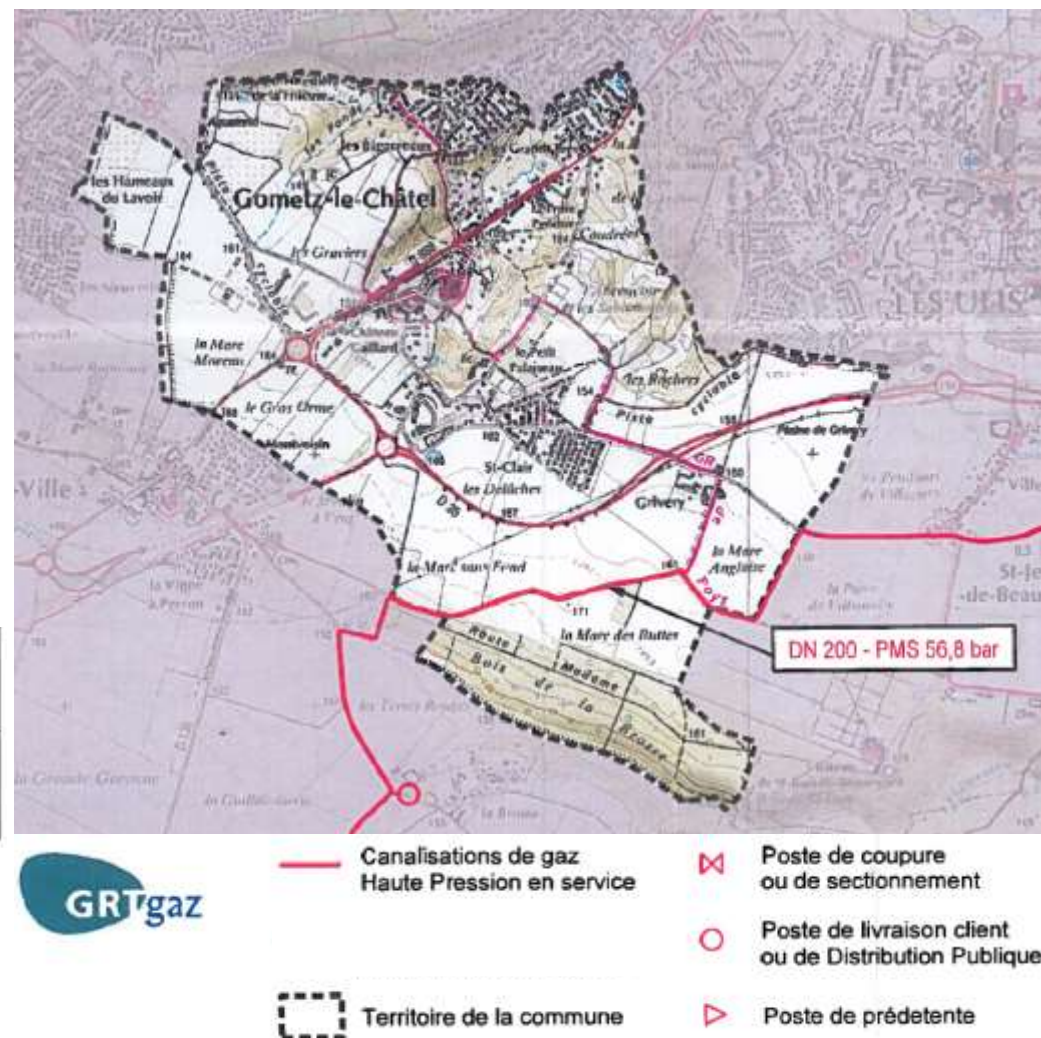
Canalisation de gaz haute pression

La commune est également concernée par une canalisation sous pression de matières dangereuses, réglementées par l'arrêté du 18 novembre 2015. Il s'agit d'une canalisation de transport de gaz exploitée par la société GRT Gaz.

Les contraintes en matière d'urbanisation concernent les projets relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles et aux immeubles de grande hauteur (IGH). Ces contraintes s'apprécient au regard des informations figurant dans le tableau ci-dessous.

En l'occurrence, cette canalisation de gaz haute pression n'intéresse pas les zones urbaines et n'entraîne pas de conséquence sur les constructions puisqu'elle se situe à l'extrémité sud du territoire dédiée à l'agriculture.

Type d'ouvrage	Nom	Implantation	PMS	CN	Longueur dans la commune (en km)	Distances SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)			Influence
						SUP1	SUP2	SUP3	
Canalisation	DN200-2001-JANVRY-LES-ULIS_Thermals_Cogénération	ENTERRE	67.7	200	1.75484	55	5	5	traversant



3 - Les risques naturels

Le risque d'inondation

La commune de Gometz le Châtel est concernée par le projet de plan de prévention des risques naturels d'inondation de la vallée de l'Orge et de la Sallemouille qui a été prescrit par arrêté Inter-Préfectoral de prescription 2012-DDT-SE n° 629 en date du 21 décembre 2012. Les risques d'inondation liés à la Sallemouille n'ont aucun impact sur le territoire communal de Gometz le Châtel, cette partie du territoire étant dépourvue d'urbanisation.

Il existe tout de même des risques naturels (inondation localisée et mouvement de terrain lié à la présence d'argile) et des risques faibles de coulée de boue, séisme (zone 1- la moins dangereuses, comme la majorité des communes françaises) et de transport de matières dangereuses.

Le risque d'inondation est dû principalement au gonflement du Vaularon, néanmoins cette zone à risque est présente sur un espace très urbanisé. D'après La Direction Régionale de l'Environnement d'Île-de-France, qui a réalisé une enquête sur les communes inondables de la région et les Plus hautes eaux connues (PHEC), la commune de Gometz le Châtel a été impactée par les PHEC en 1973, 1978 et 1981. Toute la commune subit un risque potentiel d'inondation. Par exemple, à l'été 2014, plusieurs quartiers de la commune ont été inondés en raison de phénomènes cumulés : ruissellement, remonté de nappes, débordement de cours d'eau.

Concernant le ru du Vaularon, en compatibilité avec les orientations fondamentales de la gestion équilibrée de la ressource en eau, il est nécessaire d'agir pour la préservation des champs actuels d'expansion des crues, afin de ne pas détourner l'inondation vers d'autres zones. En ce sens, il est souhaitable de limiter les implantations de construction en zone à risque d'inondation. L'analyse des demandes d'arrêté de catastrophe naturelle devrait aboutir à une cartographie des secteurs ayant subi des inondations (autour du ru du Vaularon ou présence d'axes de ruissellement). Il conviendra de préserver et maintenir ces secteurs potentiellement humides de toute nouvelle urbanisation.

« De manière générale, en absence de cartographie de zones inondables, le fond de vallée du ru, les prairies et zones humides constituent des zones d'expansion de crues. Ces milieux doivent être préservés de toute urbanisation ou de modifications (remblaiements, imperméabilisation) qui seraient de nature à augmenter le risque d'inondation » selon le porter à connaissance de l'Etat.



Depuis 1984, la commune a fait l'objet de 7 arrêtés préfectoraux de catastrophe naturelle, dus principalement à des inondations, coulées de boue et mouvements de terrain :

- Inondations et coulées de boue 18/10/1984
- Inondations et coulées de boue 03/11/1988
- Inondations et coulées de boue 17/10/1992
- Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols 11/06/1998
- Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain 30/12/1999
- Inondations et coulées de boue 17/12/2000
- Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols 01/02/2005

Le risque de ruissellement

La topographie du territoire communal peut également engendrer un risque de ruissellement pour certains quartiers de la commune, notamment dans le secteur des vallons et à proximité des cours d'eau, mais pas seulement.

La commune de Gometz le Châtel est soumise au risque de ruissellement. La route de Chartres située dans le fond de vallée est la zone la plus exposée à ce risque. La commune a déjà connu des épisodes de ruissellement intense provoquant des inondations sur la route de Chartres mais également dans le quartier pavillonnaire des Bigarreux, Saint-Clair et Paris-Chevreuse.

Au travers l'élaboration de son PLU, la municipalité devra prendre en compte ce risque de ruissellement. Il sera donc nécessaire de limiter l'imperméabilisation des sols dans le secteur du Vaularon afin de laisser un maximum de couvert végétal au sol, permettant l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement permettant de réduire ce risque (*cf. carte hydrographique*).

Le risque de remontée de nappes

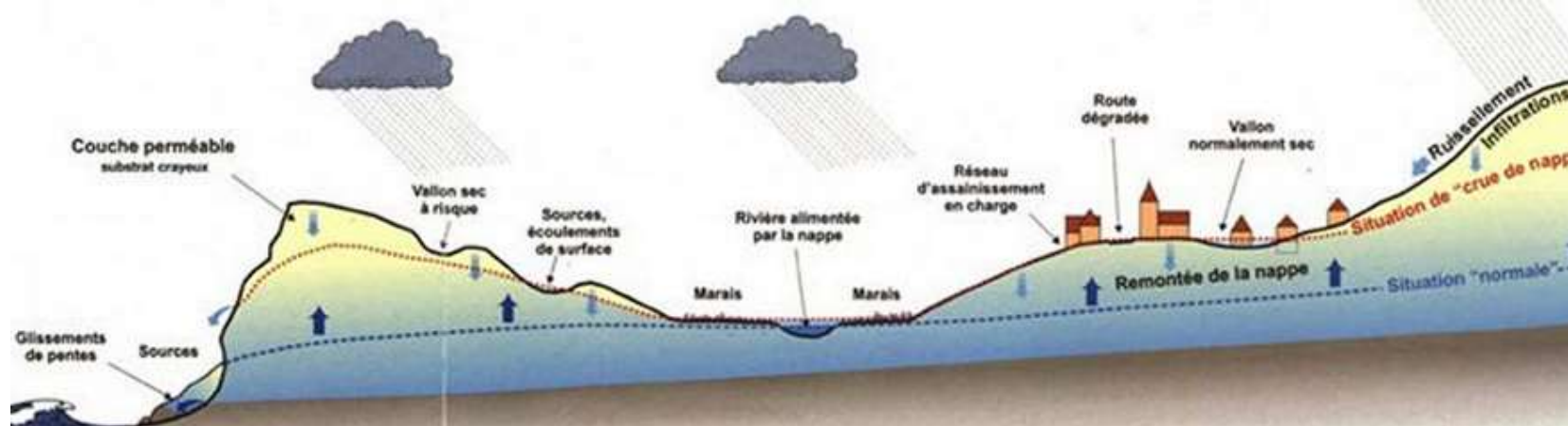
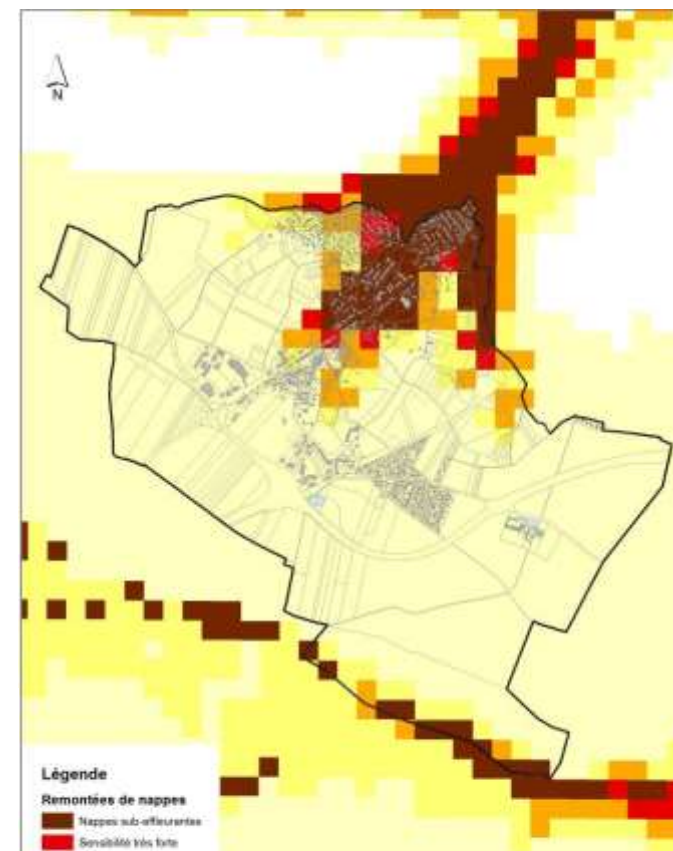
L'immense majorité des nappes d'eau sont contenues dans des roches que l'on appelle des aquifères. Ceux-ci sont formés le plus souvent de sable et calcaires. L'eau occupe les interstices de ces roches, c'est-à-dire les espaces qui séparent les grains ou les fissures qui s'y sont développées.

La nappe la plus proche du sol, alimentée par l'infiltration de la pluie, s'appelle la nappe phréatique. Dans certaines conditions une élévation exceptionnelle du niveau de cette nappe entraîne un type particulier d'inondation : une inondation «par remontée de nappe».

Les secteurs les plus à risque de remontée de nappe à Gometz sont les vallées dont la nappe est sub-affleurante. L'inconvénient est que l'urbanisation s'est développée dans ces secteurs. Le cœur historique apparaît nettement à l'écart des risques.

Le diagramme schématique ci-dessous permet de comprendre, pour un village, le processus de crue de nappe provoqué concomitamment par un afflux de ruissellement et de remontée de nappe, notamment dans les vallons « perchés » habituellement secs d'un village.

Source :
www.inondationsnappes.fr



Risque retrait et gonflement des argiles

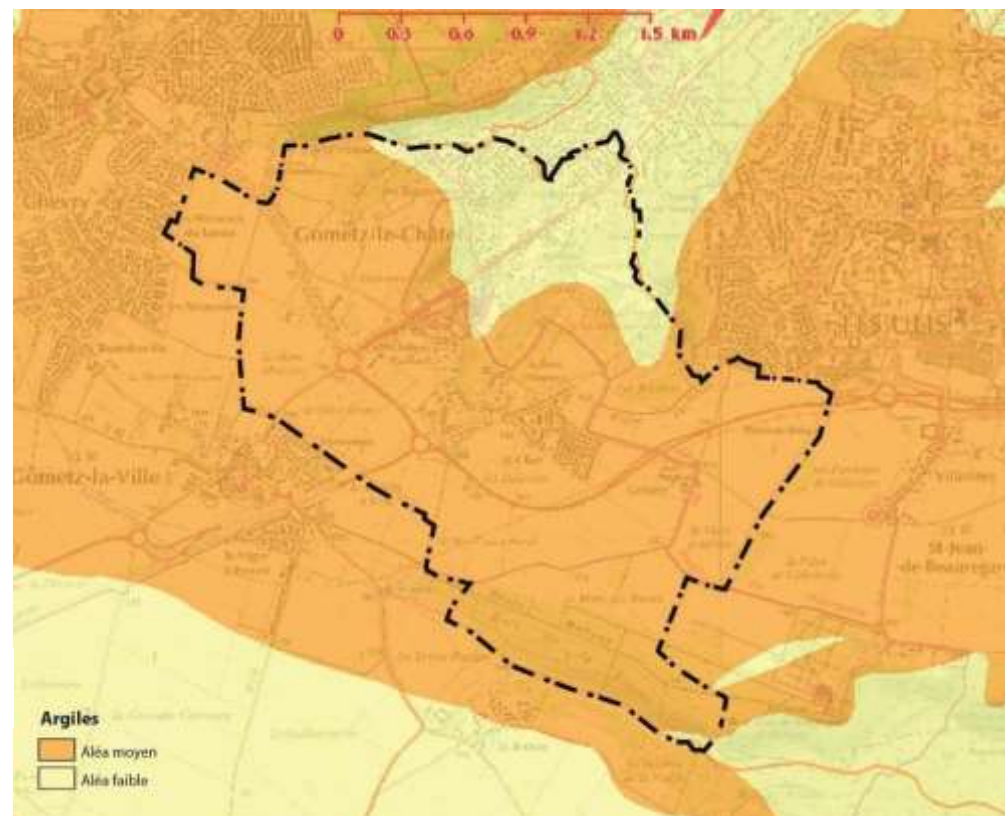
Selon le BRGM, (Bureau de recherches Géologiques et Minières) réalisant les cartes d'aléa argiles, le sous-sol argileux ou partiellement argileux est enclin au risque de retrait et gonflement des argiles qui peut provoquer des dégâts sur les infrastructures et les constructions.

Le risque retrait-gonflement des argiles est considéré comme « Moyen » sur l'ensemble de la commune et « faible » sur la partie Nord (fond de vallon).

La commune a fait l'objet de 2 arrêtés de catastrophe naturelle dûs à ces mouvements de terrain, en 1998 et 2005.

Le risque de sismicité sur la commune est très faible. Ce risque concerne les trois quarts de la France et n'entraîne pas de prescriptions particulières. (Il peut être considéré comme nul).

Source : www.argiles.fr (BRGM)



Prescriptions pour diminuer le risque de retrait et gonflement des argiles sur les constructions

l'adaptation des fondations	la rigidification de la structure et désolidarisation des bâtiments accolés	la suppression des variations locales d'humidité	l'éloignement des plantations d'arbres

4 - Les risques d'origine anthropique

Sites et sols potentiellement pollués

Aucun site et sol pollué ou potentiellement pollué dans les bases de données Basiais/Basol du BRGM.

ENSEIGNEMENTS

- Des risques naturels et technologiques plutôt faibles sur le territoire bien qu'il existe un risque d'inondation qui demeure par le cumul de plusieurs phénomènes, et qui concerne tous les quartiers de la commune, notamment autour du ru du Vaularon. Une réglementation particulière pour toute construction nouvelle pourrait être mise en place.
- Des problèmes de zones humides très présentes en fond de vallée. Mais aussi sur certains coteaux.
- Des transports de matières dangereuses qui sont plutôt à l'écart des zones urbaines et qui ne présentent que peu de risque direct.
- Aucun site et sol pollué ou potentiellement pollué dans la base de données Basiais/Basol du BRGM.
- Une eau de rivière de qualité moyenne à médiocre en raison des pollutions agricoles et urbaines. Un potentiel d'amélioration jugé comme médiocre (DRIEE).

D. LES RESSOURCES EN EAU ET LA GESTION DES DECHETS

1 - La production et la distribution d'eau potable

Le réseau d'eau potable

L'alimentation en eau potable est assurée par la Lyonnaise des Eaux, en délégation de service public avec la commune.

Les branchements en plomb ont été progressivement remplacés sur le territoire communal. 100 % du réseau a été mis aux normes.

Le réseau est alimenté par les usines d'eau potable de Morsang-sur-Seine et surtout de Viry-Châtillon qui traitent de l'eau prélevée dans la Seine mais aussi de l'eau provenant de forages souterrains.

D'après les contrôles sanitaires effectués par la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales (DDASS), l'eau distribuée est conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés. Entre 2009 et 2012, le taux de conformité bactériologique a atteint 100% sur l'ensemble du réseau interconnecté de la Lyonnaise des Eaux.

Nombre de clients desservis en eau, au 31 décembre 2011, dans le cadre du contrat de délégation de service public	890
Quantité d'eau facturée en 2011	107 628 m3
Rendement du réseau de distribution	83,6 %
Linéaire de réseau de distribution d'eau potable géré dans le cadre du contrat de délégation de service public.	12 788 ml
Taux de conformité de la qualité de l'eau produite et distribuée en 2011	100 %
Prix TTC du service de l'eau potable. Ce prix inclut toutes les taxes ainsi que les redevances perçues pour le compte des organismes publics tels que l'Agence de l'Eau	3,03 €

Source : Rapport annuel du délégataire 2012

2 - Les eaux pluviales et l'assainissement

Le réseau d'assainissement et d'eau pluviale

La commune dispose d'un schéma d'assainissement communal depuis 2011.

Le réseau d'assainissement est composé d'un réseau intercommunal géré par le SIAHVV (Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette) et qui est régulièrement entretenu, et d'un réseau communal. L'exploitation du réseau de collecte est assurée la Régie de Palaiseau.

Sur le territoire, le réseau d'assainissement collectif dessert 94,2 % des constructions. Il existe très peu de zones d'assainissement non collectif. Le maillage du réseau d'assainissement est bon, et le réseau intercommunal est composé de canalisations de grand diamètre, permettant ainsi l'accueil de nouvelles constructions sans saturation du réseau existant. Deux postes de relèvement sont à noter rue de Debussy (10 m³/h), et rue de Gif (12 m³/h). Le réseau d'assainissement présente toutefois des défauts, à améliorer. Pour cela, il est nécessaire de réaliser le SDA en l'accéléralant si possible, il faut également entretenir et valoriser les bassins de rétention (aide du SIAHVV), travailler avec les agriculteurs pour retenir les eaux pluviales dans des fossés, et réaliser des études d'impacts avant toute opération d'urbanisation en travaillant sur la gestion à la parcelle des zones imperméabilisées (notamment dans les ZAC).

Les eaux usées sont traitées à la station du SIAAP (syndicat intercommunal d'assainissement de l'agglomération parisienne) Seine Amont de Valenton. Cette usine, dont la deuxième tranche a été mise en service en 2006, a une capacité nominale de 600 000 m³ par jour et de 1 500 000 m³ par temps de pluie. Une unité de séchage thermique, unique en Europe dans cette dimension, permet de transformer la boue en granulés déshydratés à 90% pouvant être enrichis de matières organiques pour l'agriculture, la sylviculture ou l'horticulture. L'évacuation des granulés de boues s'effectue par voie ferroviaire reliée au réseau afin de limiter le trafic routier.

Nombre de clients du service de l'assainissement	838
Quantité d'eau assujettie en 2011	90 867 m ³
Linéaire de réseau de collecte d'eaux usées géré dans le cadre du contrat de délégation de service public	11 750 ml
Taux de desserte par des réseaux de collecte des eaux usées	94,2 %
Linéaire de réseau de collecte d'eaux pluviales géré dans le cadre du contrat de délégation de service public	14 577 ml
Prix TTC du service de l'assainissement	2,58 €

Source : Rapport annuel du délégataire 2011

Assainissement non collectif

La commune adhère au SIAHVV, dont le SPANC a été créé par délibération du conseil syndical ; la commune de Gometz a transféré sa compétence assainissement non collectif au SIAHVV le 13 février 2008.

Le contrôle du bon fonctionnement des dispositifs ANC doit débiter avec la mise en place du zonage d'assainissement, conformément à l'article 54 de la loi LEMA (N° 2006-1772 du 30 décembre 2006).

A ce jour, 10 habitations situées dans ou en périphérie du bourg fonctionnent selon ce mode.

Collecte et traitement des eaux pluviales

Le réseau intercommunal se compose d'environ 17 150 ml de canalisations. Les eaux de ruissellement sont acheminées gravitairement vers les différents exutoires de la commune (fossés, bassins d'infiltration ou de rétention, cours d'eau) ; le principal exutoire est le ruisseau Vaularon, qui chemine entre les limites communales de Gometz et Bures.

La commune de Gometz le Chatel surplombe celle de Bures et les eaux de ruissellement du plateau alimentent le Vaularon, affluent de l'Yvette dont le lit est sujet à inondations (PPRI de la vallée de l'Yvette approuvé en septembre 2006, risque intégré au PLU de Bures en février 2007).

Le territoire communal dépend du sous bassin versant de l'Yvette (280 km²), géré par le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVV). Afin de prévenir les inondations sur la commune, plusieurs bassins de rétention ont été créés, dont un financé avec l'aide du SIAHVV (bassin d'Armand). Ce syndicat a aussi permis la réhabilitation du lavoir, ainsi que d'un sentier le long du Vaularon. Il semble que le fonctionnement du bassin des Grands-près ne soit pas satisfaisant.

Nom du bassin	Date de création	Constructeur	Propriétaire	Clôture	adresse
Delâchés (CD 35)	1998	Conseil Général	Conseil Général	Oui	Plaine des Délâchés
Bois des Grès	1994	Aedificat	Communal	Non	Rue St Jean de Beauregard
Promex (4 bassins)	2007	PROMEX	SIAHVV	Non	Allée du lavoir
Gally (Hauts des vignes)	2004	LEFEVRE	Communal	Oui	Chemin de Belleville
Grands prés	2005	SIAHVV	SIAHVV	Non	Rue de la promenade
Armand	2006	SIAHVV	SIAHVV	Non	Rue de la Frileuse

La gestion des eaux pluviales

Dans les secteurs agricoles ou naturels de la commune, les eaux de pluie et de ruissellement sont soit infiltrées dans le sol, soit (et c'est la situation rencontrée essentiellement compte tenu de la nature argileuse du sol), cheminent le long de la pente naturelle vers des bassins de retenue ou vers les rus (ru d'Angoulême) dont la capacité d'écoulement peut être dépassée périodiquement.

Dans les secteurs urbanisés, les réseaux enterrés reçoivent l'essentiel des eaux.

On notera que la commune a adhéré à la charte « PHYT'EAUX CITES » par laquelle elle s'engage à arrêter l'emploi de produits phytosanitaires afin de préserver la qualité des milieux aquatiques.

Lorsque le « zéro rejets » ne peut être mis en œuvre, en raison des caractéristiques du sol ne permettant pas l'infiltration ou pour de fortes pluies, les débits de rejet au milieu sont régulés selon des débits de fuites et pour des niveaux de protection définis par bassin versant. (C'est ainsi que sur le territoire du SIAHVV, le débit de fuite a été fixé actuellement à 1.20 L/s/ha ; mais une étude est en cours afin de redéfinir ces critères. Lors des futurs aménagements, c'est donc à terme au règlement d'assainissement du SIAHVV qu'il faudra se référer).

On notera que, lors de la récente révision simplifiée du PLU, la municipalité a fixé à 0.70 L/s/ha le débit de fuite autorisé pour la nouvelle zone urbanisée du plateau des Délâchés, ceci avec le souci de retenir en amont les eaux pluviales dont l'afflux dans le Vaularon risquerait de générer des désordres dans le réseau collecteur, en particulier aux points bas de la commune de Bures-sur-Yvette.

Le SAGE Orge-Yvette vise une qualité des eaux « passable » pour l'Yvette. Il exige par ailleurs la mise en œuvre d'étude du rejet zéro, de rétention à la parcelle et de limitation des débits de fuite autorisés.



Bassin de rétention près du ru de Frileuse



Bassin des Grands Près



3 - La gestion des déchets

La collecte et le traitement des déchets sont gérés par le Syndicat mixte Intercommunal de gestion des d'Ordures Ménagères de la Vallée de Chevreuse (SIOM).

Le SIOM a été créé en 1959, il regroupe aujourd'hui 17 communes (11 communes de la CAPS et 6 communes supplémentaires) et se charge de l'élimination des déchets de 170 000 habitants.

Le SIOM a trois missions principales :

- La collecte des déchets ménagers
- L'incinération des déchets classiques
- La valorisation des matières premières

La collecte des déchets

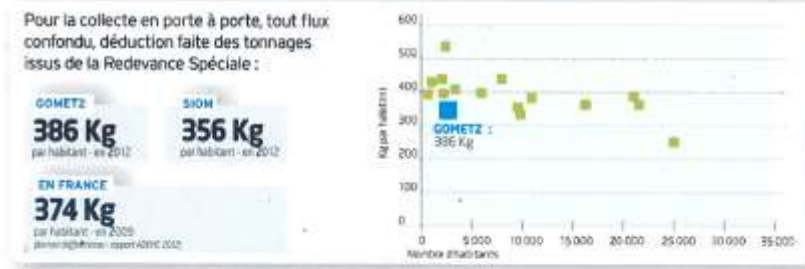
La collecte des déchets est réalisée par le SIOM qui fait appel à une société (ITUS). La collecte en porte à porte est gérée de la manière suivante :

Déchets	Fréquence de collecte	Contenant
Ordures ménagères	2 fois par semaine : mardi et vendredi matin	Bac gris à couvercle grenat
Emballages ménagers / papiers / journaux / magazines	1 fois par semaine : le vendredi	Bac gris à couvercle jaune
Déchets végétaux	1 fois par semaine : le mardi	Sacs papier
Encombrants ménagers	1 tous les 2 mois	Dépôt sur la voie publique

TONNAGES COLLECTÉS À GOMETZ-LE-CHATEL



PRODUCTION DE DÉCHETS MÉNAGERS PAR HABITANT



FRÉQUENTATION DE LA DÉCHÈTERIE



ÉTAT DU PARC DES BACS



La commune a installé trois points de collecte par apport volontaire pour le verre et les vêtements répartis sur le territoire :

- rue des Délâchés
- parking St Nicolas
- parking école

Les habitants ont accès à la déchetterie de Villejust, dans la zone de Courtaboeuf.

La fréquentation des déchetteries augmente fortement entre 2011 et 2012, ce qui signifie que les habitants ont fait des efforts de tri des déchets.

Depuis février 2008, le SIOM a lancé un programme de prévention des déchets conventionné avec l'ADEME pour la période 2012-2016. Ce plan engage la collectivité sur le chemin de la réduction des déchets.

Le traitement des déchets

Le tableau ci-dessous présente les modalités de traitement des déchets collectés sur le territoire de Gometz le Châtel.

Déchets	Installations de traitement	Prestataires
Ordures ménagères	Usine d'Incinération d'ordures Ménagères (Villejust)	GÉNÉRIS
Emballages ménagers, journaux et magazines	Centre de tri (Limeil Brevannes)	SITA
Verre	Centre de tri (Limeil Brevannes)	SAINT GOBAIN
Déchets végétaux	Plate-forme de compostage (Limours)	ZYMOVERT
Ferraille	Installation de traitement (Magny-les-Hameaux)	GDE GIRON
Encombrants Ménagers / Gravats	Centre d'enfouissement (Vert-le-Grand)	CEL
DMS	Centre de regroupement / traitement	TRIADIS
DEEE	Centre de regroupement – CFF / REVIVAL - ECO PHU (Athis Mons)	ECO-SYSTEME

Source : SIOM -

*DMS : Déchets
Ménagers Spéciaux

*DEEE : Déchets
Electroménagers,
appareils Electriques
et Electroniques

4 - Les ressources en énergie

Le potentiel en énergies renouvelables est important sur le territoire communal.

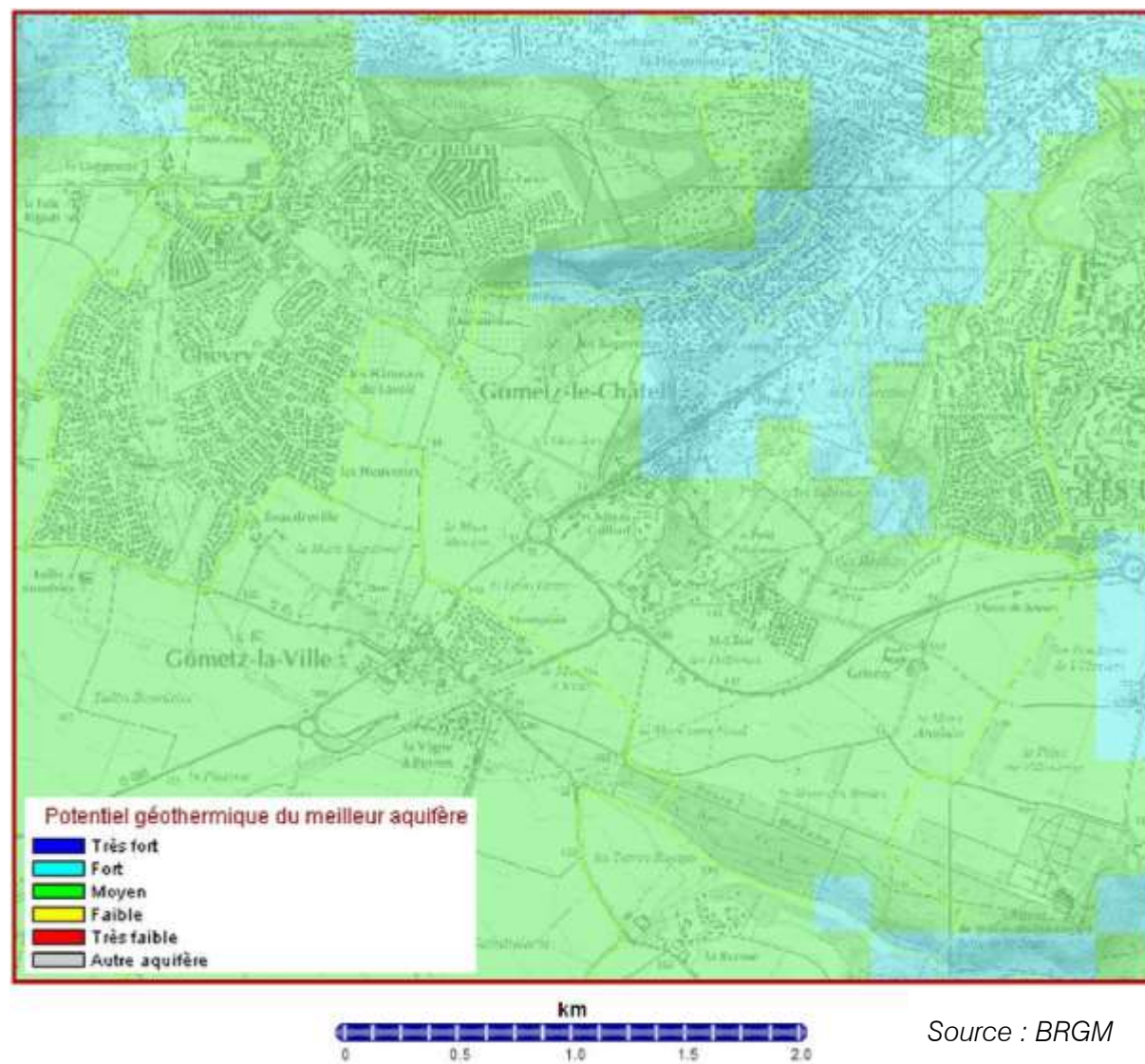
Il se compose principalement de l'énergie solaire, géothermique et de la biomasse. L'énergie éolienne pourrait être une source complémentaire, notamment sur le plateau.

Après avoir été approuvé à l'unanimité par le Conseil régional le 23 novembre 2012, le préfet de la Région Île-de-France a arrêté le 14 décembre 2012 le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie d'Ile-de-France (SRCAE).

Le SRCAE d'Île-de-France, fixe des objectifs et des orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,



Source : BRGM

- La réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Le SRCAE prend en compte les enjeux :

- environnementaux, pour limiter l'ampleur du réchauffement climatique,
- sociaux, pour réduire la précarité énergétique,
- économiques, pour baisser les factures énergétiques liées aux consommations de combustibles fossiles et améliorer la balance commerciale française,
- industriels, pour développer des filières créatrices d'emplois locaux, en particulier dans la rénovation des bâtiments et le développement des énergies nouvelles,
- sanitaires, pour réduire les conséquences néfastes de la pollution atmosphérique.

Pour Gometz le Châtel, le potentiel solaire est important dans le secteur le mieux exposé, à savoir Les Bigarreux, Paris Chevreuse et Saint Clair.

L'impact paysager doit être traité avec soin afin de le minimiser en cas d'installation de dispositifs de production d'énergie solaire en toiture.

La géothermie peut également apporter une source importante d'énergie renouvelable, avec un potentiel « moyen » à « fort » (source : géothermie-perspective.fr).

La biomasse correspond à l'ensemble des éléments organiques, principalement végétaux, pouvant devenir source d'énergie par combustion. Cette biomasse offre un potentiel important, de par la présence de massifs forestiers sur le territoire qui pourraient être davantage entretenus mais aussi par la présence de l'activité agricole qui pourrait localement se diversifier afin d'assurer une valorisation de certains résidus (paille) type agropellets.

ENSEIGNEMENTS

- Une eau potable de bonne qualité physico-chimique
- Un traitement des eaux usées assuré dans des conditions optimales par le SIAVHY : un réseau de type séparatif et une station d'épuration aux normes (gérée par le SIAAP de Valenton), dimensionnée pour répondre aux besoins actuels et futurs
- D'importantes difficultés de gestion des eaux pluviales qui nécessitent une prise en compte accrue des zones humides, des bassins de rétention et du risque d'inondation
- Une très bonne gestion des déchets mais des tonnages qui pourraient être diminués par une réduction des déchets à la source : vente directe, compostage, recyclage de certains encombrants, etc.
- Des ressources locales qui permettraient de développer le potentiel en énergies renouvelables

2.2 Justifications et impacts sur l'environnement

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



SOMMAIRE

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

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

Avant-propos

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

Explication des choix retenus pour établir le PADD

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

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

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

1° L'équilibre entre :

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

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

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

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

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

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les OAP	Le zonage et le règlement
Patrimoine - Formes urbaines – sites mutables	Une histoire de l'urbanisation marquée par : - son passé médiéval (formation du bourg), - son activité agricole (plateau agricole et fermes), - ses extensions pavillonnaires, - ses deux zones d'activités en entrée de ville, Un regroupement d'éléments patrimoniaux à l'intérieur du périmètre repéré, structuré par la rue Saint Nicolas récemment réaménagée. Un patrimoine riche avec : - Un bourg d'origine féodal qui a conservé sa trame parcellaire, une partie des contreforts de l'enceinte de l'ancien château et ses maisons rurales - Le hameau agricole de Grivery avec sa mare et son corps de ferme - Les constructions de la fin XIXème, début du XXème siècle Un patrimoine diversifié :	Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti du village - Mettre en valeur le caractère architectural du coeur du village regroupant des éléments patrimoniaux à l'intérieur d'un périmètre historique, structuré par la rue Saint Nicolas et l'église Saint-Clair, - Assurer la protection des contreforts de l'enceinte de l'ancien château et des maisons rurales, - Préserver et valoriser les éléments patrimoniaux urbains et architecturaux dans toute leur diversité Adopter un projet urbain maîtrisé de manière à répondre aux besoins actuels et futurs se limitant à l'espace urbain existant, tout en économisant la consommation des espaces naturels et agricoles Définir une organisation urbaine fonctionnelle - S'appuyer sur le potentiel de mutabilité du site du Haut-des-Vignes et des Delâches pour développer un lien fédérateur à l'échelle du territoire communal Valoriser l'identité du bourg historique - Poursuivre la requalification qualitative des espaces publics, - Définir une charte patrimoniale en lien avec le PNR. Dans les quartiers d'habitation résidentiels, permettre une évolution douce du bâti - Encadrer l'évolution des quartiers pavillonnaires afin de ne pas dénaturer leur caractère d'anciens lotissements. Permettre une extension modérée du bâti afin de répondre aux besoins des habitants, sans	Patrimoine Les bâtiments et les espaces paysagers identifiés comme constitutifs du patrimoine et de l'identité communale sont repérés au document graphique et protégés au titre des l'articles L 151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'éléments ponctuels, historiques, ou d'ensemble, à l'image du cœur du village. Les annexes du règlement définissent des prescriptions précises et adaptées à chaque élément de patrimoine repéré. Pour les travaux sur le bâti ancien ou l'extension de constructions, l'article 11 de la zone UA notamment (mais également de toutes les zones) définit des règles conformes à celles du bâti traditionnel. Ces règles ont été établies conformément aux prescriptions de l'architecte des bâtiments de France qui intervient à l'intérieur du périmètre de protection modifié autour de l'église St Nicolas. Le règlement permet également des extensions et de nouvelles constructions dans le respect des formes urbaines existantes, c'est le cas particulièrement dans le cadre de l'OAP rue du Vieux chemin. Le zonage archéologique est placé en annexe du règlement. Les dispositions générales du règlement rappellent les obligations au titre de l'article R-523-1 du Code du patrimoine, et chaque en-tête de zone rappellent les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme. Adopter un projet urbain maîtrisé Un règlement adapté est rédigé pour chaque quartier constitué, avec des règles d'implantation et de gabarit conformes aux objectifs : - Le centre du bourg est classé en zone UA où les enjeux sont la préservation du patrimoine architectural et la maîtrise des évolutions du bâti pour ne pas compromettre la qualité paysagère et de composition d'ensemble du site. - Les secteurs de projet à vocation d'accueil de logements faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de

• Des ensembles de maisons de bourg • Des corps de ferme • Des maisons en meulière • Des édifices remarquables : l'église, le château, l'Ortie rouge, le lavoir, le viaduc des Fauvettes... Les typologies implantées sur le territoire sont assez variées et sont caractéristiques de leur époque de construction. Ces dernières années, des ensembles d'habitat groupé et des immeubles collectifs sont réalisés en renouvellement urbain sur d'anciennes friches ou parcelles comprenant du bâti dégradé le long de la route de Chartres. L'ensemble des sites potentiellement mutables repérés dans le tissu urbain représente environ 7 hectares. Toutefois, compte tenu des fortes contraintes environnementales (notamment des zones humides et des pentes parfois fortes, des réalités foncières inégales et des volontés des propriétaires etc... le potentiel théorique peut être estimé entre 3 et 4 hectares.	• compromettre la qualité des jardins, des cœurs d'îlots vert et l'équilibre entre le bâti et le végétal, • Maîtriser le développement des secteurs bâtis afin de limiter l'impact environnemental des nouvelles constructions et de garantir des conditions de circulation et de stationnement satisfaisantes, • Limiter l'impact sur le ruissellement en réglementant la surface d'imperméabilisation, • Favoriser une évolution des quartiers vers une plus grande qualité environnementale (utilisation des énergies renouvelables, traitement des eaux pluviales, amélioration de la biodiversité, préconisation sur l'utilisation des essences locales feuillues, etc...), • Affirmer le caractère paysager, notamment des quartiers en coteaux (prise en compte des pentes naturelles, végétalisation des espaces entre les clôtures et les constructions...), • Promouvoir dans les nouvelles opérations des espaces de vie communs aux habitants. OAP Les principaux sites mutables identifiés font l'objet d'une OAP afin d'encadrer leur évolution. Il s'agit du site rue du Vieux chemin, le secteur des Delâches et le secteur du Haut-des-Vignes. Sur ces trois sites, les OAP permettent la création de petits programmes de logements bien intégrés à leur environnement	programmation sont classés en zone UB. Cette zone est destinée à recevoir principalement des habitations individuelles ou intermédiaires encadrées par les OAP. - La zone UC définit les quartiers résidentiels structurés à dominante de logements individuels. elle comporte un secteur UCa, correspondant au secteur de la plaine des Delaches, accueillant une opération mixte de logements et d'équipements publics. Le règlement a défini pour ces secteurs des règles permettant une augmentation modérée des droits à construire suite à la suppression du COS : les règles cumulées d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation permettent d'optimiser les droits à construire en général, tout en gardant un règlement qui permet le maintien des formes urbaines actuelles dans le respect des objectifs définis dans le PADD. Pour ces quartiers résidentiels ont ainsi été fixés une règle de retrait de 8 m des fonds de parcelles pour les constructions principales afin de conserver une part de « nature en ville » et favoriser une évolution des quartiers vers une plus grande qualité environnementale. - La zone UD définit les secteurs paysagers comprenant des logements individuels sur de grandes parcelles. Pour ces secteurs souvent en pente (risque de ruissellement des eaux pluviales), l'objectif est une évolution douce et le maintien du caractère paysager. Les emprises au sol limitent les évolutions du bâti. Des espaces paysagers protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme sont définis pour la protection des jardins et cœurs d'îlots. - La zone UE définit le secteur d'équipements publics actuels et futurs avec un règlement adapté à ces évolutions. - La zone UF accueille les activités économiques, faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation pour introduire une certaine mixité fonctionnelle dans la zone du Haut-des-Vignes qui comprend déjà des logements et des équipements (salle Barbara).
--	---	--

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les OAP	Le zonage et le règlement
La population et les logements	- La population de Gometz n'a cessé d'augmenter depuis les années 1960, et cette croissance s'est accentuée depuis 1999. Cette augmentation importante de population s'explique par un solde naturel élevé et de nombreuses arrivées dans la commune. - Ces dernières années l'arrivée de couples avec enfants ou en âge d'avoir des enfants explique le rajeunissement de la population et sa démographie dynamique. - Le nombre de personnes par logement (2,6) reste élevé alors qu'il baisse de manière significative dans la très grande majorité des communes. - Le parc de logements a fortement augmenté entre 1999 et 2010, où le taux annuel moyen de construction a été le plus important depuis les années 1960. - La part des grands logements est majoritaire (71 % de 4 pièces et plus). Il en est de même pour les logements individuels (78 %). Depuis une dizaine d'années, la production de nouveaux logements a permis une réelle diversification du parc.	Adopter un mode de croissance maîtrisé afin de maintenir les équilibres démographiques pour garantir un bon niveau de services aux habitants - Prendre en compte le SDRIF 2013 et affirmer le rôle de poumon vert de la commune, - Maîtriser la forte croissance de la population (+47 % ces 20 dernières années) pour pouvoir l'accompagner des équipements et infrastructures nécessaires (notamment réseaux hydrauliques et équipements « enfance »), - Prévoir une production de logements estimé à environ 90 unités. Cette production de logement (public et privé) permettra d'assurer une croissance démographique permettant d'atteindre une population d'environ 2 800 Castelgometziens d'ici 2025. Tenir les objectifs en matière de logement social - Respecter les objectifs triennaux pour atteindre le seuil légal de la loi SRU, - Favoriser le logement social en créant de petites unités intégrées dans le bâti, en partenariat avec des associations et d'autres petites communes pour des projets innovants à taille humaine, - Diversifier le logement social en rendant possible l'implantation de logements étudiants à proximité des transports, - Favoriser activement l'intégration des personnes porteuses de handicap. OAP	- Création de zones UB (secteurs de projet avec OAP) pour répondre au besoin en logement sur les zones les plus propices à leur installation. - Dans les zones UA, UC et UD, les droits à construire ont été légèrement augmentés afin de répondre aux besoins des habitants qui souhaitent réaliser des extensions de leur logement ou des divisions pour les terrains le permettant, mais l'objectif est de conserver le caractère de ces quartiers et l'équilibre entre le bâti et le végétal. Au vu de la densité actuelle des quartiers résidentiels et de leur faible capacité de mutabilité, notamment au regard des risques naturels, il a été établi un potentiel de construction d'environ 30 logements en diffus à horizon 2025/2030. Dans le secteur des Delâches (UCa), 12 logements locatifs sociaux vont être réalisés. Dans la zone UF du Haut-des-Vignes, permettre la création de logements encadrés par une OAP. L'objectif de mixité sociale est inscrit dans le PLU à travers le document graphique qui impose une part minimum de 60 % de logements

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

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

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

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

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

La programmation totale des trois OAP :

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

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

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

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

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les OAP	Le zonage et le règlement
Les déplacements	Le réseau interne de la commune s'organise autour de 2 axes : - La RD 988 (Route de Chartres), axe structurant de la commune qui borde le vieux village. - La RD 35 qui contourne le village au sud et permet de rejoindre la N118. Le territoire communal n'accueille pas de gare ferroviaire. En revanche, la ligne du RER B dessert les communes voisines ou proches de Courcelle, Gif-sur-Yvette, Bures-sur-Yvette et Orsay : - Plusieurs gares à proximité de la commune, mais un manque de places de stationnement aux abords des gares, préjudiciable aux Gometziens. - Une desserte en bus surtout assurée par 2 lignes (12 et 39-07/39-15) sur lesquelles les fréquences sont bonnes permettant une bonne accessibilité aux gares de Gif, Bures et Orsay, toutefois, l'amplitude horaire mériterait un élargissement avant 7h et après 20h	Améliorer les déplacements quotidiens - Sécuriser les déplacements : traiter les points noirs urgents (route de Chartres du rond point Saint-Nicolas au premier feu, route Neuve, abords de l'école), - Développer les sentiers et cheminements de circulation douce pour la vie quotidienne, et notamment les liens entre les quartiers - Améliorer les conditions de stationnement notamment autour de la salle Barbara, et de la zone de commerces en haut de la rue de Saint-Nicolas - Accompagner le potentiel de développement du covoiturage, - Mener une réflexion sur le transport scolaire, - Organiser des transports à la demande, en particulier pour les seniors, - Aménager l'accessibilité des lieux, des circulations et des parkings, - Participer aux actions en cours des communes voisines pour l'amélioration des transports en commun y compris le RER B (amplitudes horaires, accès aux gares et accompagnement des projets portés par la CAPS), - Recenser, baliser et aménager les sentiers de randonnée, (pédestre, VTT, cavaliers). OAP Les OAP sectorielles comportent toutes une volet déplacement : 1- OAP rue du Vieux chemin : Assurer l'accès sécurisé depuis la rue du Vieux chemin et envisager un accès secondaire vers l'Intermarché avec une desserte interne transversale. 2- Secteur des Delâches : Sécuriser le virage de la rue des Delâches en reconfigurant le virage ; et créer une desserte piétonne directe vers l'école. 3- OAP Secteur du Haut-des-Vignes Création d'une nouvelle desserte directe depuis la route départementale afin d'assurer une desserte plus efficace de cette zone d'activités plus mixte et confortation des liaisons douces internes.	- Le règlement intègre les normes de stationnement édictées par le PDUIF et assure la possibilité de création de locaux de stationnement vélos dans les futures constructions collectives - Les règles de stationnement (article 12) sont adaptées aux besoins, avec une obligation de traitement en espace perméable les places extérieures. - Préservation de nombreuses circulations douces par le zonage N inconstructible. - L'OAP du Haut-des-Vignes permet de répondre aux besoins en stationnement public à proximité de la salle Barbara par la création de nouveaux stationnements publics en plus des stationnements liés aux opérations de logements. 5 emplacements réservés (sur 6) ont été créés pour répondre aux besoins d'amélioration d'espaces publics en lien avec les circulations routières et les circulations douces

	<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les OAP</i>	<i>Le zonage et le règlement</i>
Les équipements	La répartition des équipements n'est pas équilibrée sur l'ensemble du territoire puisque la majorité est concentrée au sud et à l'est et se répartissent entre le bourg, le long de la route de Chartres et le quartier Saint Clair. Cette situation implique des déplacements nord/sud importants pour les habitants des quartiers situés au nord de la commune (Les Bigarreux, Paris Chevreuse) afin de rejoindre les équipements notamment scolaires et sportifs Un projet de locaux dédiés pour le centre de loisirs, • Un nouveau restaurant scolaire, • Une rénovation de l'école, • Une mise à plat de la problématique du transport scolaire, • La réforme des rythmes scolaires implique d'implanter les activités à proximité de l'école actuelle. • Les effectifs en maternelle sont en baisse, à la limite d'une fermeture de classe à la rentrée.	Mettre à niveau les équipements publics et services indispensables à la qualité de vie • Mettre en adéquation l'arrivée de nouveaux habitants et la capacité des équipements (scolaires, périscolaires, sportifs) à les accueillir, • Renforcer l'offre de soins en encourageant une installation pérenne de professions médicales et paramédicales ; impulser la création d'un centre de soins, • Développer les équipements tels que centre de loisirs, restaurant scolaire, équipements sportifs • Maintenir et dynamiser le secteur de la petite enfance (RAM, crèche, école maternelle), • Adapter progressivement l'ensemble des locaux communaux aux normes énergétiques et handicap, • Développer le caractère paysager du nouveau cimetière et prévoir son extension.	- La zone UE permet d'encadrer les équipements actuels et futurs (centre de loisirs en cours de réalisation va permettre d'optimiser le fonctionnement du bâtiment de l'école) - L'implantation d'équipements publics est possible dans toutes les zones afin de faciliter la mixité fonctionnelle, avec des dérogations à la règle générale afin de ne pas compromettre la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif dont les besoins ne sont pas encore connus aujourd'hui.

	<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les OAP</i>	<i>Le zonage et le règlement</i>
Les activités économiques	Gometz le Châtel se situe dans un territoire où des enjeux économiques majeurs à l'échelle de la Région ont été définis. En effet les communes de l'agglomération Paris-Saclay, dont fait partie Gometz le Châtel, sont intégrées dans l'OIN Paris Saclay. Il existe 2 petites zones d'activités au sein de la commune ; les Hauts des Vignes et Les Delachés. Ces 2 zones d'activités regroupent la majorité des grandes structures et des emplois présents à Gometz. Une demande forte de création d'entreprises • Une demande d'accroissement de certaines sociétés présentes sur le territoire (Intermarché par exemple...) • Des demandes de relocalisation d'entreprises • Une pression économique forte Une seule exploitation agricole sur le territoire communal située dans le hameau de Grivery. Cette ferme importante réunit près de la moitié des terres agricoles de la commune, concentrées dans la partie sud-est du plateau de Gometz le Châtel.	Développer les activités économiques adaptées aux caractéristiques de la commune Dynamiser le commerce, l'artisanat et les services : ○ développer l'activité économique avec l'implantation prioritaire de commerces de proximité (boulangerie par exemple) ; ○ faire connaître l'économie de proximité (circuits courts, petits commerces) en lien avec le PNR ; ○ encadrer les projets d'évolution des entreprises sans nuire à la qualité environnementale ; ○ mettre en place les conditions favorables au développement du télétravail. Valoriser le potentiel touristique : ○ vieux bourg ; ○ zone naturelle du Viaduc ; ○ animations, événements sportifs locaux. Diversifier les activités agricoles : ○ assurer aux agriculteurs des conditions favorables pour assurer la pérennité de leur exploitation évolutive vers une agriculture diversifiée. OAP L'OAP secteur du Haut des Vignes vise l'implantation de nouvelles constructions sur des micros-sites composés de logements / commerces, artisanat, services.	La zone UF reconnaît les activités présentes et le règlement permet des évolutions conséquentes des constructions. Le logement y est strictement encadré dans des secteurs adaptés afin que ces zones conservent une vocation économique et ne mutent pas exclusivement vers du logement. Les activités économiques sont possibles dans la plupart des zones urbaines de manière à favoriser la mixité fonctionnelle lorsqu'elle est rendue possible par les accès et les conditions de sécurité et de compatibilité avec le caractère résidentiel, elles sont simplement encadrées par l'article 2 (exemple en UA 2 « Dans les zones UAa et UAb, sont autorisés :- Les constructions à usage commercial, artisanal ainsi que les installations classées nouvelles soumises à déclaration sous conditions cumulatives suivantes : - Que dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage, - Qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens. - Dans les secteurs UAa et UAb, les constructions à usage d'hébergement hôtelier à condition que celles-ci soient limitées à une capacité de 20 chambres. » L'activité agricole fait l'objet d'une protection forte. La zone agricole est couverte par une zone A : zone protégée en faveur de la confortation et du développement des activités agricoles.

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les OAP	Le zonage et le règlement
La trame verte et bleue	La commune de Gometz appartient à l'entité géographique du plateau du Hurepoix située dans la vallée de l'Yvette. Le territoire communal se caractérise par de grandes entités naturelles: • Une vaste zone agricole sur le plateau en forme de croissant enserrant la zone urbaine à l'ouest et au sud. • Des coteaux souvent boisés qui délimitent la rupture avec le plateau où la pente atteint parfois plus de 25%. • Une zone naturelle mixte présentant un patchwork de zones naturelles et agricoles peu ou plus cultivées (friches). • Une zone urbaine en forme de fer à cheval, qui fait le lien entre les espaces naturels et agricoles. • Le fond de vallée, relativement plat du Vaularon situé au bas de la côte de la route de Chartres. Une trame bleue très présente : • La présence de l'eau valorise les paysages et constitue un élément écologique fort de la trame bleue • Hydrographie et topographie provoquent des risques d'inondation autour du Vaularon. • Il existe un aléa cumulé du ruissellement des eaux d'origine agricole et de l'urbanisation et du risque de remontée des nappes. • « Autour du ru du Vaularon, il conviendra de préserver et maintenir les secteurs potentiellement inondables de toute nouvelle urbanisation » (PAC) • Un enjeu important de préservation des zones humides	Protéger les espaces naturels et la biodiversité – Valoriser la trame verte et la trame bleue les zones humides, ainsi que les corridors écologiques • Préserver l'ensemble des composantes remarquables de la trame verte : les coteaux boisés qui délimitent la rupture de pente avec le plateau, les bois, prairies, champs, • Favoriser la biodiversité en augmentant les aménagements végétaux des voies communales : haies d'arbustes vivaces, arbres fruitiers, fleurs vivaces, arbres rustiques (réaménagement et entretien du bois des Grès), • Protéger et renforcer les continuités naturelles (forêts, coulée verte, rivières, protection de la biodiversité) conformément au SDRIF (Schéma Directeur Régional de l'Ile de France), • Sanctuariser les 4 principaux corridors écologiques fonctionnels du territoire communal, et remettre en état la continuité de la « coulée verte », • Garantir la sauvegarde et l'amélioration du fonctionnement des zones humides. Préserver intégralement les espaces agricoles • Préserver les espaces agricoles du territoire notamment dans le respect des orientations du SDRIF, • Assurer la protection des espaces agricoles sur les secteurs de franges avec le milieu urbain , en	Les principaux espaces naturels de la commune sont classés en zone N inconstructible. Maintien en espaces agricoles (zone A) du plateau cultivé. Les zones boisées et forestières sont classées en zone N inconstructible et sont classées en Espaces Boisés Classés (EBC – L113-1). Les coteaux boisés en milieu urbain sont protégés par des espaces verts remarquables inconstructibles stricts (L151-23) Classement en espaces paysagers remarquables évolutifs (L151-23) de certains jardins, fond de jardins afin de préserver des éléments végétalisés non constructibles ; seules sont autorisées des constructions annexes non contiguës limitées à un total de 10 m² par unité foncière. Un travail très fin d'analyse a abouti au repérage et au classement de haies ou arbres isolés à protéger (L151-23), ce qui présente un impact positif sur le plan écologique mais également du point de vue paysager et des entrées de ville. Protection des corridors écologiques repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme. Repérage (à partir des études menées par le SIAVHY) et protection des zones humides présumées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 et R.123-11 h du Code de l'urbanisme. Définition de périmètre de constructibilité limitée au titre de l'article L.151-41 a du Code de l'Urbanisme afin de protéger les zones humides présumées dans l'attente des conclusions sur le périmètre avéré de l'étude « zones humides » actuellement menée par le SIAVHY sur le périmètre du territoire communal et les communes riveraines. Dès que les conclusions définitives seront rendues (a priori fin 2017), le règlement du PLU pourra être modifié en conséquence, suivant les prescriptions du SIAVHY et dans le respect des

		particulier dans le secteur du Haut-des-Vignes. Développer une « ceinture verte » protectrice, comme signature paysagère de l'arrêt de l'urbanisation sur le plateau céréalière, • Promouvoir une agriculture de proximité et périurbaine, le maraichage et les circuits courts, • Favoriser une agriculture raisonnée. OAP Chacune des OAP permet la protection d'éléments de la trame verte, notamment la préservation d'arbres remarquables rue du vieux chemin et la réalisation de coupures paysagères entre les constructions afin d'éviter l'effet masse des nouveaux logements, mais aussi pour conserver des espaces verts de pleine terre végétalisés, support à la TVB ; Il en est de même dans le secteur des Delâches où la protection des abords paysagers est assurée tout comme les coupures végétales favorables à la gestion des eaux pluviales. Enfin, le secteur boisés à préserver de la zone d'activités du Haut-des-Vignes et la protection des abords paysagers est assurée par l'OAP.	prescriptions du SAGE Orge-Yvette. Le règlement des zones humides présumées fait déjà l'objet de règles visant à ne pas aggraver la situation. « Il est interdit : - de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide, de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés, d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites. Les abords des cours d'eau sont protégés par des règles de recul de 6 mètres de part et d'autre. Les articles 4 du règlement fixent un débit de fuite à 1,2l/s/ha (0,7 l/s/ha en UCa). La rédaction vise également « à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour l'arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec système de rétention d'eau...) » Les articles 9 11 et 13 sont adaptés à la prise en compte de la protection de la « nature en ville ». L'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages devra être conçu de manière à porter le moins possible atteinte au paysage, notamment par le choix des matériaux et des couleurs, les clôtures, etc...
--	--	--	--

	<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les OAP</i>	<i>Le zonage et le règlement</i>
Les risques et les nuisances	- Des risques naturels et technologiques plutôt faibles sur le territoire bien qu'il existe un risque d'inondation qui demeure par le cumul de plusieurs phénomènes, et qui concerne tous les quartiers de la commune, notamment autour du ru du Vaularon. Une réglementation particulière pour toute construction nouvelle pourrait être mise en place. - Des zones humides très présentes en fond de vallée. Mais aussi sur certains coteaux. - Des transports de matières dangereuses qui sont plutôt à l'écart des zones urbaines et qui ne présentent que peu de risque direct. - Aucun site et sol pollué ou potentiellement pollué dans la base de données Basiais/Basol du BRGM. - Une eau de rivière de qualité moyenne à médiocre en raison des pollutions agricoles et urbaines. Un potentiel d'amélioration jugé comme médiocre (DRIEE).	Maîtriser les risques (inondation) et les nuisances - Prendre les mesures pour se prémunir des risques d'inondation provoqués par l'aléa cumulé du ruissellement des eaux d'origine, urbaines, agricole et du risque de remontée des nappes, notamment autour du ru du Vaularon et dans le secteur de Saint-Clair, - Préserver et maintenir les secteurs potentiellement inondables de l'espace urbain, notamment à proximité des zones humides, - Entretenir les bassins de rétention (Baratage, Haut des Vignes, Delachés, Armand), - Développer la retenue à la parcelle et dans les aménagements collectifs (parkings par exemple),	En dispositions générales, des prescriptions relatives aux secteurs soumis au risque d'inondation sont fixées. « Toute la commune est soumise au risque d'inondation lié à plusieurs phénomènes en fonction de la localisation : remontée de nappe phréatique, ruissellement sur terrain en forte pente, ou sur terres argileuses, débordement des cours d'eau. Il s'agit notamment des quartiers Saint-Clair, et les parties encaissées du quartier des bigarreaux et de Paris Chevreuse. Par exemple, à l'été 2014, plusieurs quartiers de la commune ont été inondé en raison de phénomènes cumulés : ruissellement, remontée de nappes, débordement de cours d'eau. En application de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, afin de prendre en compte les aléas inhérents à ces phénomènes et d'en limiter la portée : il est conseillé de faire une étude de sol préalable prenant en compte ce risque potentiel, il est préconisé d'interdire les sous-sols, de rehausser légèrement la cote du plancher du rez-de-chaussée, et de surélever les installations électriques ». La sauvegarde des zones humides ou potentiellement humides est assurée de manière stricte par le dispositif réglementaire afin, entre autres, de limiter les risques d'inondation (cf. page précédente) mais aussi dans un intérêt écologique. Les articles 4 et 13 du règlement permettent de retenir l'eau à la parcelle, en favorisant les techniques alternatives, et en limitant le débit de fuite. Ils fixent aussi une part de terrain à conserver en pleine terre, ce qui est favorable à l'infiltration des eaux pluviales. Les prescriptions concernant les canalisations de transport de matières dangereuses (gazoduc) sont rappelées en dispositions générales et sur le plan des servitudes en application de l'article R555-30 b) du Code de l'environnement. Les prescriptions liés aux axes bruyants sont rappelées dans le règlement en application de l'arrêté préfectoral n° 2005 - DDE - SEPT - 085 du 28 février 2005.

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

1/ Rappel des objectifs démographiques

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le dispositif réglementaire permet :

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

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

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

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

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

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

- Une évolution douce des quartiers résidentiels constitués.

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

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

Le logement social

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

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

Le parc de logements sociaux actuels :

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



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

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

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

Synthèse des prévisions :

- **Dernier chiffre connu (2015) : 1016 résidences principales (chiffre officiel INSEE**
- **Nombre de logements sociaux fin 2016 : 152 (soit un taux de 14 %)**
- **Nombre de logements sociaux correspondant à 20 % des résidences principales : 203 → Nombre de logements sociaux manquants : 61**
- **Nombre de logements sociaux réalisés dans le cadre du PLU : 2017-2025 : environ 54**
- **Total prévisible de logements sociaux en 2025 = 92 + 62 + 54 = 208 minimum**

4/ Lutte contre l'étalement urbain :

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

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

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

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

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

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

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

C - La prise en compte des documents supra-communaux

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

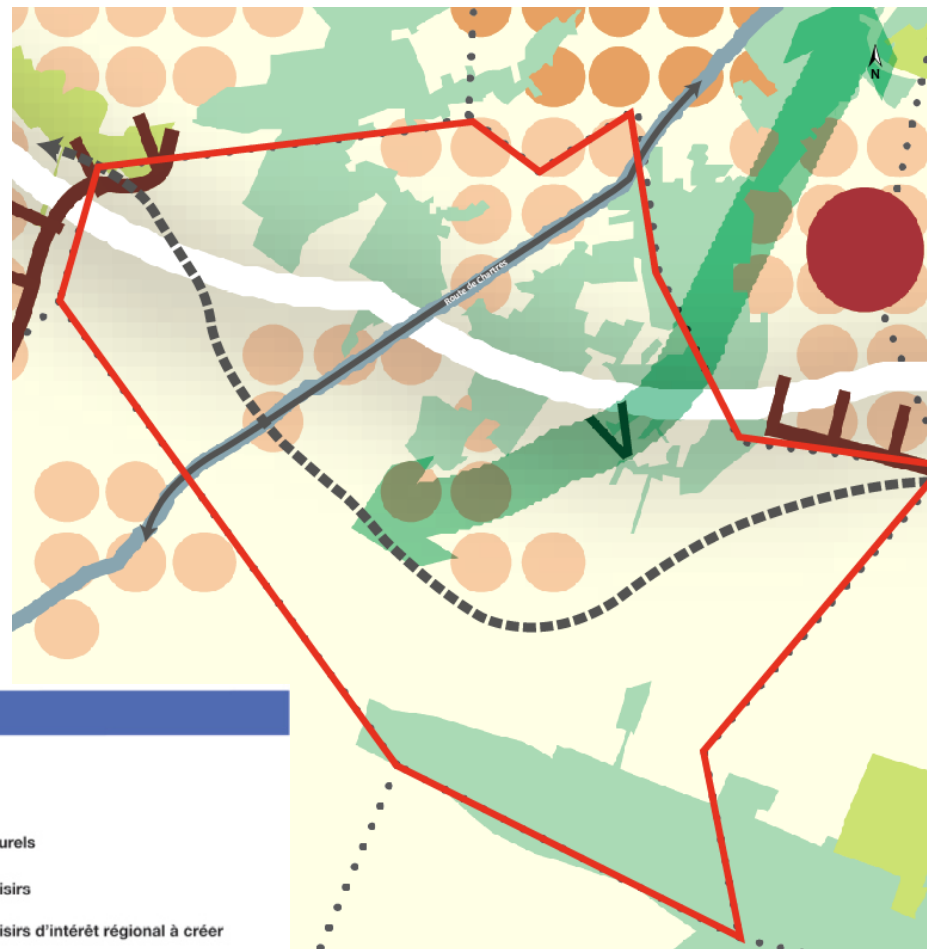
LE SDRIF :

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

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

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

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



Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

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

Les nouveaux espaces d'urbanisation

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



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



Pôle de centralité à conforter

Préserver et valoriser



Les fronts urbains d'intérêt régional



Les espaces agricoles



Les espaces boisés et les espaces naturels



Les espaces verts et les espaces de loisirs



Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer



Les continuités

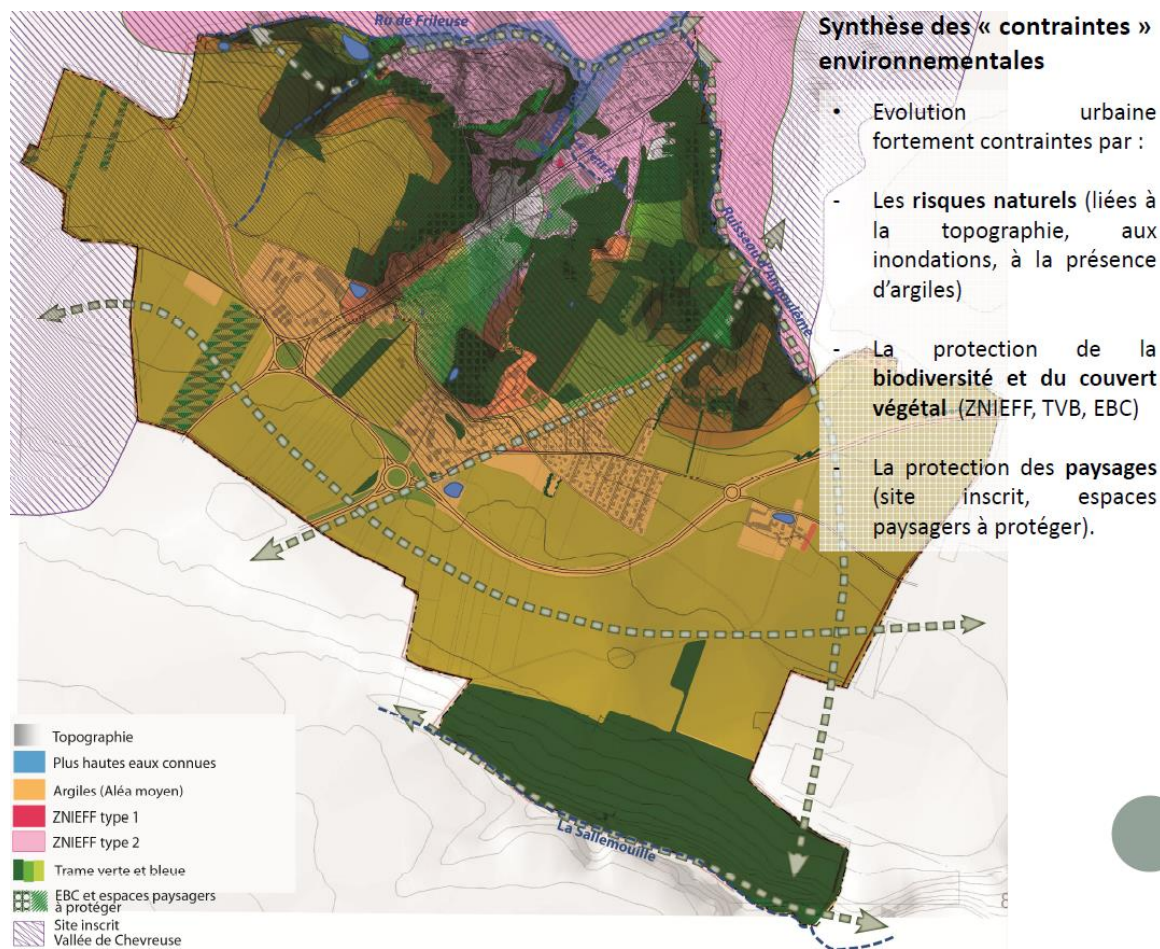
Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)



Le fleuve et les espaces en eau

Carte : Extrait du SDRIF 2013

Source : SDRIF 2013



Zoom : le bourg



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

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



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

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

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

- **PRISE EN COMPTE :**

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

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

- la réalisation de deux projets à court terme (en cours de réalisation) soit environ 60 logements
 - des projets nouveaux définis dans le cadre des trois OAP ainsi que dans le diffus contribuant à la création d'environ 90 logements.
- Soit un total de 150 logements environ, avec une part prépondérante de logements locatifs sociaux.

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

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



Les secteurs de développement à proximité des gares :

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

- PRISE EN COMPTE

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

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

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

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

- PRISE EN COMPTE :

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

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

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

LE PDUIF :

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

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

Le PLU doit être compatible avec le PDUIF.

PRESCRIPTIONS DU PDUIF POUR LA COMMUNE DE GOMETZ LE CHÂTEL :

Normes vélos :

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

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

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

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

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

Normes véhicules :

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

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

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

RECOMMANDATION :

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

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

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

Explication des choix retenus pour établir les OAP

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Entre la Route de Chartres et la rue du Vieux chemin

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

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

OAP entre route de Chartres et rue du Vieux Chemin

Créer un petit programme de logements bien intégré dans son environnement



Programme

Superficie du site de projet : environ 6 000 m²

Programme : de l'ordre de 15 à 20 logements

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

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

Accès et desserte

↔ Accès possible

Environnement et paysage

-  Végétalisation des abords du site : transition paysagère avec les constructions existantes
-  Préservation des arbres remarquables (localisation indicative)
-  Coupures végétales et gestion des eaux pluviales (localisation indicative) - et création d'une aire de jeu pour enfants
-  Vue sur l'église à préserver

Typologie des logements et qualité de vie

-  Création de logements de type maisons de village ou intermédiaire, de préférence sous forme de « maisons doubles », avec jardins individuels orientés majoritairement au sud. Localisation indicative.
-  Recherche du meilleur ensoleillement des constructions et de leur jardin : apports solaires passifs

Secteur du Haut-des-Vignes

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

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

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

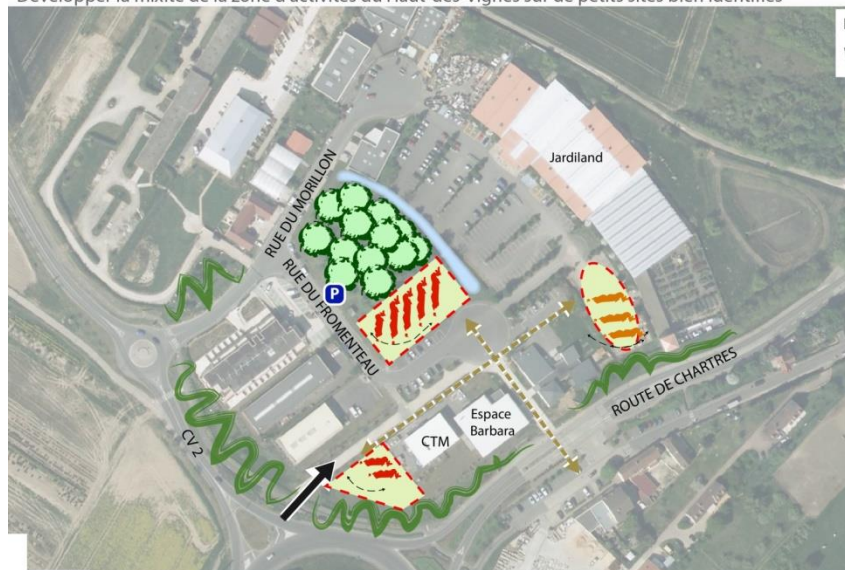
- La préservation de la haie bocagère va permettre de limiter l'impact sur le paysage, et de conserver une transition entre l'espace agricole et l'espace urbain le long de la route de Gometz-la-Ville.

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

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

OAP Secteur du Haut-des-Vignes

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



Programme

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

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

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

Accès, desserte et stationnement



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



Accès secondaires exclusivement piétons/vélos et secours à conforter



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

Environnement et paysage



Secteur boisé à préserver

Protection des abords paysagers

Nouveaux paysages à protéger

Micro-sites de projet



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



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



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

Secteur des Delâches

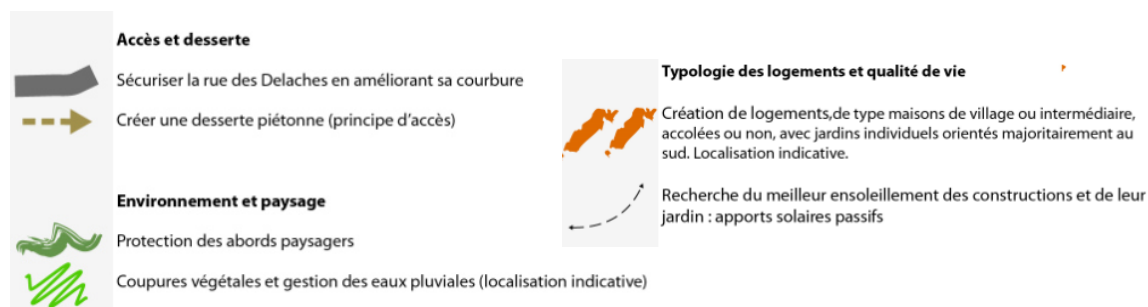
- Le site est composé de deux espaces séparés par la rue des Delâches : au nord, un terrain en friche, comportant une part de friche arbustive qui a pu servir en partie de stockage de matériaux inertes, et au sud-ouest, une partie d'espaces de stationnement non utilisés de la zone d'activité. Ce double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

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

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

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

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



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

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

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

Motifs de la délimitation des zones

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

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

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

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

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

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

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

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

A - Les zones urbaines

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

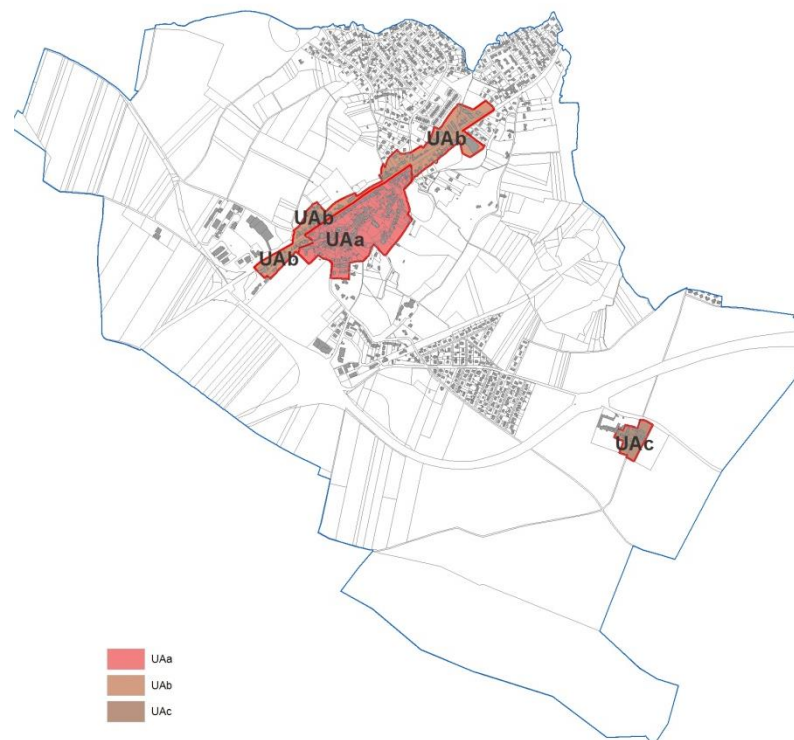
1. La zone UA

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

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

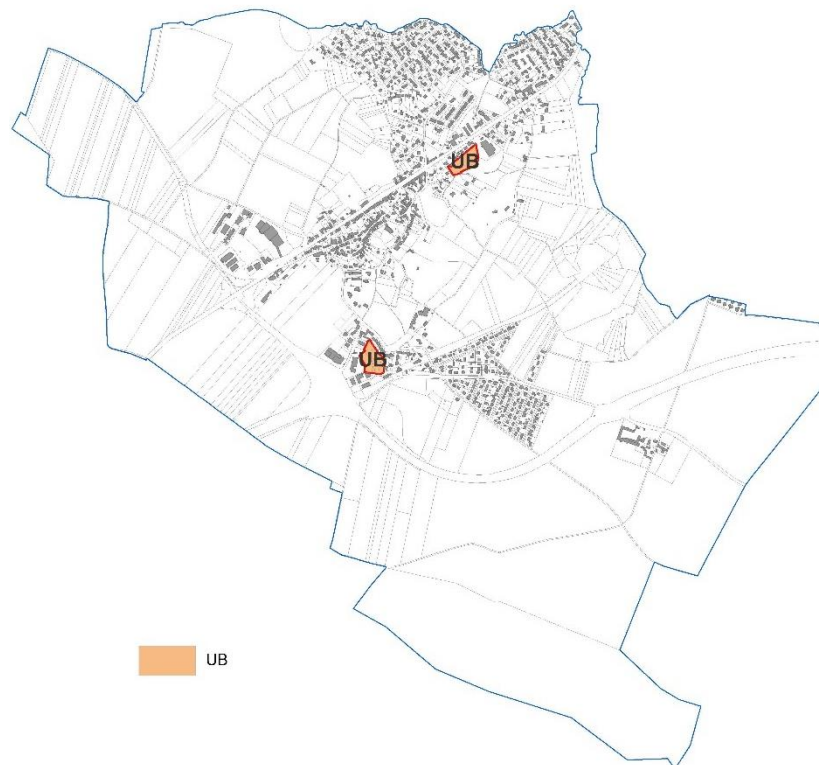
Les abords de la Route de Chartres présentent un tissu mixte et dense que la zone UAb tend à préserver afin de dynamiser cet axe structurant du territoire.

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



2. La zone UB

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



3. La zone UC

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

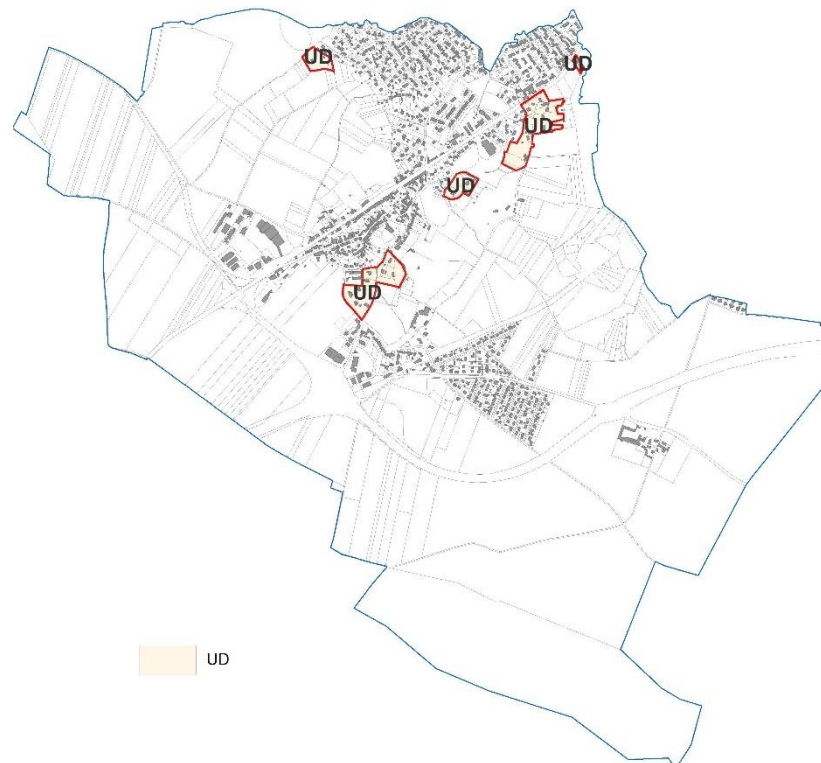
Le dispositif réglementaire doit permettre une évolution douce et maîtrisée des quartiers concernés par la zone UC, tout en préservant les espaces participant à la qualité paysagère des quartiers.

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



4. La zone UD

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



5. La zone UE

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



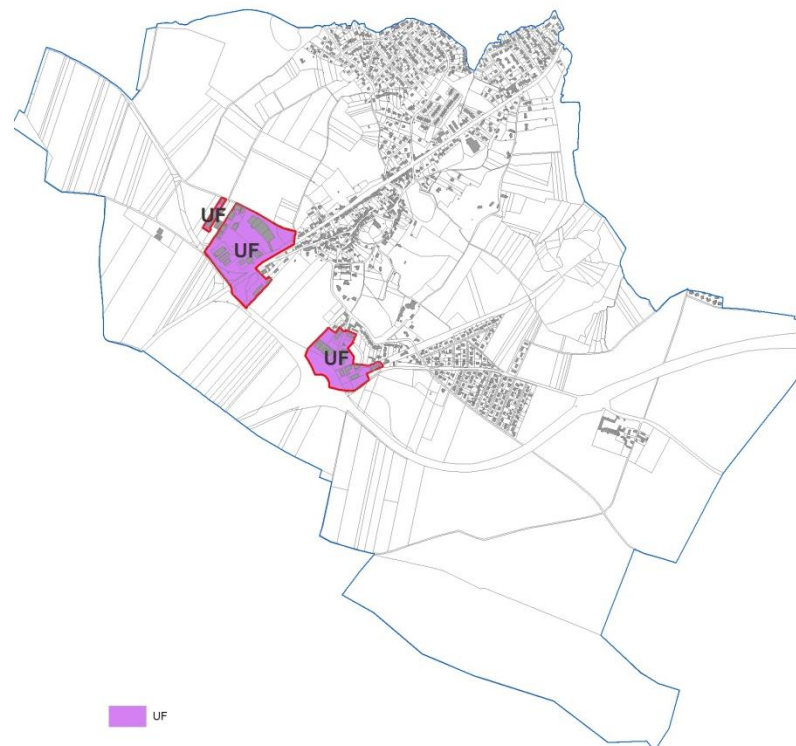
6. La zone UF

La zone UF accueille les activités économiques.

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

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

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



B - Les zones naturelles et agricoles

La zone naturelle : N

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

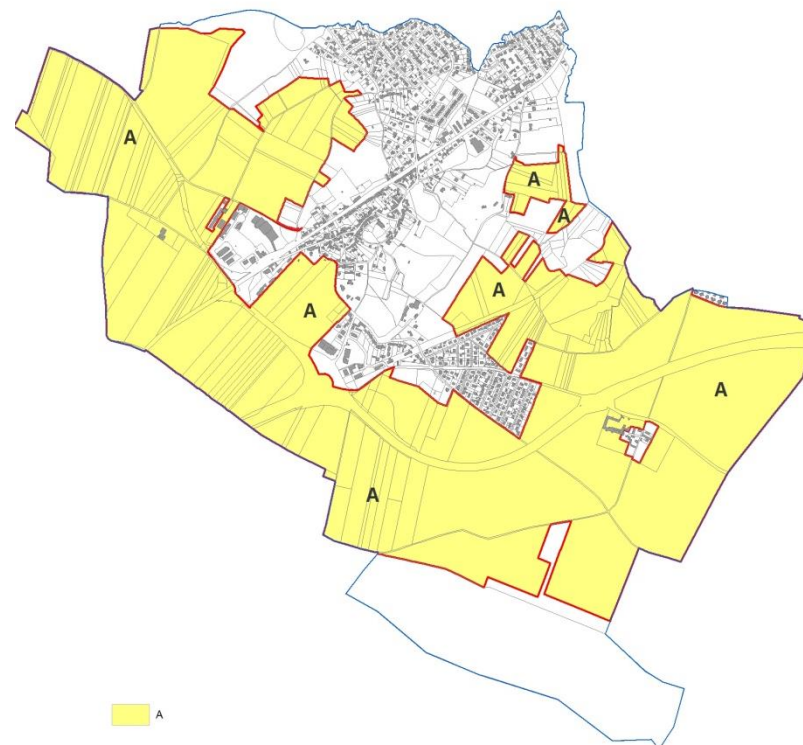
Elle se déploie dans la partie sud du territoire, couverte en partie par le Bois de la Brosse, sur les coteaux au nord, et au sud de la Route de Chartres qui présente de nombreux espaces boisés.

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



La zone agricole : A

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



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

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

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

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

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

A. Les dispositions communes aux différentes zones

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

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

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le règlement fixe également des obligations spécifiques pour les vélos.

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

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

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

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

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

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

Ces règles sont adaptées selon la destination des zones :

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

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

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

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

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

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

Non règlementé

B. Les règles particulières aux différentes zones

Zone UA

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

UA 7 Implantation par rapport aux limites	7.1.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales Les nouvelles constructions ou toute extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement peuvent être implantées sur l'une ou les deux limites séparatives latérales. 7.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de terrain Les nouvelles constructions ou toute extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain. 7.1.3 Dispositions applicables en cas de retrait des limites séparatives UAa : Toute nouvelle construction ou toute extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement doit être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance minimale égale à : - la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres si la façade ou la partie de la façade vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues en façade ou en toiture ; - la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 mètres dans les autres cas. UAb et UAc : Toute nouvelle construction ou toute extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement doit être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance minimale égale à : - la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres si la façade ou la partie de la façade vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues ; - la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 mètres dans les autres cas.	Des dispositions d'implantation par rapport aux limites spécifiques sont prévues en fonction des caractéristiques bâties existantes, dans le but de préserver les particularités de chacun des secteurs. Une distinction est introduite entre les limites séparatives latérales et les limites séparatives de fond de terrain pour : - autoriser l'implantation sur les limites latérales ; - imposer un retrait des limites de fond de terrain afin de préserver des espaces de jardin, dans la continuité de ce qui existe actuellement. En cas de retrait des limites séparatives latérales, la distance imposée est plus souple en UAa où l'espace bâti est plus contraint et plus dense que dans les secteurs UAb et UAc, où la distance imposée en cas de retrait permet de préserver l'intimité du voisinage.
---	--	--

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

Zone UB

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UB 6 Implantation par rapport aux voies	L'organisation générale doit être compatible avec les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « entre route de Chartres et Vieux Chemin » et « Secteur des Delâches ». Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.	Les prescriptions réglementaires sont établies pour accompagner les orientations d'aménagement et de programmation et garantir la mise en œuvre des projets conformément aux objectifs initiaux d'aménagement. Le principe de recul systématique des constructions par rapport à la rue permet de préserver une certaine intimité pour les logements situés en rez-de-chaussée et de préserver un espace d'agrément.
UB 7 Implantation par rapport aux limites	L'organisation générale doit être compatible avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « entre route de Chartres et Vieux Chemin » et « Secteur des Delâches ». Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à : - la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 6 mètres si la façade ou la partie de la façade vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues en façade ou en toiture (cf. définition en annexe), - la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 mètres dans les autres cas. L'implantation des constructions principales est limitée à un linéaire de 15 mètres sur chaque limite séparative latérale.	Les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes généraux d'organisation bâti en retrait ou en limite séparative. Le règlement rend possible deux types d'implantations et fixe un retrait plus important s'il existe des vues et fixe une limite au linéaire bâti sur la limite séparative. Ces dispositions permettent de respecter les formes urbaines prévues par les orientations d'aménagement et de programmation.

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

Zone UC

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UC 6 Implantation par rapport aux voies	Toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.	Le retrait est obligatoire afin de conserver un espace libre, pouvant être paysager, et de respecter les principes d'implantation des constructions déjà existantes au sein de la zone.
UC 7 Implantation par rapport aux limites	7.1 Règles générales applicables en zone UC 7.1.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales <u>1) Dans une bande de 25 mètres d'épaisseur comptée à partir de l'alignement</u> a. Pour les terrains dont la largeur est inférieure à 13 mètres, la façade de la construction doit obligatoirement occuper toute la largeur du terrain jusqu'aux limites séparatives ; b. Pour les terrains dont la largeur est égale ou supérieure à 13 mètres, la construction est autorisée : - Soit sur l'une des limites séparatives latérales ; - Soit en retrait de l'une de ces limites selon les dispositions du 7.1.2 suivant. L'implantation des constructions principales est limitée à un linéaire de 15 mètres sur chaque limite séparative latérale.	L'objectif est de permettre de conserver les principes d'implantation des constructions dans la continuité de ceux qui existent aujourd'hui pour préserver le caractère pavillonnaire de la zone. Les fonds de parcelle sont maintenus sur une profondeur d'au moins 8 mètres permettant de préserver les jardins. Dans le même temps, les règles d'implantation en cas de division permettent que les constructions nouvelles ne soient pas trop proches des constructions existantes, ce qui garantit le maintien des espaces de jardin. Des règles d'implantation spécifiques pour la zone UCa existent afin de permettre au projet Delâches partiellement réalisé, d'aboutir. Les prescriptions spécifiques doivent permettre la finalisation du projet.

	<u>2) Au-delà de la bande de 25 mètres, seuls les bâtiments annexes sont autorisés sur les limites séparatives latérales</u> <u>3) Pour les terrains issus d'une division effectuée à compter de la date d'approbation du présent règlement</u>, les constructions nouvelles principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. La marge minimum de retrait est fixée à 2,50 mètres si la construction ne présente pas d'ouverture créant des vues. Elle est fixée à 8 mètres en cas d'ouverture créant des vues. 7.1.2 Dispositions applicables en cas de retrait des limites séparatives latérales En cas de retrait, toute nouvelle construction ou toute extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement comportant de nouvelles ouvertures créant des vues doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale égale : - à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 8 mètres si la façade ou la partie de la façade vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues (cf. définition en annexe), en façade ou en toiture ; - à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 2,50 mètres dans les autres cas. 7.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de terrain Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle. Les marges de retrait des limites séparatives de fond de parcelles sont égales à 8 mètres minimum. Seuls les bâtiments annexes sont autorisés sur les limites séparatives. 7.2 Règles générales applicables en zone UCa	
--	--	--

	Les constructions peuvent être implantées : - en limite séparative ; - en retrait avec un minimum de : - 2,50 mètres lorsque la façade ne comporte pas des ouvertures créant des vues (cf. définition en annexe), en façade ou en toiture ; - 8 mètres dans le cas contraire (y compris en cas de toitures terrasses accessibles). Cette distance pourra être réduite à 2,50 m dans le cas d'équipements publics ou d'ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt collectif.	
UC 8 Implantation par rapport aux autres constructions	UC : La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 16 mètres si leurs façades en vis-à-vis comportent une/des ouvertures créant des vues. Dans le cas où seule l'une des façades en vis-à-vis comporte une/des ouvertures créant des vues, cette distance est portée au minimum à 10,50 mètres en tout point de la construction. Dans le cas où aucune des façades en vis-à-vis ne comporte une/des ouvertures créant des vues, cette distance est réduite à 5 mètres minimum en tout point de la construction. UCa : Une distance d'au moins 2,50 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.	Les dispositions réglementaires répondent à un double objectif : permettre une évolution bâti en cohérence avec les principes d'implantation existants, et garantir un niveau d'éclairement suffisant lorsqu'il y a des ouvertures. Les dispositions sont fixées de manière à être cohérente et similaires à celles de l'article 7 ce qui induit des implantations comparables. Dans le secteur UCa, la distance est imposée en cohérence avec le projet en cours de réalisation.

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

Zone UD

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UD 6 Implantation par rapport aux voies	Toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.	Le règlement permet de conserver les principes d'implantation des constructions sur de grands terrains. En effet, le retrait est imposé pour garantir l'aspect paysager de cette zone.
UD 7 Implantation par rapport aux limites	7.1.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales Toute nouvelle construction ou toute construction existante comportant de nouvelles <i>ouvertures créant des vues</i> (cf. définition en annexe), doit être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance égale : - à un minimum 8 mètres si la façade ou la partie de la façade vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues, en façade ou en toiture - à un minimum de 4 mètres dans les autres cas. 7.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de terrain Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle. Les marges de retrait des limites séparatives de fond de parcelles sont égales à 12 mètres minimum.	Afin de garantir le caractère de ces secteurs où les jardins et le couvert végétal est important, des distances d'implantation par rapport aux limites importantes sont imposées. Cela assure l'existence de la nature en village et d'un cadre paysager qualitatif.

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

Zone UE

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

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

Zone UF

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

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

Zone N

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

N 9 Emprise au sol	N : l’emprise au sol maximale autorisée est fixée à 5 % de l’unité foncière. Na, l’emprise au sol maximale autorisée est fixée à 15 % de l’unité foncière pour les constructions existantes. L’emprise au sol maximale autorisée, uniquement à l’intérieur des polygones délimités sur le document graphique, est fixée à : - Polygone A : 300 m², - Polygone B : 120 m².	
N 10 Hauteur	Dans la zone N : - Pour les constructions à destination agricole, la hauteur ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut ; - Pour les constructions à destination d’habitation existantes, la hauteur (y compris pour les extensions) est limitée à la hauteur existante à la date d’approbation du présent règlement. Dans la zone Na : - Pour les constructions à destination d’habitation existantes, la hauteur (y compris pour les extensions) est limitée à la hauteur existante à la date d’approbation du présent règlement ; - Pour les constructions à destination d’habitation et leurs annexes situées à l’intérieur des polygones délimités sur le document graphique : ○ Polygone A : une hauteur maximale de 6 mètres, ○ Polygone B : une hauteur ne peut excéder 4,5 mètres à l’égout du toit (ou à l’acrotère pour les toitures terrasses) et 7,5 mètres au faîtage.	La zone Na est un STECAL où des polygones d’implantation ont été définis pour encadrer et localiser les possibilités de construction en emprise et en hauteur. Il s’agit d’un site tout à fait exceptionnel, qui nécessite, au vu de sa situation géographique, et des caractéristiques environnementales, un encadrement précis du dispositif réglementaire dans l’intérêt général de la prise en compte environnementale et paysagère, du territoire communal. L’implantation et les hauteurs dans les polygones ont été définies afin que l’impact paysager soit le mieux encadré possible compte tenu de la topographie et de la végétation du site. Les règles établies permettront d’assurer le maintien du caractère naturel de la zone.

Zone A

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

A 8 Implantation par rapport aux autres constructions	Lorsque des constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, une distance d'au moins 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus Toutefois, les constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cette règle.	
A 9 Emprise au sol	L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 15 % de l'unité foncière.	
A 10 Hauteur	- Pour les constructions à usage agricole, la hauteur ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut ; - Pour les constructions à usage d'habitat, la hauteur des constructions principales ne peut excéder 5 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et 9 mètres au faîtage ; - La hauteur maximale des constructions annexes ne peut excéder 4,50 mètres au point le plus haut ; - La hauteur maximale des abris ne peut excéder 3,50 mètres au point le plus haut. La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.	Afin de répondre aux exigences de RTE (réseau de transport électrique), la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

C - Les outils complémentaires

1. Les emplacements réservés

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

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

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

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

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

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

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

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVÉS DU PLU

Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme			
Numéro	Destination	Surface approximative en m ²	Bénéficiaire
1	Placette de retournement	240	Commune
2	Placette de retournement de la rue de la Butte Espagnole	320	Commune
3	Aménagement de la place et des abords de l'église	155	Commune
4	Élargissement de voies	2 m de profondeur calculés à partir de l'emprise de la voie publique	Commune
5	Aménagement d'espaces publics	1 730	Commune
6	Aménagement environnemental en lien avec la zone humide proche	2 011	Commune

2. Les objectifs de mixité sociale

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

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

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

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

Tableau des emplacements réservés pour mixité sociale (au titre de l'article L. 151-41 4° du Code de l'urbanisme)			
Numéro	Destination	Surface approximative en m ²	Bénéficiaire
A	Opération de logements sociaux	1 380	Commune

3. Les espaces boisés classés (EBC)

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

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

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

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

4. Les éléments de patrimoine

Les éléments de patrimoine bâti ou paysager sont repérés au titre des dispositions des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ce classement permet de protéger et de mettre en valeur des éléments bâtis et de paysage, ainsi que les continuités écologiques. La procédure d'élaboration du PLU et le dispositif de concertation ont donné lieu à une approche détaillée du patrimoine de Gometz-le-Châtel dans toute sa diversité, aussi bien bâti que paysager. Compte tenu de ces éléments, il s'est avéré nécessaire de mettre en place un dispositif qui permette de préserver et de valoriser l'ensemble de ce patrimoine.

Les éléments bâtis

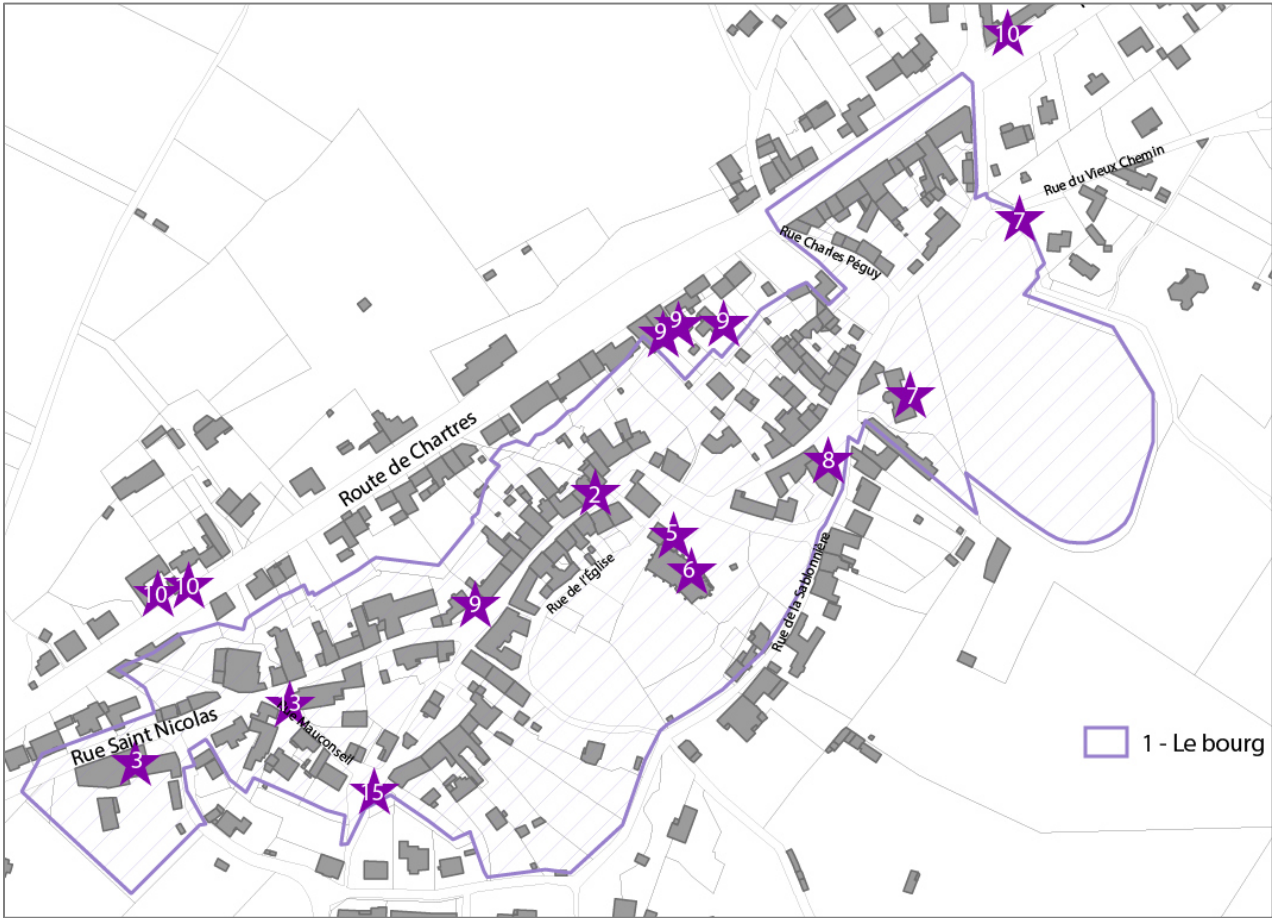
Le plan de zonage repère l'ensemble des éléments bâtis (ponctuels et ensembles correspondant au bourg ancien et au hameau de Grivery). Par ailleurs, des fiches détaillées annexées au règlement proposent une description de chacun des éléments repérés, et exposent les enjeux de protection qui leurs sont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

Rappel : L.151-19 : identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Ces constructions et éléments bâtis doivent être préservés. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions ou éléments bâtis doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et d'assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Par ailleurs, les aménagements et constructions situés à proximité et notamment ceux qui sont situés en covisibilité directe, ne doivent pas porter atteinte aux constructions ou éléments bâtis identifiés.

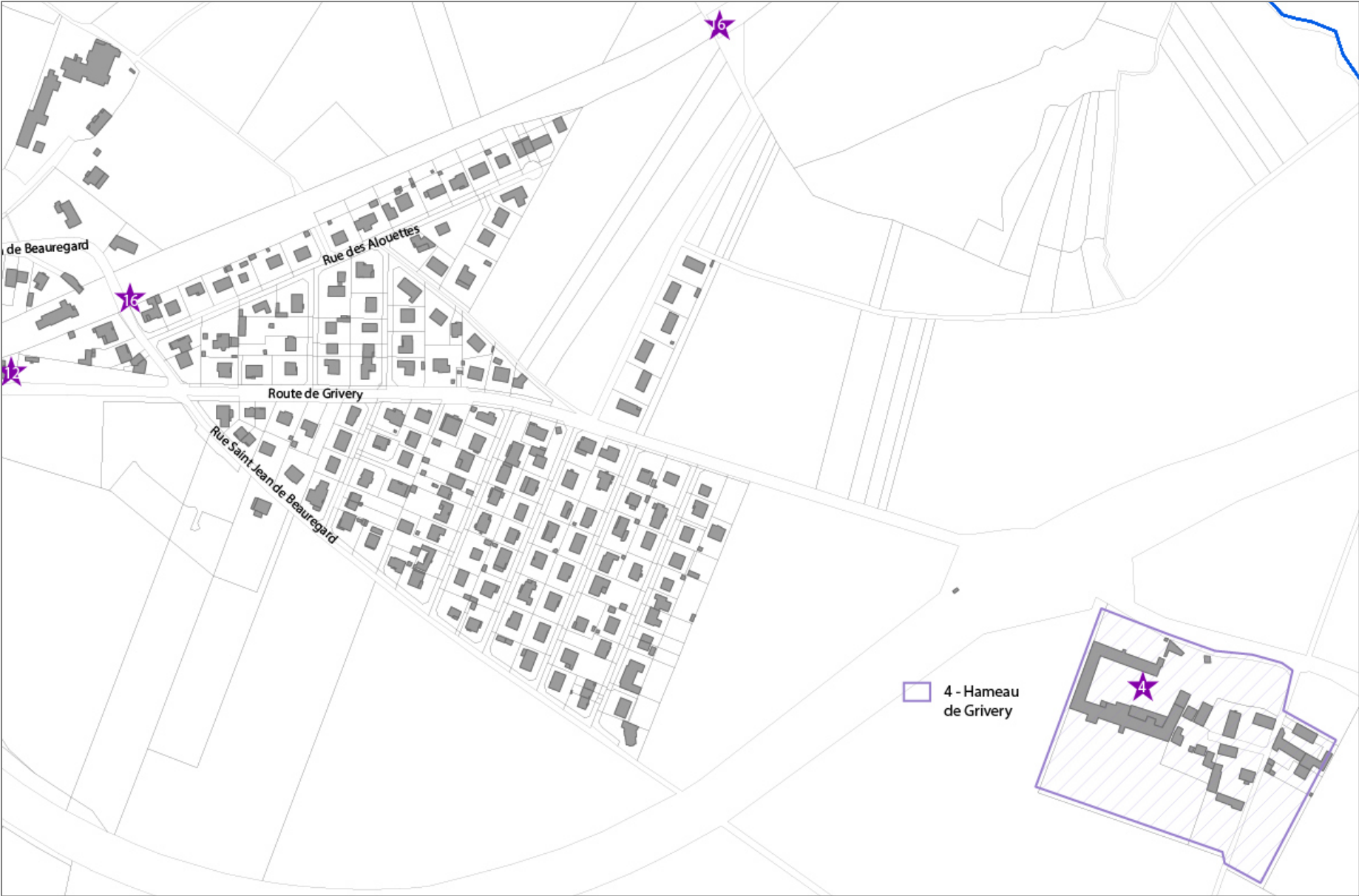
Par ailleurs, des prescriptions détaillées sont définies concernant les conditions de préservation du caractère patrimonial de la ferme remarquable de Grivery (dans le cadre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme), identifiée comme un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination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

LOCALISATION DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX





Ville de Gometz-le-Châtel – Justifications et impacts sur l’environnement
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal



ÉLÉMENTS BÂTIS IDENTIFIÉS	PHOTO	DESCRIPTION-ENJEUX MAJEURS DE PROTECTION
1 - Le bourg		Bourg compris dans l'ancienne enceinte féodale dont le parcellaire, la structure viaire, les voies pavées et les constructions ont été préservées. Se compose de maisons rurales, de corps de ferme, de maisons de bourg à l'alignement, de villas éparses plus récentes (fin XIXème, début XXème). <u>Enjeux spécifiques de protection :</u> -Conserver l'aspect originel du bourg, structuré par les alignements de façades sur rue et la mitoyenneté, -Conserver la volumétrie des bâtiments, -Privilégier la réfection des tabatières, - Limiter au maximum la création d'ouvertures de toit -Conserver les ouvertures et menuiseries dans leur forme sans en créer de nouvelles susceptibles de dénaturer la composition organisée des façades.

**2 - Maison dite
« de la Tourelle »**



Édifice ancien comportant un porche et une tourelle.

Enjeux spécifiques de protection :

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

3-La ferme du Château Gaillard



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

Enjeux spécifiques de protection :

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

4-Le hameau de Grivry



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

Enjeux spécifiques de protection :

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

5 - L'Église Saint-Clair



Édifiée au XI^{ème} siècle à l'emplacement de l'ancien château féodal au sommet de la butte, peu de vestiges subsistent du bâtiment originel. Modifiée au cours des siècles, plusieurs styles architecturaux sont identifiés. La partie la plus ancienne de cet édifice à tour carrée est inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques depuis 1983.

Enjeux spécifiques de protection :

- Conserver la volumétrie du bâtiment,
- Préserver l'intégrité de la toiture et ses matériaux,
- Maintenir la composition de la façade, son appareillage de pierre.

6- L'Ortie Rouge



Ancien presbytère jusqu'en 1921 puis bureau de poste jusqu'à 1958. Le bâtiment est rénové en 1976 avec un revêtement extérieur aux couleurs des anciennes maisons de village avec un crépi ocre travaillé en lavis ancien. Le locataire renomme cet édifice « l'Ortie Rouge ».

Enjeux spécifiques de protection :

- Conserver la volumétrie du bâtiment,
- Maintenir la composition de la façade, son revêtement extérieur, ses encadrements de baies, et autres éléments de modénature,
- Préserver l'intégrité de la toiture et ses matériaux sans création

		d'ouverture de toit.
7-Le château et sa grille		Cette grande propriété située dans la partie basse du bourg, est composée d'un parc arboré et d'un pavillon de style Napoléon III, cet ensemble est accessible par une grille en fer forgé ornée des initiales du propriétaire Gabriel Lemonnier. <u>Enjeux spécifiques de protection :</u> -Conserver la grille en fer forgé -Conserver la volumétrie du bâtiment, -Maintenir la composition de la façade, ses encadrements de baies et autres éléments de modénature, -Conserver les ouvertures et menuiseries dans leur forme sans en créer de nouvelles susceptibles de dénaturer la composition organisée des façades, -Préserver l'intégrité de la toiture et ses matériaux.

8-Édifice ancien
situé place
Hackenberg

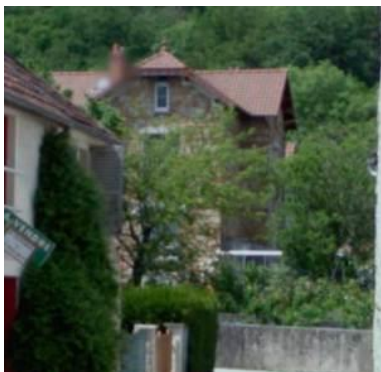


Maison de bourg d'origine, en pierre, avec une particularité : l'ancien arc en pierre.

Enjeux spécifiques de protection :

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

**9-Maisons
d'habitation en
pierre meulière**



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

Enjeux spécifiques de protection :

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

10-Maisons du
début du XXème
siècle



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

Enjeux spécifiques de protection :

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



11- Le Viaduc des Fauvettes



Le tracé de l'ancienne ligne du chemin de fer Paris-Chartres a engendré la construction de plusieurs ouvrages d'art et notamment le viaduc des Fauvettes construit en 1912.

Enjeux spécifiques de protection :

- Conserver le viaduc maçonné, ses arcs, voutes et piles dans leur état originel.

12- L'ancienne gare de la ligne Paris-Chartres



Ce bâtiment, accueillant des logements sociaux, fait partie du patrimoine ferroviaire de la ville.

Enjeux spécifiques de protection :

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

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

16- Ponts	 	Le tracé de l'ancienne ligne du chemin de fer Paris-Chartres a engendré la construction de plusieurs ouvrages tels que des ponts permettant le passage de l'aérotrain. <u>Enjeux spécifiques de protection :</u> - Préservation des ponts, de leurs arcs, piles et garde-corps en acier
------------------	---	---

17 -La source du petit Frisé



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

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

Les éléments paysagers

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

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

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

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

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

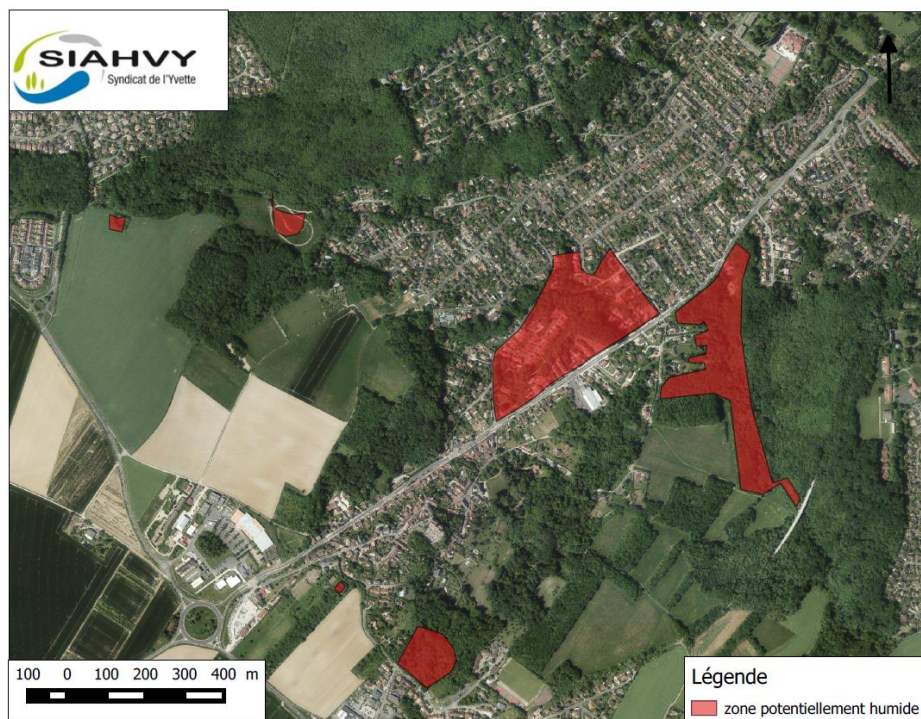
Enfin, des corridors écologiques apparaissent sur le plan de zonage au titre de l'article R.123-11 i du Code de l'urbanisme.

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

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

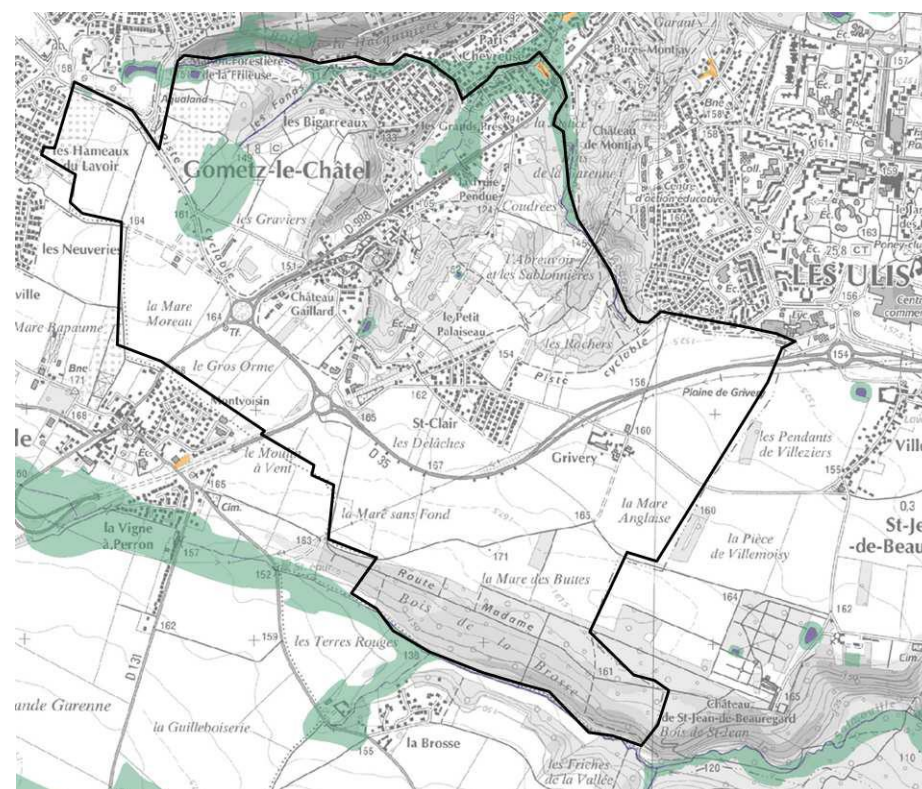
6. Les périmètres de constructibilité limitée

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



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

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



Carte des zones humides – source : DRIEE

Évaluation des incidences du PLU sur l'environnement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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

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

Impact positif

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

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

Impact positif

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

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

1.3 Maîtriser les risques (inondation) et les nuisances

Impact positif

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

1.4 Préserver intégralement les espaces agricoles

Impact positif

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

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

Impact positif

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

1.6 Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti du village

Impact positif

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

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

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

Impact positif

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

Impact mitigé

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

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

Impact positif

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

2.5 Développer les activités économiques adaptées aux caractéristiques de la commune

Impact positif

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

Impact mitigé

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

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

3.1 Maîtriser les projets sur des sites identifiés en zone urbaine

Impact positif

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

Impact mitigé

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

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

3.2 Tenir les objectifs en matière de logement social

Impact positif

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

3.3 Définir une organisation urbaine fonctionnelle

Impact positif

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

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

4.1 Valoriser l'identité du bourg historique

Impact positif

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

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

Impact positif

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

4.3 Améliorer les déplacements quotidiens

Impact positif

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

B - Les orientations d'aménagement et de programmation

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

1. Rue du Vieux chemin

Impact positif

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

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

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

Impact mitigé

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

2. Secteur des Delâches

Impact positif

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

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

Impact mitigé

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

3. Secteur du Haut-des-Vignes

Impact positif

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

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

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

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

Impact mitigé

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

C - Le dispositif réglementaire

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

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

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

1.1. L'impact des dispositions prévues aux articles 12

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

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

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

1.2. L'impact des dispositions prévues aux articles 13

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

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

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

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

1.3. Les dispositifs complémentaires

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Objectif démographique et perspective de construction de logements	- Nombre d'habitants - Classe d'âge - Nombre de personnes par ménage - Vacance - Nombre de logements construits	Commune INSEE	Annuelle
Ajouter la densité humaine et la densité des espaces d'habitat	- Nombre de logements construits dans les zones urbaines - Nombre de m² d'activités construits dans les zones urbaines	Commune	Annuelle
La mixité sociale	- Nombre de logements sociaux réalisés - Nombre de logements spécifiques créés (primo-accédant, étudiants, foyer jeunes travailleurs, établissement personnes âgées...) - Evolution des demandes de logements sociaux	Commune	Annuelle
Les équipements	- Nombre d'équipements livrés - Travaux, d'amélioration, d'extension,... réalisés - Evolution des effectifs scolaires - Capacité résiduelle des équipements	Commune	Annuelle
Les commerces	- Nombre de création de commerce - Nombre de fermeture - Nombre de reprise de commerce	Commune	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Les activités économiques	- Taux d'emploi - Nombre d'entreprises - m² de constructions à usage d'activité réhabilités/créés - Nombre de chômeurs	INSEE CCI 91 Chambre des métiers et de l'Artisanat Communauté Paris Saclay	Annuelle
Les communications numériques	- Nombre de constructions reliées au Haut Débit - Travaux d'enfouissement ou déploiement du réseau en mètres linéaires	Commune	Annuelle
La circulation	- Nombre de véhicules par jour sur le réseau départemental	CD 91	Annuelle
Le stationnement	- Nombre de places de stationnement réalisées - Mise en place de la signalétique	Commune	Annuelle
Les circulations douces	- Linéaire de circulations douces réalisées	Commune CD 91	Annuelle
La qualité de l'air	- Indice CITEAIR	Airparif	Annuelle
Le bruit (nuisances sonores)	- Nombre d'actions réalisées pour réduire les nuisances - Nombre de voies bruyantes	Commune, CD 91, Conseil Régional Préfecture	Annuelle Arrêté préfectoral
Les risques et nuisances	- Taux de motorisation des ménages - Arrêtés de catastrophe naturelle	INSEE Préfecture	Annuelle A chaque nouvel

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
	- Nombre d'installations classées SEVESO - Nombre d'ICPE - Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL) - Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS)	BRGM BASOL BASIAS	arrêté 6 ans
Traitement et gestion des déchets	- Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage) - Evolution du nombre de déchets récoltés et traités	Délégataire	Annuelle
La gestion de l'eau	- Nombre d'abonnés - Nombre de branchements - Nombre d'unités de production d'eau potable et capacité totale en m³ par jour - Nombre de réservoirs et capacité totale de stockage en m³ - Nombre de mètres linéaires de canalisations de distribution - Bilans annuels, suivi de l'état du réseau et de la qualité de l'eau	Délégataire ARS	Annuelle
Les espaces naturels protégés	- Nombre d'espèces protégées - Surface des Espaces Boisés Classés (PLU)	Commune DDT 91 INPN CD 91	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Les espaces paysagers Les espaces libres, les espaces verts Les surfaces perméables	- Analyse des superficies d'espaces libres dans les projets d'urbanisme hors voiries - Surface imperméabilisée par projet/surface totale du projet	Commune DDT 91	Annuelle
Le réseau d'assainissement	- Nombre de constructions ou de personnes raccordées au réseau d'assainissement collectif - Bilan annuel des réseaux - Capacité de stockage et d'évacuation	Délégataire	Annuelle
Les stations d'épuration	- Capacité de la station d'épuration - Conformité des stations d'épuration	CPS SIAHVV	Annuelle
Les énergies renouvelables	- Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques bénéficiant de subventions de l'ADEME - Nombre de nouvelles installations de dispositifs d'énergies renouvelables	ADEME et Commune	Annuelle



Plan Local d'Urbanisme

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

Révision « allégée » du PLU

2. Rapport de présentation de la révision allégée

Révision allégée approuvée par délibération du Conseil municipal du 17 décembre 2018

Prise en compte des remarques du contrôle de légalité du Préfet par délibération du Conseil municipal du 18 février 2019



Objet de la révision allégée du PLU

1. Procédure de révision allégée

La révision dite « allégée » du PLU vise principalement à faire évoluer les protections réglementaires instaurées par le PLU approuvé le 12 décembre 2016 qui identifie et localise, en application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les zones humides présumées sur le territoire. Il s'agissait en 2016 d'une mesure de prévention, en l'absence d'étude de sol permettant de certifier la localisation de ces secteurs écologiquement sensibles.

L'objet de la révision allégée vise donc à prendre en compte les conclusions de l'étude SIAHVVY parvenues fin 2017 et annexée au présent rapport de présentation, définissant la délimitation des zones humides avérées.

Les résultats de cette étude vont permettre de mettre en œuvre une évolution du PLU qui va porter sur 3 points :

- la levée du périmètre de constructibilité limité,
- la délimitation d'une zone Nzh correspondant à des zones humides avérées (qui viennent compléter les dispositions déjà existantes).
- la création d'une zone humide « potentielle » : il s'agit des zones qui faisaient partie du périmètre à explorer par l'étude du SIAHVVY, mais qui sont restées inaccessibles (absence de réponse positive de la part des propriétaires suite à la demande d'accès aux parcelles) et donc non diagnostiquées.

Cela implique en parallèle la suppression d'un périmètre de constructibilité limité qui avait été introduit par mesure de précaution dans les secteurs définis comme zones humides présumées.

Il est à noter que le PLU fait l'objet en parallèle d'une modification (enquête publique conjointe)

Choix de la procédure

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

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

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

La présente révision est dite « allégée » étant donné qu'elle n'a pour objet qu'un seul objet : prendre en compte l'étude de délimitation des zones humides du SIHAVY et traduire réglementairement ses conséquences sur le PLU approuvé en décembre 2016.

L'une des conséquences est la réduction d'une zone humide avérée, ce qui est considéré comme une réduction d'une « protection édictée en raison de la qualité des milieux naturels », même si cette protection préventive était surdimensionnée au regard de la réalité de la zone humide avérée par l'étude spécifique menée par le SIAHVY.

Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD. L'objectif du PADD de « garantir la sauvegarde et l'amélioration du fonctionnement des zones humides » reste entier.

Présentation et justifications des modifications dans le cadre de cette révision allégée du PLU

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

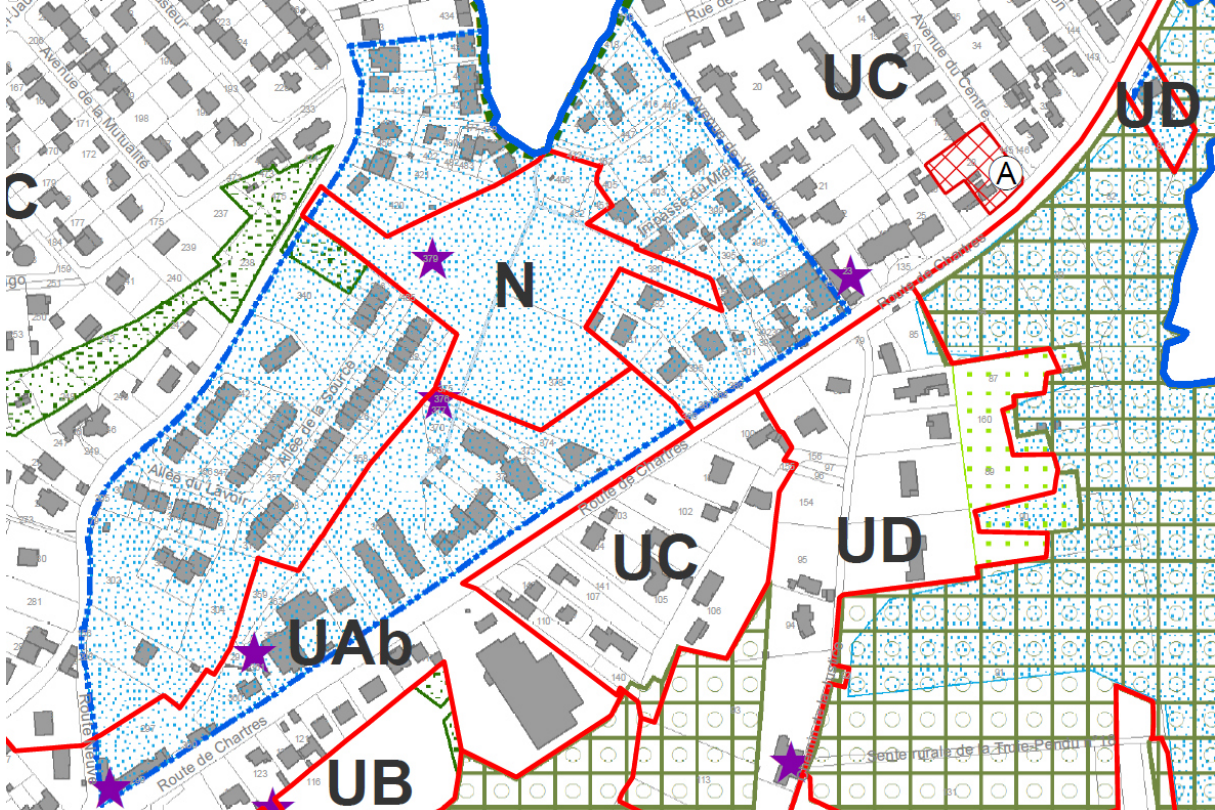
~~Rouge barré~~ : éléments supprimés

Bleu : éléments ajoutés

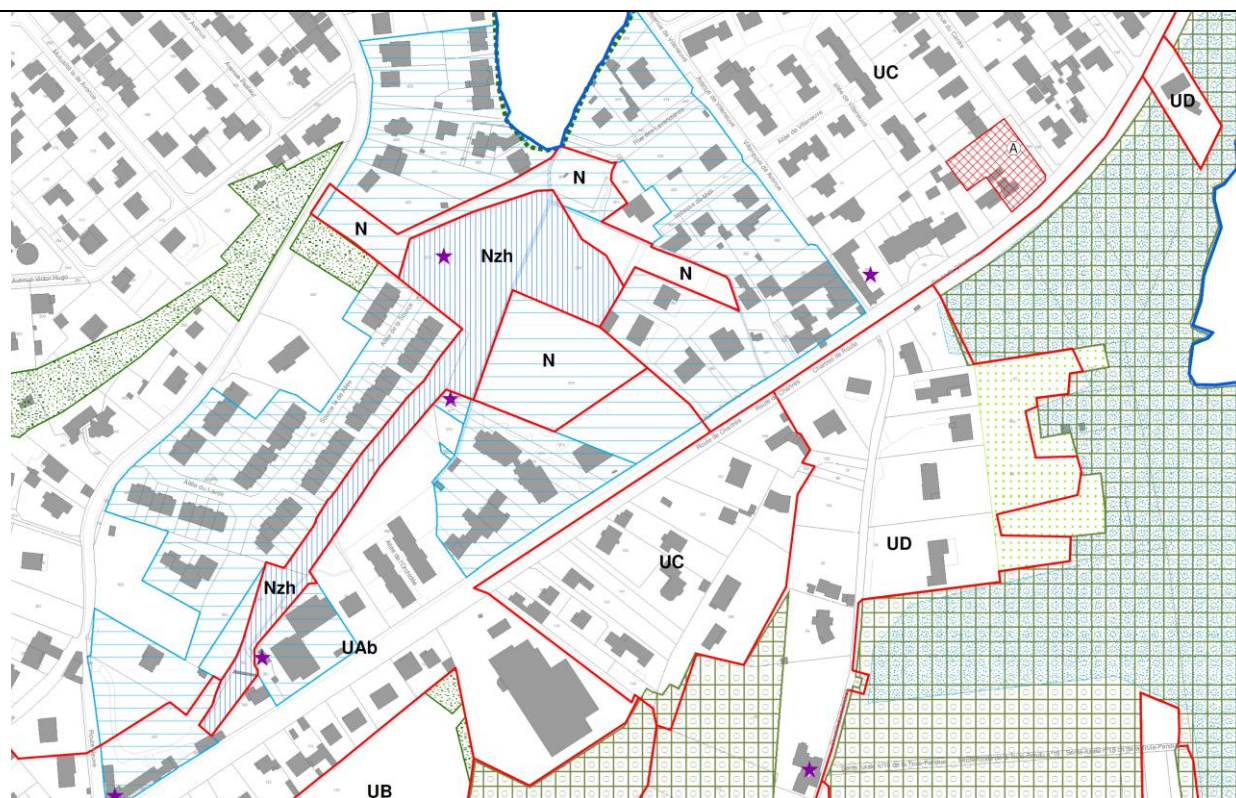
Le projet de révision « allégée » du PLU a pour objet principal de :

- 1. Lever un périmètre de constructibilité limitée**
- 2. Préciser les zones humides avérées et potentielles**

1. Lever un périmètre de constructibilité limitée

Pièces	Objet de la révision allégée
Plan de zonage et règlement	Lever un périmètre de constructibilité limitée instauré en application des dispositions de l'article L.151-41 a du Code de l'Urbanisme, suite à l'étude de délimitation des zones humides avérées du SIAHVV.
Extrait du plan de zonage avant / après	
Avant révision allégée	
	
 Périmètre de constructibilité limitée (L.151-41 5°). Servitude définie au titre de la protection des zones humides présument impactant les zones urbaines.	

Après révision allégée



 ~~Périmètre de constructibilité limitée (L.151-41-5°).~~
~~Servitude définie au titre de la protection des zones humides présumées impactant les zones urbaines.~~

Règlement

Toutes zones - article 2

Dans toute la zone

[...]

~~Les zones humides présumées impactant les zones urbaines font l'objet d'un périmètre de constructibilité limitée au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme. Toutes constructions, extensions ou installations d'une emprise au sol supérieure à 20 m² est interdite. Par ailleurs, dans ces secteurs concernés par les zones humides identifiées~~

~~sur le plan de zonage, la création de caves, sous-sols, aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés est interdite ; les remblais susceptibles de porter atteinte aux zones humides sont également interdits.~~

Toutes zones article 13

~~13.7 Zones humides~~

~~Les zones humides présumées impactant les zones urbaines font l'objet d'un périmètre de constructibilité limitée au titre de l'article L.123-2 a du Code de l'urbanisme.~~

Justifications

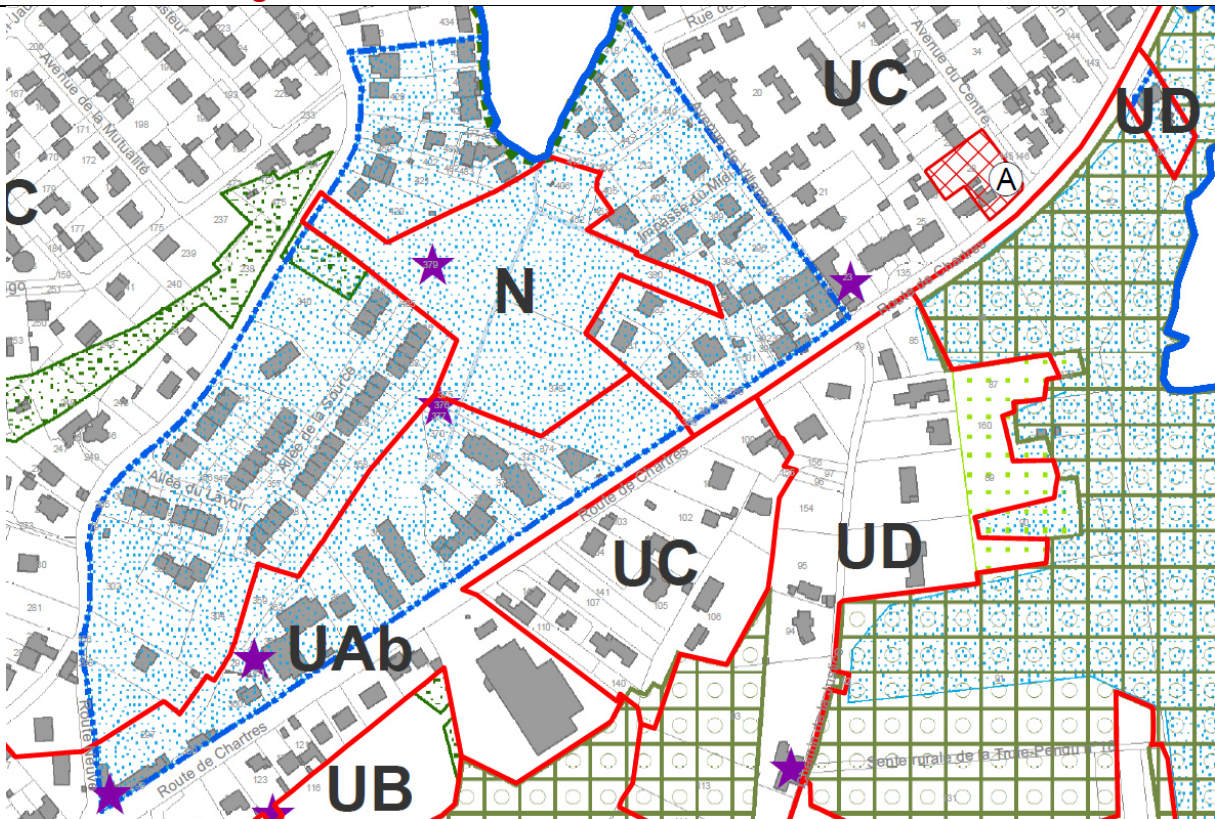
Un périmètre de constructibilité limité avait en effet été institué par le PLU approuvé le 12 décembre 2016 sur un secteur qui laissait présager la présence de zones humides. Les conclusions de l'étude « zones humides » ayant été rendues (et jointes au présent dossier), et conformément à l'engagement de la commune mentionné dans les justifications du dossier de PLU approuvé le 12 décembre 2016, il s'agit de lever le périmètre de constructibilité limitée et de fixer des prescriptions pour les zones humides avérées (cf. point 2 de la présente révision allégée ci-après).

Les justifications du PLU approuvé le 12 décembre 2016 précisait ainsi :

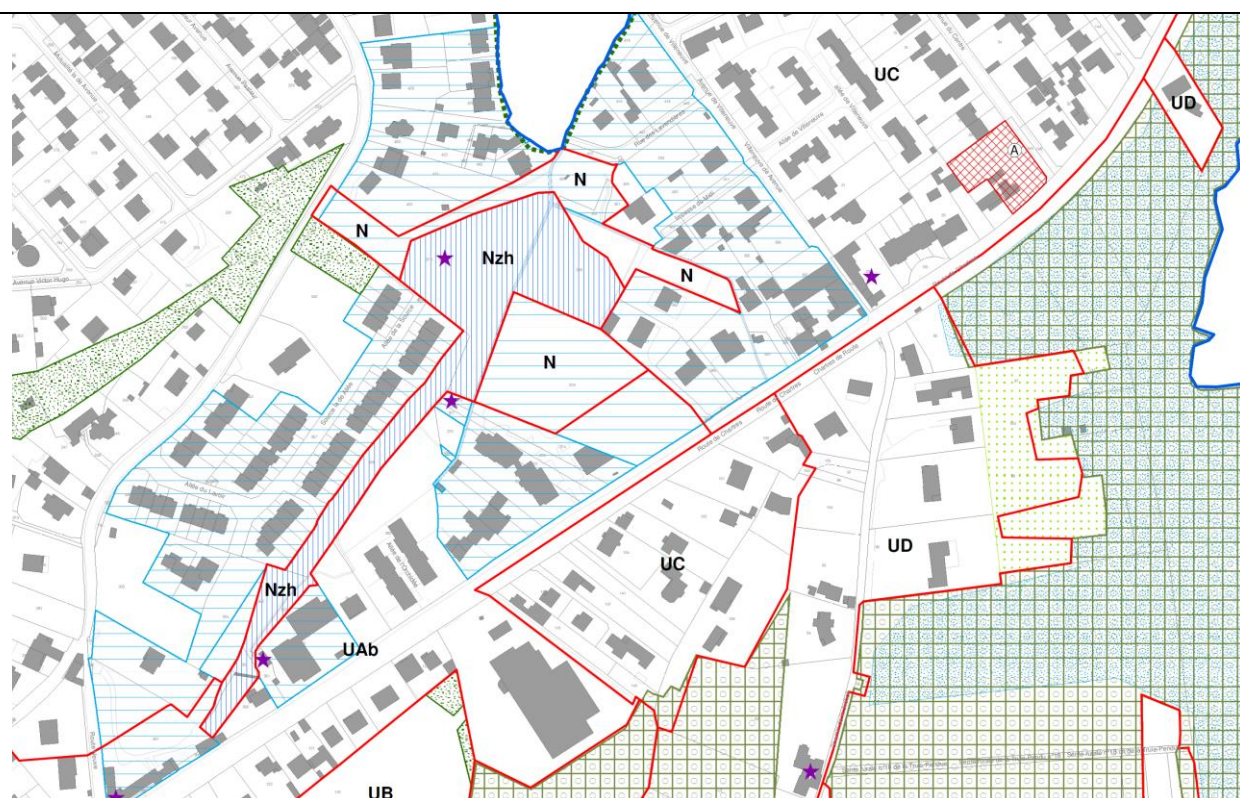
« Définition de périmètre de constructibilité limitée au titre de l'article L.151-41 a du Code de l'Urbanisme afin de protéger les zones humides présumées dans l'attente des conclusions sur le périmètre avéré de l'étude « zones humides » actuellement menée par le SIAVHY sur le périmètre du territoire communal et les communes riveraines. Dès que les conclusions définitives seront rendues (a priori fin 2017), le règlement du PLU pourra être modifié en conséquence, suivant les prescriptions du SIAVHY et dans le respect des prescriptions du SAGE Orge-Yvette.

Il n'y a en effet plus lieu de maintenir cette protection préventive maintenant que l'étude a été menée et a révélé les zones humides effectives. Ce périmètre de constructibilité limitée est donc supprimé. Cela concerne à la fois le secteur dit des Grands Prés et le secteur matérialisé par la zone UD au nord Est de la carte ci-dessus.

2. Préciser les zones humides avérées et potentielles

Pièces	Objet de la révision allégée
Plan de zonage et règlement	La procédure permet de préciser le secteur soumis à des zones humides avérées par l'étude ainsi que le dispositif réglementaire associé. Une zone Nzh (zones humides) a été créée. L'étude révélant la présence de zones humides réduit les zones UC et UAb sur leur frange au bénéfice de la zone Nzh créée. Par ailleurs, les zones humides « potentielles » sont créées : il s'agit des zones qui faisaient partie du périmètre à explorer par l'étude du SIAHVY, mais qui sont restées inaccessibles (absence de réponse positive de la part des propriétaires suite à la demande d'accès aux parcelles) et donc non diagnostiquées. Il s'agit de reprendre le périmètre d'étude en supprimant les zones où l'incertitude est levée (à la fois les zones humides avérées (Nzh) et les zones réputées non humides par les sondages de sol).
Extrait du plan de zonage avant / après	
Avant révision allégée	
 Zone humide présumée (L.151-23 et R.123-11 h)	

Après révision allégée



-  Zone humide avérée (L151-23 et R.123-11h)
-  Zone humide présumée (L151-23 et R.123-11h)
-  Zone humide potentielle (L.151-23 et R.123-11h)

Règlement

Dispositions générales applicables en toutes zones

Dispositions relatives aux zones humides avérées (Nzh) (L151-23 et R123-11h du Code de l'urbanisme)

Cf. article 2 de la zone Nzh

Dispositions relatives aux zones humides présumées et potentielles (L151-23 et R123-11h du Code de l'urbanisme)

L'étude zones humides menée par le SIAVHY n'a pas permis un repérage complet dans la mesure où certaines parcelles privées n'ont pu être explorées. Le principe de précaution s'impose. Aussi, trois types de zones humides sont repérés sur le plan de zonage :

- les zones humides avérées suite à l'étude du SIAVHY : il s'agit uniquement de la zone Nzh,
- les zones humides présumées (celles existantes dans le PLU approuvé),
- les zones humides potentielles : il s'agit des zones qui faisaient partie du périmètre à explorer par l'étude du SIAVHY, mais qui sont restées inaccessible (absence de réponse positive de la part des propriétaires suite à la demande d'accès aux parcelles) et donc non diagnostiquées.

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides-présumées et potentielles identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables.

Il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites.

Conformément au SAGE Orge Yvette, les zones ayant une probabilité de présence de zones humides (figuré orange sur la carte de pré-localisation du SAGE dans le rapport de présentation du PLU) doivent faire l'objet d'une vérification de leur caractère humide par le pétitionnaire, selon l'arrêt du Conseil d'Etat « Claude B. » du 22 février 2017 (requête n° 386325). Cette démarche devra être effectuée pour chaque projet d'aménagement impactant une zone humide potentielle.

Il est rappelé que le principe ERC (Eviter, Réduire, Compenser) s'applique pour tout aménagement en zone humide [article 1110-1 du Code de l'Environnement]. Il est rappelé que tout projet impactant les zones humides est soumis à l'Art. R.214-1 rubrique 3.3.1.0 du Code de l'Environnement ainsi qu'aux dispositions du SAGE Orge-Yvette qui préconisent que toute destruction de zones humides devra faire l'objet de mesures compensatoires appropriées (Disposition ZH.2 article 3 du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable).

Zone N, article 2

Dans la zone Nzh :

Dans les zones humides avérées identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (zone Nzh) : tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est pros crit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Tous travaux, affouillements, exhaussements (drainage,

remblaiement, création de plan d'eau, imperméabilisation), toute occupation et utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence la qualité hydraulique et biologique des zones humides est interdite.

En zones humides, sont autorisés :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion.
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

Justifications

Lors de son étude le SIAHVVY s'est heurté au droit de propriété. La plupart des propriétaires (excepté deux) n'ont pas permis l'accès à leur propriété afin d'y vérifier le caractère humide ou non. Faute de preuve, la commune n'a donc pas d'autres choix que de retirer le zonage de zone humide avérée ainsi que le périmètre de constructibilité limitée y afférant.

Dans le détail, l'étude zones humides menée par le SIAVHY n'a pas permis un repérage complet dans la mesure où certaines parcelles privées n'ont pu être explorées. Le principe de précaution s'impose.

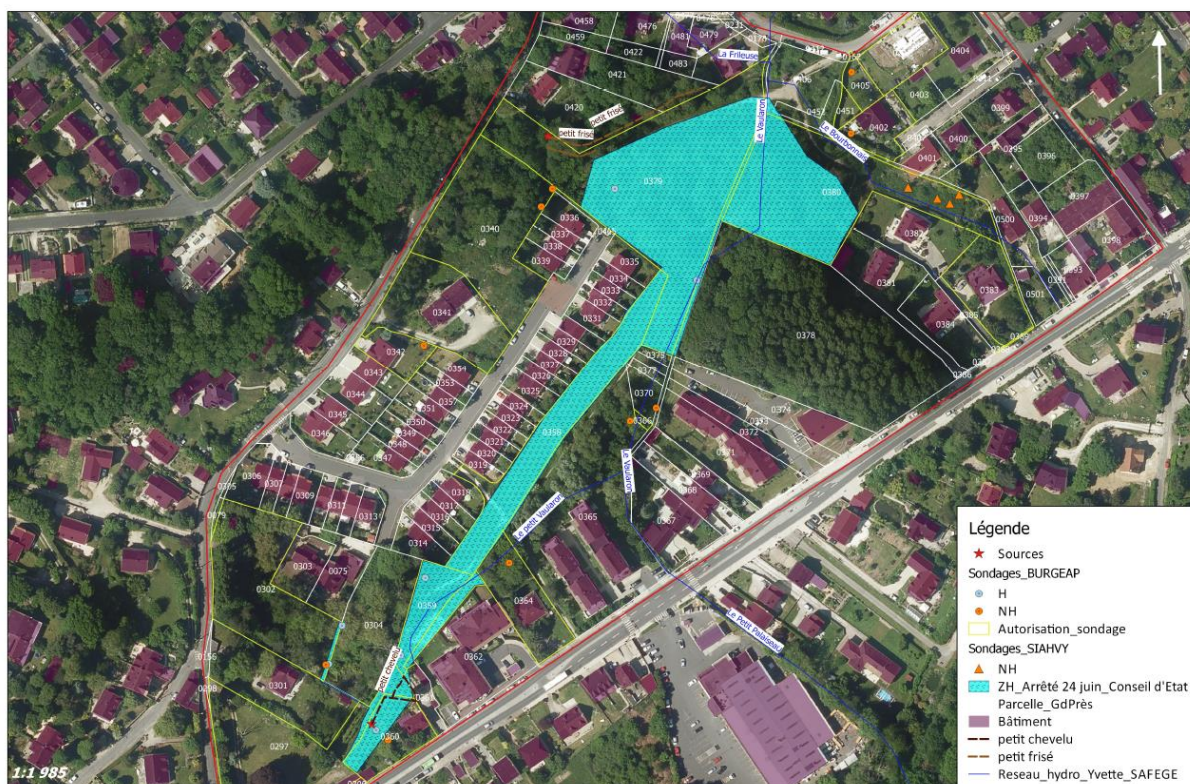
Sont créés 3 légendes sur le plan de zonage :

- zones humides avérées suite à l'étude du SIAVHY : il s'agit uniquement de la zone Nzh
- zones humides présumées (celles existantes dans le PLU approuvé)
- zones humides potentielle : il s'agit des zones qui faisaient partie du périmètre à explorer par l'étude du SIAVHY, mais qui sont restées inaccessibles (absence de réponse positive de la part des propriétaires suite à la demande d'accès aux parcelles) et donc non diagnostiquées. Il s'agit de reprendre le périmètre de l'étude en supprimant les zones où l'incertitude est levée (à la fois les zones humides avérées et les zones réputées non humides par les sondages de sol).

Les zones humides « présumées » et « potentielles » auront alors le même règlement visant à mettre en œuvre la doctrine éviter/réduire/compenser) sous réserve de la mise en évidence du caractère non humide justifié par le pétitionnaire. Les règles relatives aux zones humides présumées et potentielles sont améliorées de manière à ajouter le principe éviter / réduire / compenser, conformément au Code de l'environnement et au SAGE Orge Yvette.

Par ailleurs, la carte des enveloppes d'alertes de zones humides (classe 3 de la carte de la DRIEE) figurant dans le dossier de révision du PLU, sera également ajoutée en annexe du dossier de révision allégée. En l'absence d'étude plus précise, cette carte avait été prise comme référence pour localiser les zones présumées humides hors secteurs urbains.

En ce qui concerne le zonage, la délimitation du périmètre Nzh est issue directement du travail effectué dans le cadre de l'étude de délimitation des zones humides effectuée par le SIAHVVY au regard des analyses sur site, menée par croisement des critères floristiques et pédologique conformément à l'arrêté du 24 juin 2008. L'ensemble de la méthodologie et de l'étude est annexé au présent dossier. Il s'agit donc d'assurer la protection optimum des zones humides avérées.



Le règlement est ajusté de manière à tenir compte des recommandations du SIAHVY dans les zones humides avérées, pour maintenir leur caractère humide et assurer leur gestion écologique.



Plan Local d'Urbanisme

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

Modification du PLU

2. Rapport de présentation de la modification

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

Prise en compte des remarques du contrôle de légalité du Préfet par délibération du Conseil municipal
du 18 février 2019



Objet de la modification du PLU

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

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

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

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

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

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

Choix de la procédure

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

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

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

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

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

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

Présentation et justifications des modifications

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

~~Rouge barré~~ : éléments supprimés

Bleu : éléments ajoutés

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

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

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

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

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

Pièces	Objet de la modification
Règlement - article 2 Zones UA, UC, UD	Modifier la part obligatoire consacrée à la réalisation de logements sociaux dans le cadre d'opérations d'ensemble dans toutes les zones résidentielles (UA, UC, UD)
Rédaction de la règle	
Dans toute la zone En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation aboutissant à 7 logements et plus et/ou 350 m² 3 logements et plus , sur une même unité foncière, devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur. Cette obligation de création de logements locatifs sociaux s'applique également pour toute extension de 150 m² et plus de surface de plancher, de constructions à destination de logements.	
Justifications	
L'application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme répond à un objectif de l'état et de la commune de développement de la mixité sociale. Cet objectif est fixé chaque année par le Préfet dans le cadre des obligations triennales. Ce taux obligatoire a en effet été augmenté. Un nouveau taux de 25 % (au lieu de 20 %) de logements locatifs sociaux est désormais imposé par le Préfet pour la commune de Gometz le Châtel. Afin de ne pas concentrer les logements sociaux dans la commune, et pour parvenir à cet objectif, ce dispositif est mis en place dans tous les secteurs de la commune dont la vocation principale est l'accueil de logements. Ce sont les zones UA, UB, UC, UD ainsi que les sous-secteurs liés. Une part de 30 % au moins de logements locatifs sociaux doit être réalisée dès lors que le programme de logements comprend au moins 3 logements ou que l'extension excède 150 m ² de surface de plancher. Cette disposition favorise une réelle mixité sociale dès que le projet de construction présente une taille suffisante pour garantir la création d'au moins 1 logement social. Le seuil fixé permet de développer des petites opérations s'insérant harmonieusement dans les différents quartiers de la commune. La zone UB (secteurs de projet a vocation d'accueil de logements faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation et destinée à recevoir principalement des habitations individuelles ou intermédiaires) n'est pas concernée par cette règle dans la mesure où les OAP fixent un objectif plus important en matière de création de logements locatifs sociaux.	

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

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

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

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

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

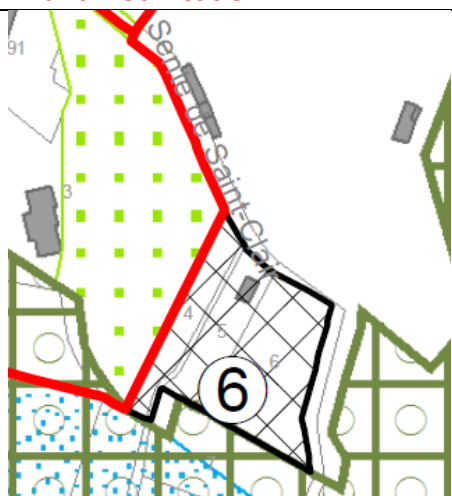
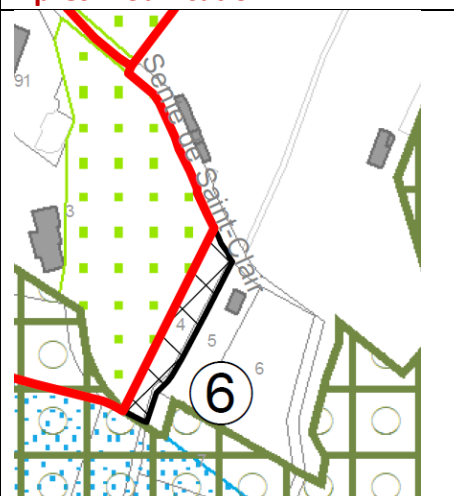
Pièces	Objet de la modification
Règlement - article 11 Zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, A et N	Ajuster le règlement en toutes zones, « les volets roulants intérieurs ou intégrés dans le linteau sont privilégiés. Toutefois, en cas d'impossibilité technique d'assurer une dissimulation totale, les volets roulants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

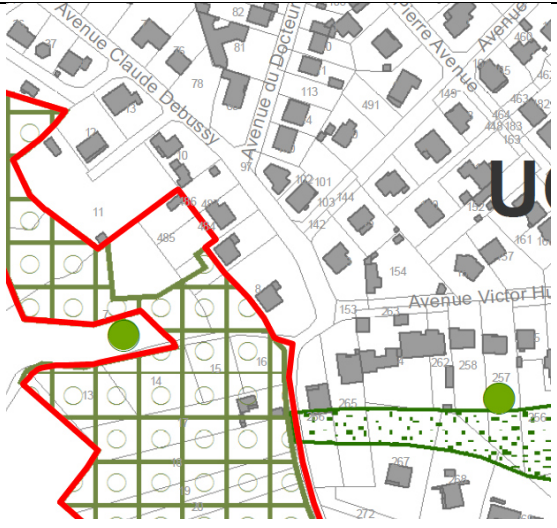
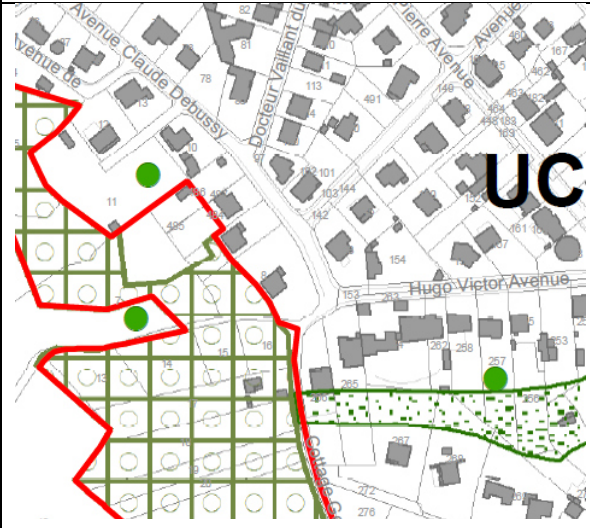
Pièces	Objet de la modification
Règlement – annexes « éléments bâtis protégés » Et plan de zonage (légende)	Préciser à la marge les annexes du règlement en ajoutant le terme « et paysagers »
Rédaction de la règle	
ANNEXES ÉLÉMENTS BÂTIS ou PAYSAGERS PROTÉGÉS Les bâtiments/éléments bâtis ou paysagers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

Pièces	Objet de la modification
Règlement - article 4 Zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, A et N	Ajout de précisions demandées par le SIAHVVY, en toutes zones, concernant la gestion de l'eau : - mentionner le nom du gestionnaire (le SIAHVVY) du service public d'assainissement non collectif (SPANC) ; - préciser que les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales concernent les constructions nouvelles, les extensions et/ou réhabilitations ; - préciser que l'ouvrage de rétention correspond à un volume de 500 m3 précipité par hectare en l'espace de 4 heures ; - préciser que les eaux de vidange des piscines doivent être infiltrées ou rejetées au réseau des eaux pluviales
Rédaction de la règle	
4.2.1. Eaux usées Le branchement [...] Le SIAVHY est chargé du service public d'assainissement non collectif (SPANC) pour la commune de Gometz le Châtel. Le SPANC est le service public local chargé de conseiller et d'accompagner les particuliers dans la mise en place des installations d'assainissement non collectif, et de contrôler les installations. Dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme, les pétitionnaires doivent consulter le SPANC afin de remplir une déclaration d'installation de dispositif d'assainissement non collectif. Le règlement du SPANC est annexé au présent dossier de PLU. 4.2.2. Eaux pluviales Les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales concernent les constructions nouvelles, les extensions et/ou réhabilitations Dans tous les cas, la gestion des eaux pluviales doit être étudiée pour l'ensemble de la parcelle. Les eaux pluviales seront en priorité, soit infiltrées sur la parcelle, soit récupérées pour des usages domestiques en respectant l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Le débit de fuite sera notamment limité à 1,2 litres par seconde et par hectare en sortie d'installation (référence à des pluies de retour vingtennale). Toutefois, l'ouvrage doit être dimensionné en prenant en compte une pluie de 50 mm (qui correspond à un volume de 500 mm 500 m3 précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures). [...] Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour s'assurer la protection efficace du milieu. Dans le cadre de l'installation de piscines, et notamment concernant leur vidange, le règlement d'assainissement collectif du SIAHVVY précise que les eaux de vidange doivent être infiltrés ou rejetées au réseau des eaux pluviales en respectant certaines conditions figurant dans ce même règlement d'assainissement.	

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

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

Pièces		Objet de la modification																																																									
Plan de zonage		Revoir la délimitation de l'emplacement réservé n°6 - Sente de Saint-Clair																																																									
Extrait du plan de zonage avant / après modification																																																											
Avant modification		Après modification																																																									
																																																											
 Emplacement réservé (au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme)		 Emplacement réservé (au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme)																																																									
<table><caption>Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme</caption><tr><th>Numéro</th><th>Destination</th><th>Surface approximative en m²</th><th>Bénéficiaire</th></tr><tr><td>1</td><td>Placette de retournement</td><td>240</td><td>Commune</td></tr><tr><td>2</td><td>Placette de retournement de la rue de la Butte Espagnole</td><td>320</td><td>Commune</td></tr><tr><td>3</td><td>Aménagement de la place et des abords de l'église</td><td>155</td><td>Commune</td></tr><tr><td>4</td><td>Élargissement de voies</td><td>2 m de profondeur calculés à partir de l'emprise de la voie publique</td><td>Commune</td></tr><tr><td>5</td><td>Aménagement d'espaces publics</td><td>1 730</td><td>Commune</td></tr><tr><td>6</td><td>Aménagement environnemental en lien avec la zone humide proche</td><td>2 011</td><td>Commune</td></tr></table>		Numéro	Destination	Surface approximative en m²	Bénéficiaire	1	Placette de retournement	240	Commune	2	Placette de retournement de la rue de la Butte Espagnole	320	Commune	3	Aménagement de la place et des abords de l'église	155	Commune	4	Élargissement de voies	2 m de profondeur calculés à partir de l'emprise de la voie publique	Commune	5	Aménagement d'espaces publics	1 730	Commune	6	Aménagement environnemental en lien avec la zone humide proche	2 011	Commune	<table><caption>Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme</caption><tr><th>Numéro</th><th>Destination</th><th>Surface approximative en m²</th><th>Bénéficiaire</th></tr><tr><td>1</td><td>Placette de retournement</td><td>240</td><td>Commune</td></tr><tr><td>2</td><td>Placette de retournement de la rue de la Butte Espagnole</td><td>320</td><td>Commune</td></tr><tr><td>3</td><td>Aménagement de la place et des abords de l'église</td><td>155</td><td>Commune</td></tr><tr><td>4</td><td>Élargissement de voies</td><td>2 m de profondeur calculés à partir de l'emprise de la voie publique</td><td>Commune</td></tr><tr><td>5</td><td>Aménagement d'espaces publics</td><td>1 730</td><td>Commune</td></tr><tr><td>6</td><td>Aménagement environnemental en lien avec la zone humide proche</td><td>500</td><td>Commune</td></tr></table>		Numéro	Destination	Surface approximative en m²	Bénéficiaire	1	Placette de retournement	240	Commune	2	Placette de retournement de la rue de la Butte Espagnole	320	Commune	3	Aménagement de la place et des abords de l'église	155	Commune	4	Élargissement de voies	2 m de profondeur calculés à partir de l'emprise de la voie publique	Commune	5	Aménagement d'espaces publics	1 730	Commune	6	Aménagement environnemental en lien avec la zone humide proche	500	Commune
Numéro	Destination	Surface approximative en m²	Bénéficiaire																																																								
1	Placette de retournement	240	Commune																																																								
2	Placette de retournement de la rue de la Butte Espagnole	320	Commune																																																								
3	Aménagement de la place et des abords de l'église	155	Commune																																																								
4	Élargissement de voies	2 m de profondeur calculés à partir de l'emprise de la voie publique	Commune																																																								
5	Aménagement d'espaces publics	1 730	Commune																																																								
6	Aménagement environnemental en lien avec la zone humide proche	2 011	Commune																																																								
Numéro	Destination	Surface approximative en m²	Bénéficiaire																																																								
1	Placette de retournement	240	Commune																																																								
2	Placette de retournement de la rue de la Butte Espagnole	320	Commune																																																								
3	Aménagement de la place et des abords de l'église	155	Commune																																																								
4	Élargissement de voies	2 m de profondeur calculés à partir de l'emprise de la voie publique	Commune																																																								
5	Aménagement d'espaces publics	1 730	Commune																																																								
6	Aménagement environnemental en lien avec la zone humide proche	500	Commune																																																								
Justifications																																																											
L'emplacement réservé n°6, destiné à l'aménagement environnemental en lien avec une zone humide proche, est ajusté dans la zone naturelle (N), de manière à tenir compte de la topographie. En effet, il s'avère que la partie Est, topographiquement trop élevée, n'est pas adaptée à un tel aménagement tel qu'il avait été envisagé lors de la révision du PLU. Seule la partie ouest est conservée sur une superficie de 500 m² (au lieu de 2011 m² initialement), après acquisition, le site pourra être aménagé par le SIAHVY, en lien avec l'objectif global de protection des zones humides de la commune (extrait du PADD : « <i>Garantir la sauvegarde et l'amélioration du fonctionnement des zones humides</i> »), porté à l'échelle régionale par le SRCE.																																																											

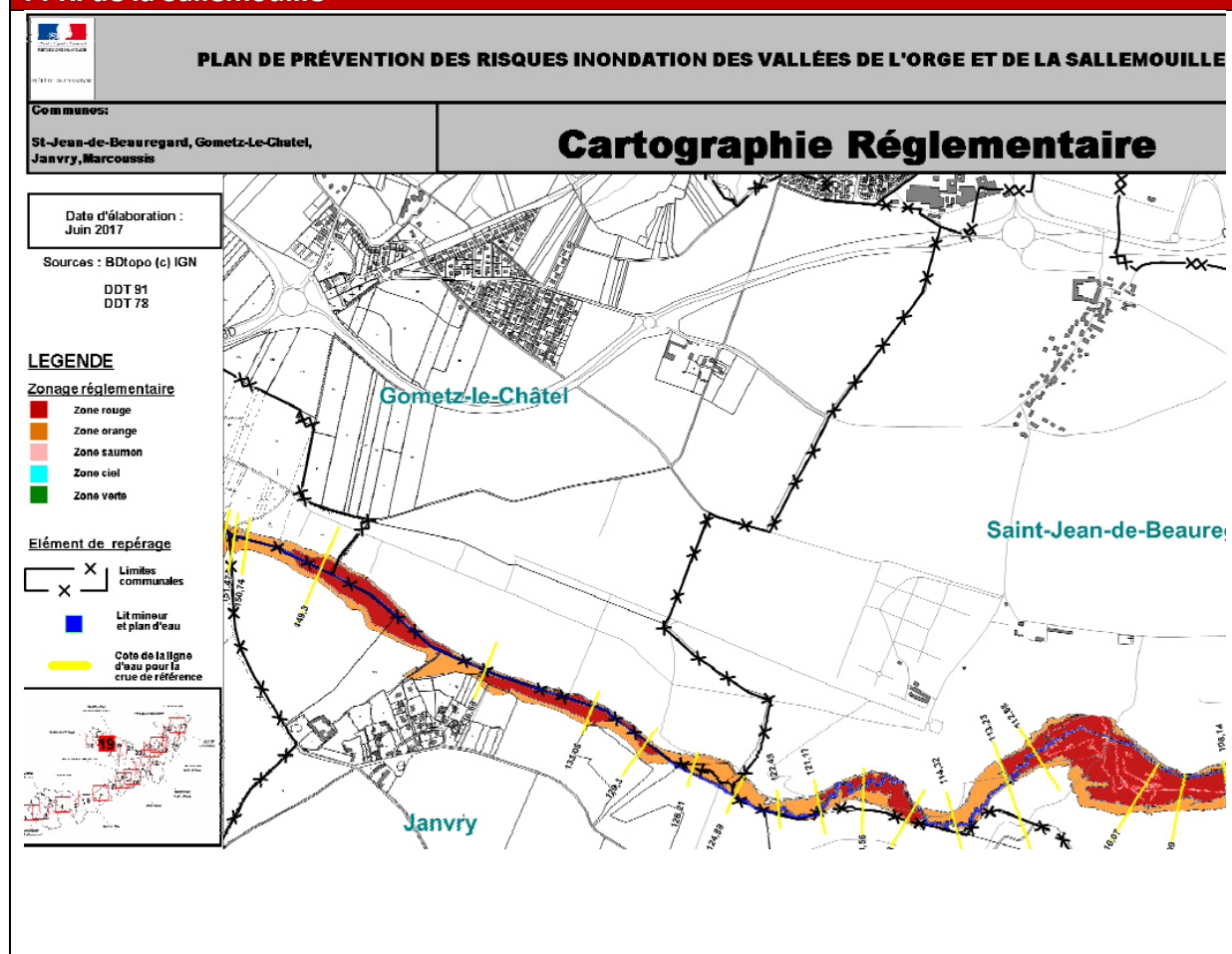
Pièces	Objet de la modification
Plan de zonage	Ajouter un arbre remarquable à protéger à l'arrière de l'avenue de Beauséjour.
Extrait du plan de zonage avant / après modification	
Avant modification	Après modification
 ● Arbre isolé (L.151-23)	 ● Arbre isolé (L.151-23)
Justifications	
Lors de la révision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

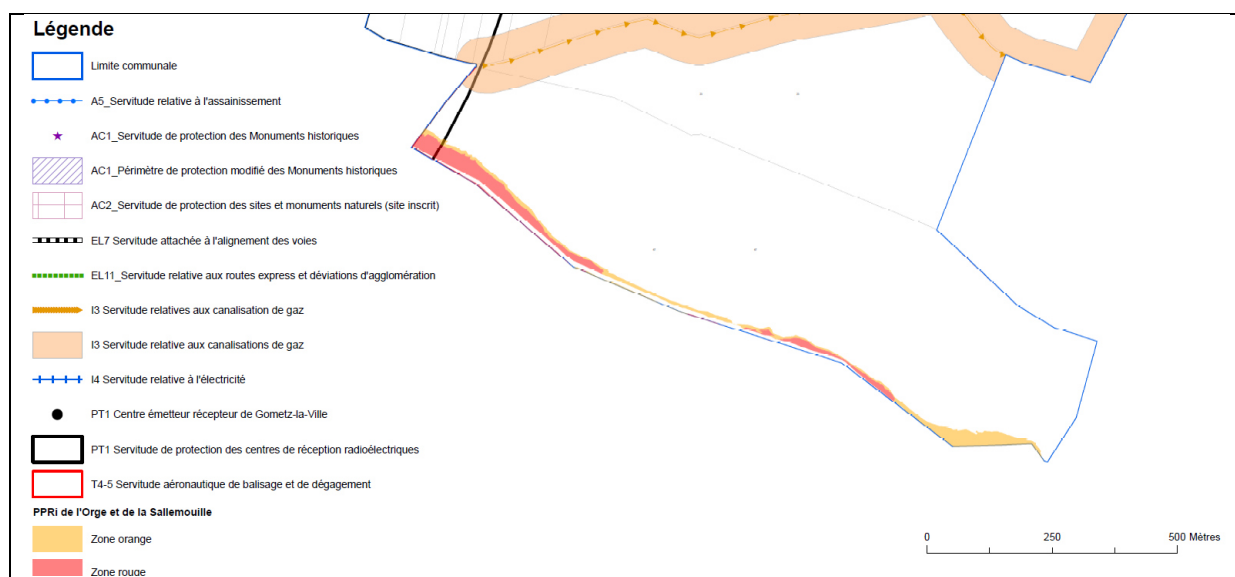
4. Chiffrer l'objectif de consommation d'espace dans le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Pièces	Objet de la modification
Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)	Chiffrer l'objectif de consommation d'espace dans le PADD
Extrait du PADD et modification	
« Adopter un projet urbain maîtrisé de manière à répondre aux besoins actuels et futurs se limitant à l'espace urbain existant* (*objectif : superficie de 0 m ² consommé à des fins d'urbanisation en dehors de la zone urbaine), tout en économisant la consommation des espaces naturels et agricoles »	
Justifications	
L'article L151-5 du Code de l'urbanisme précise que le PADD « fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » Les objectifs de modérations de consommation de l'espace ont été définis dans le PADD révisé approuvé en décembre 2016, puisqu'ils mentionnent un objectif de « projet urbain maîtrisé [...] se limitant à l'espace urbain existant », ce qui veut bien dire sans aucune consommation d'espace agricole et naturel. Pour autant, la présente modification est l'occasion d'ajouter une précision à savoir que se limiter à l'espace urbain existant est bien égal à 0 m² de consommation. Cette précision permet d'affirmer l'objectif déjà fixé, en cohérence avec le Code de l'urbanisme, et n'a aucune conséquence sur les autres pièces du PLU, puisque cela ne modifie en aucun cas un objectif déjà fixé par le PLU.	

5. Mettre à jour les servitudes d'utilité publique

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





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

Règlement modifié

DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Dispositions relatives aux secteurs soumis au risque d'inondation

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

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

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

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

Justifications

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

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

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



**Syndicat Intercommunal pour
l'Aménagement Hydraulique de la
Vallée de l'Yvette**
12, Avenue Salvador Allende
91160 SAULX-LES-CHARTREUX

12, avenue Salvador Allende – CS 91014 Saulx-les-Chartreux –
91165 LONGJUMEAU

DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GOMETZ-LE-CHÂTEL

**REMISE EN FOND DE VALLON DU RU D'ANGOULEME
ET VALORISATION DE LA ZONE HUMIDE DU BARATAGE**

2. Rapport de présentation

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

Révision allégée et modification du PLU approuvées le 17 décembre 2018

**Mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet approuvée par délibération du Conseil
municipal en date du 11 avril 2022**



Sommaire

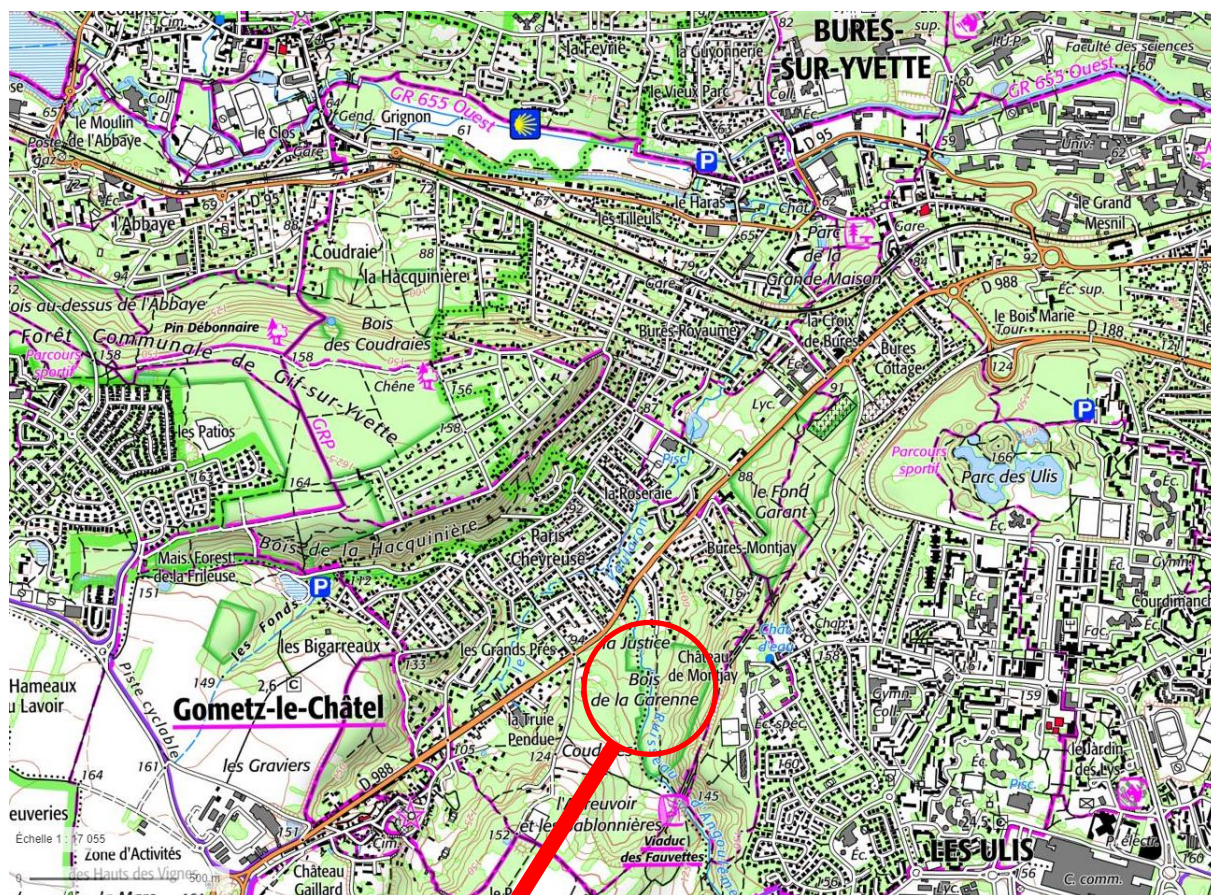
I.	Objet de la déclaration de projet et choix de la procédure.....	5
II.	Un projet d'intérêt général	11
III.	Présentation du site accueillant le projet faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet	14
IV.	Description des caractéristiques principales du projet faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet.....	18
V.	Incidences et mesures intégrées au projet	24
VI.	Compatibilité du projet avec les documents supra communaux.....	26
VII.	Présentation des dispositions du PLU ajustées pour la mise en compatibilité avec le projet.....	34

I. Objet de la déclaration de projet et choix de la procédure

I.1 Objet de la déclaration de projet

Le PLU de Gometz-le-Châtel a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 12 décembre 2016. Il a, depuis, fait l'objet de deux procédures distinctes : une révision allégée et une modification du PLU, toutes deux approuvées en date du 17 décembre 2018.

La présente déclaration de projet vise à mettre en compatibilité le PLU de Gometz-le-Châtel au regard d'un projet visant à la restauration de la continuité écologique du cours d'eau de l'Angoulême et la mise en place d'un programme de lutte contre les inondations via la remise en état du bassin du Baratage. Ce projet s'accompagne du déclassement d'espaces boisés classés dans ce secteur. C'est le SIAHVY (Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette) qui se porte maître d'ouvrage dans ce cadre, et qui assure les travaux et la gestion postérieure des aménagements afin de s'assurer du bon fonctionnement hydraulique du cours d'eau, et d'un programme de lutte contre les inondations sur les communes de Gometz-le-Châtel et Bures-sur-Yvette.



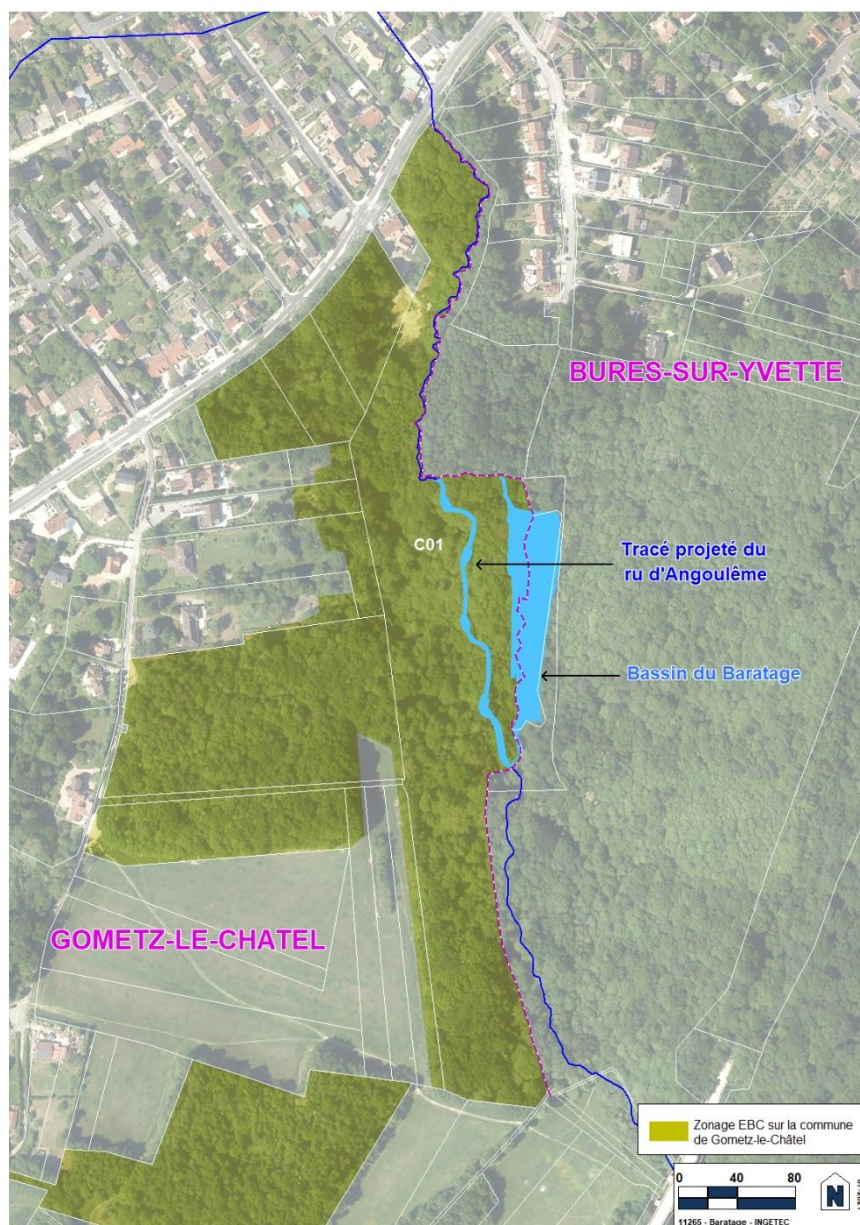
La présente déclaration de projet vise uniquement le déclassement ponctuel d'un secteur d'EBC sur environ 1 ha du PLU de Gometz-le-Châtel pour permettre la mise en œuvre d'un projet public environnemental d'intérêt général.

Le dossier présente des éléments exposés dans leur version intégrale dans l'étude annexée réalisée par l'atelier LIGNES ainsi que par INGETEC infrastructure et environnement. Sont présentés dans ce rapport de présentation uniquement des éléments de synthèse utiles à la compréhension du caractère d'intérêt général du projet.

Le programme comprend deux opérations, dépendantes l'une de l'autre :

- la restauration du ruisseau d'Angoulême au sein de son lit d'origine permettant de le reconnecter à ses annexes humides ;
- la requalification du bassin du Baratage (ancienne pisciculture) en ouvrage de lutte contre les inondations.

**Localisation du projet
et zonage EBC de la
commune de
Gometz-le-Châtel**



I.2 Choix de la procédure

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Gometz-le-Châtel approuvé est mise en œuvre pour permettre l'implantation la réalisation d'un projet d'intérêt général qui comprend d'une part la restauration du ruisseau d'Angoulême au sein de son lit d'origine permettant de le reconnecter à ses annexes humides et d'autre part, la requalification du bassin du Baratage (ancienne pisciculture) en ouvrage de lutte contre les inondations.

La procédure de déclaration de projet s'impose étant donné qu'il est nécessaire de déclasser une partie des espaces boisés classés (EBC), donc une réduction de protection édictées dans le cadre du PLU.

Le délai d'une procédure de révision de PLU serait trop long pour permettre la réalisation du projet dans des conditions d'efficacité optimale. Il est important, pour l'environnement, que la mise en œuvre soit réalisée assez rapidement aussi bien d'un point de vue de la préservation de la biodiversité que d'un point de vue de la lutte contre les risques d'inondation dans un secteur plusieurs fois touché par ce phénomène.

Ainsi, le SIAHVV met en œuvre une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Gometz-le-Châtel, au nom du caractère d'intérêt général de l'opération, conformément au Code de l'urbanisme. Le SIAHVV mène la procédure. Les services de la Préfecture de l'Essonne auront la charge de l'enquête publique.

Le projet sera mis en œuvre et géré par le SIAHVV.

I.3 Cadre législatif de la procédure de déclaration de projet

Les articles L153-54 et suivants du Code de l'urbanisme définissent le cadre législatif spécifique à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'un projet public ou privé de travaux ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général. Ce projet peut alors faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si celle-ci n'est pas requise, d'une déclaration de projet.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

La procédure de déclaration de projet prévoit que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune, et des personnes publiques associées. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

La mise en compatibilité du PLU éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée par la suite.

En cas de consommation d'espace, ce qui n'est pas le cas ici puisque la zone conserve sa vocation naturelle, la procédure de déclaration de projet aurait été soumise à la consultation de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) pour avis.

I.4 Contexte réglementaire de la demande d'examen au cas par cas pour les PLU

L'évaluation environnementale est une démarche visant à intégrer l'environnement dès le début et tout au long du processus d'élaboration et d'adoption d'un projet, d'un plan ou d'un programme. Elle consiste à appréhender l'environnement dans sa globalité, à rendre compte des effets prévisibles et à proposer des mesures permettant d'éviter, réduire ou compenser ces impacts potentiels.

L'entrée en vigueur au 1^{er} février 2013 du décret du 23 août 2012 a étendu le champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, notamment en instaurant une procédure d'examen dite « au cas par cas » pour certains types de documents. Certaines procédures sur les plans locaux d'urbanisme ou cartes communales entrent dans le champ de la nouvelle procédure d'examen au cas par cas. Ce dispositif est codifié aux articles R.104-28 à R.104-33 du Code de l'urbanisme.

La personne publique responsable doit donc solliciter l'autorité environnementale afin de déterminer si une évaluation environnementale est requise ou non.

Les procédures concernées par l'examen au cas par cas sont :

- les élaborations de PLU des communes dont le territoire communal ne possède pas de site Natura 2000 ;
- les révisions et les déclarations de projet avec mise en compatibilité de PLU qui ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 et dont le territoire ne possède pas tout ou partie d'un site Natura 2000.

Dans ce cadre, l'autorité environnementale (définie à l'article R.104-21 Code de l'urbanisme) a été consultée afin de vérifier si la procédure de déclaration de projet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale.

La décision de la MRAe dispensant d'évaluation environnementale est motivée ainsi :

La demande a été reçue complète le 25 février 2019. Elle est relative au projet de restauration de la continuité écologique du ruisseau d'Angoulême et de la requalification d'un bassin existant en ouvrage de lutte contre les inondations.

« Considérant les caractéristiques du projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Gometz-le-Châtel :

- *qui vise à permettre la restauration du ru de l'Angoulême, la requalification du bassin du Baratage et la reconnexion des zones humides adjacentes ;*
- *qui consiste en la réduction du périmètre des espaces boisés classés à hauteur de 10 200 m² sans modifier le classement comme zone naturelle du secteur concerné ;*

Considérant que le projet objet de la présente procédure a fait l'objet d'un examen au cas par cas en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement et de la décision susvisée de l'Autorité environnementale, de dispense d'étude d'impact ;

Considérant que la procédure permettra de restaurer un corridor de la trame bleue identifié au SRCE et d'assurer la pérennité des zones humides en présence, qui sont des enjeux importants pour le territoire communal, et de réduire le risque d'inondation en aval ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Gometz-le-Châtel n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation environnementale de certains plans et programmes ;

Décide : article 1^{er}

La mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme (PLU) de Gometz-le-Châtel liée à la restauration du ru d'Angoulême n'est pas soumise à évaluation environnementale. » [...]

II. Un projet d'intérêt général

Le choix d'une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU a été fait au regard du caractère de protection de la population contre les risques d'inondation, au sens des articles R. 153-15 à R. 153-17 du Code de l'Urbanisme. Cette procédure est donc adaptée pour mettre en cohérence le PLU avec ce projet et ainsi permettre sa réalisation.

Dans le cadre du Plan de Restauration et de Gestion Ecologique de l'Yvette et de ses affluents, PRGE, réalisé par le SIAHVVY, le site du Baratage a été identifié comme un lieu d'actions prioritaires au regard du bon potentiel écologique du cours d'eau de l'Angoulême. Effectivement, l'artificialisation de ce cours d'eau par sa dérivation au sein du bassin du Baratage et les inondations observées en aval à près de 400 m dans un secteur habité, font de ce site un lieu à enjeux.

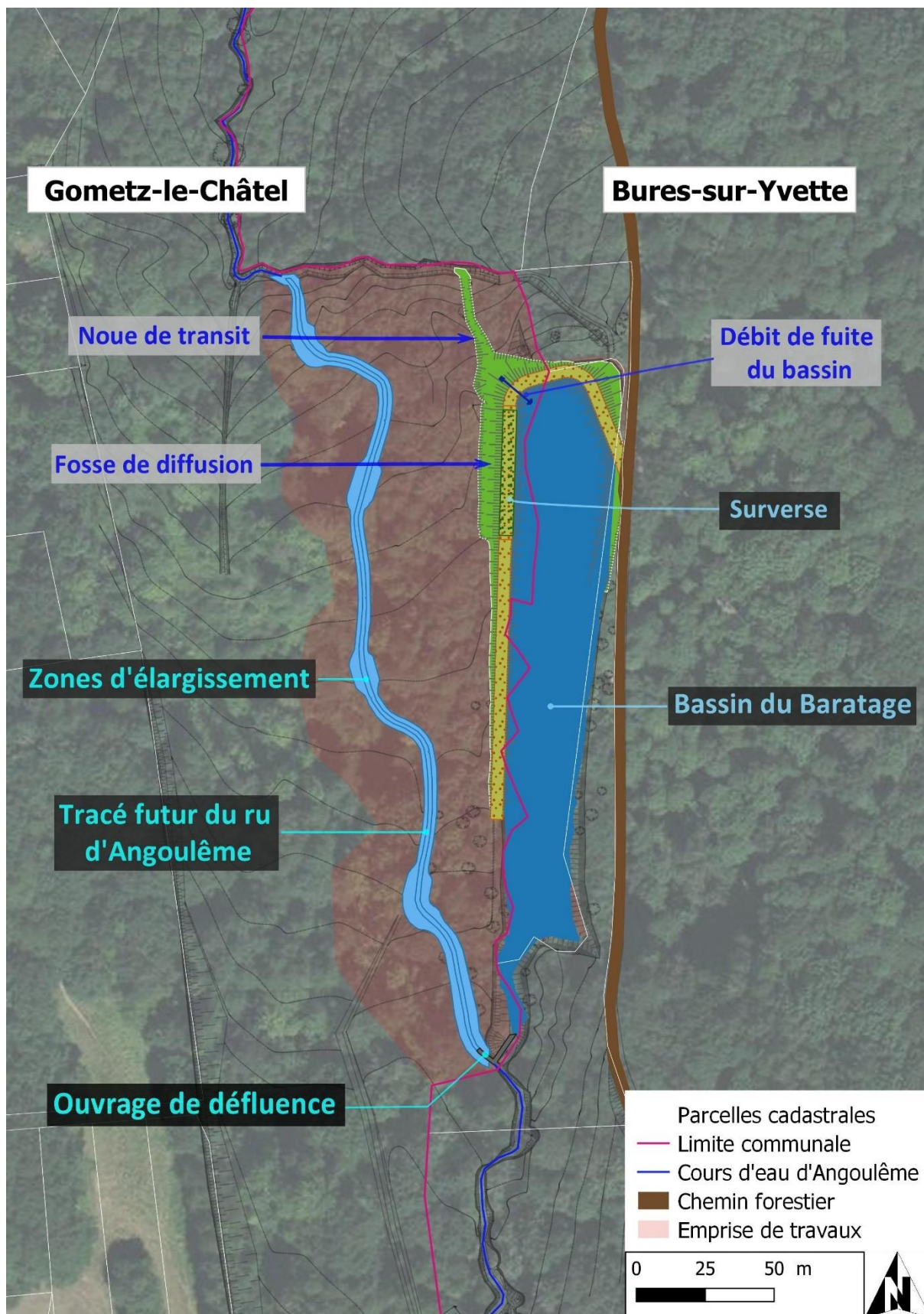
Courant 2015, une étude de faisabilité visant à améliorer les conditions d'écoulements du cours d'eau de l'Angoulême lors d'épisodes de crues a été réalisée. Elle a permis de proposer un programme opérationnel reposant d'une part sur la restauration du cours d'eau de l'Angoulême et ses annexes humides et d'autre part, sur la requalification du bassin du Baratage en un ouvrage de lutte contre les inondations.

Ainsi, le projet dit de « restauration de la continuité écologique de l'Angoulême et programme de lutte contre les inondations au lieu-dit du Baratage » répond aux objectifs suivants :

- **La restauration de la continuité écologique,**
- **La restauration du style fluvial et le reprofilage des berges,**
- **La gestion de la végétation et la restauration des zones humides,**
- **La réfection du bassin et sa requalification en bassin de rétention.**

Le présent projet vient véritablement s'intégrer à une démarche globale d'aménagement sur le territoire visant à améliorer le cadre de vie de la population en favorisant le développement d'une biodiversité et en luttant contre les inondations.

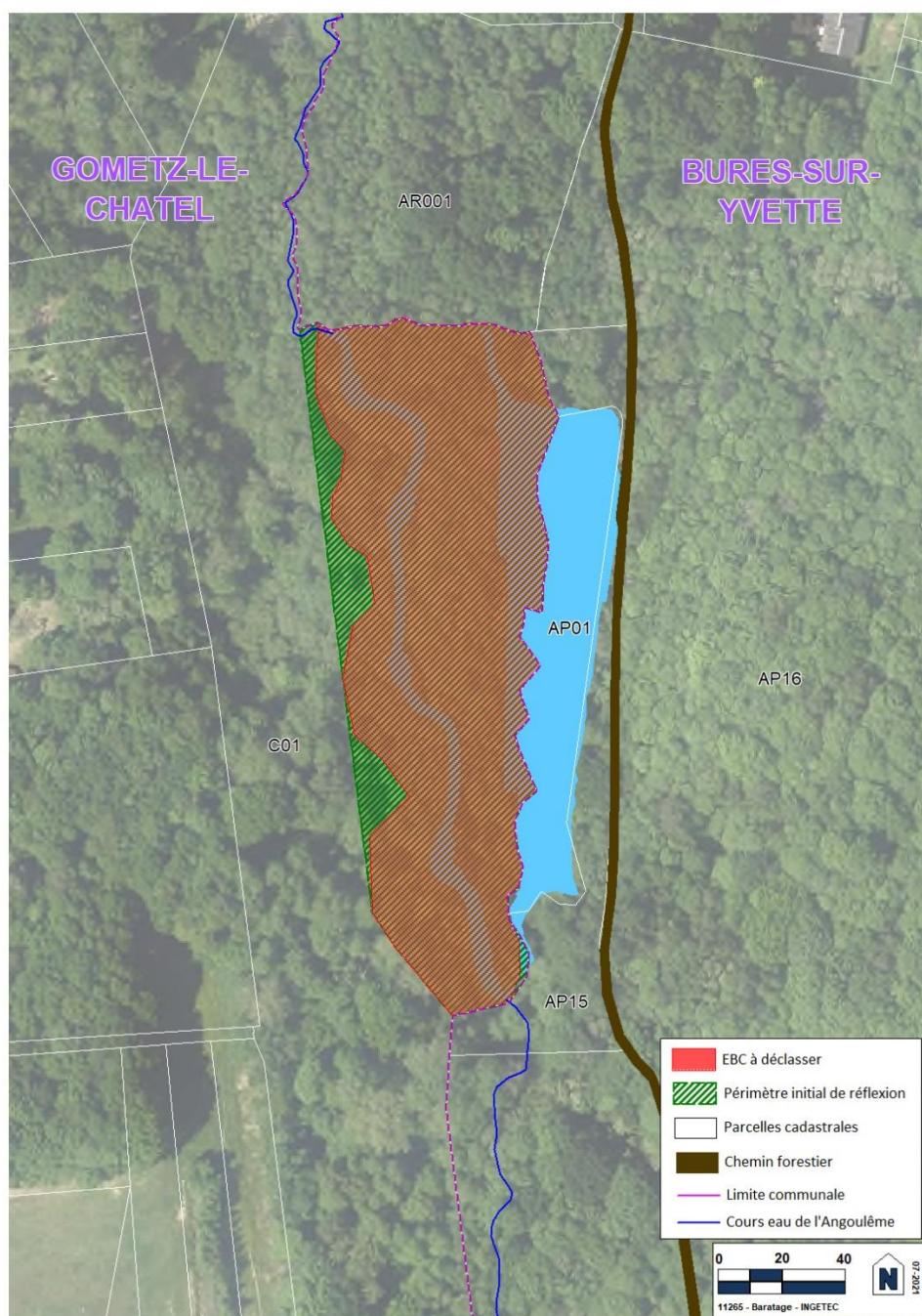
Ces différents points sont repris dans le paragraphe IV. « Description des caractéristiques principales du projet faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet » du présent dossier et détaillés dans l'annexe 1.



III. Présentation du site accueillant le projet faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet

Le projet se situe à cheval sur les communes de Gometz-le-Châtel et Bures-sur-Yvette, présentes sur le périmètre d'action du SIAHVY.

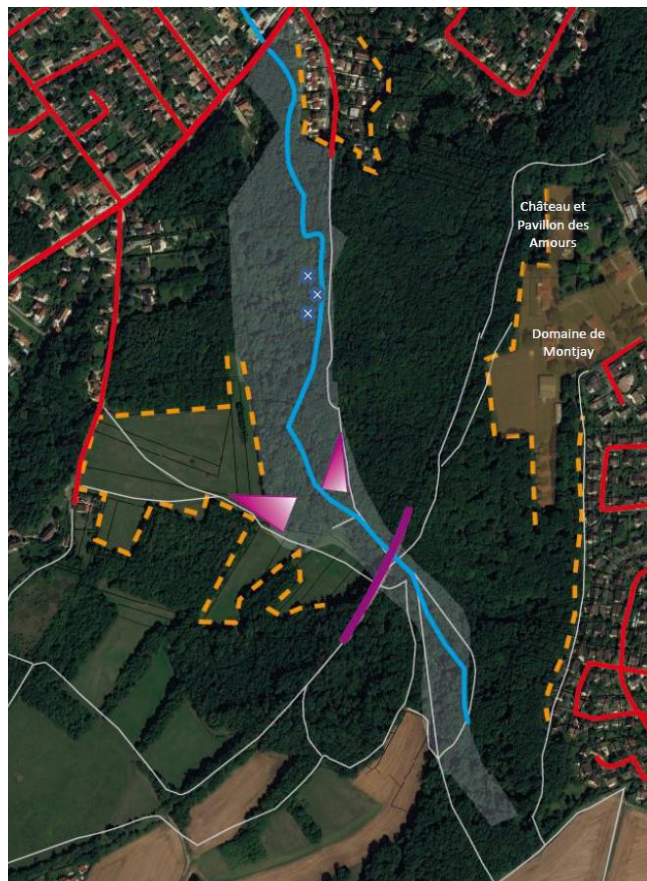
A Gometz-le-Châtel, la parcelle concernée par les aménagements est la parcelle C 1 (3,8 ha). A Bures-sur-Yvette, le projet est compatible avec le PLU en vigueur. Le détail est présenté en annexe 1.



Parcelles concernées par le projet

Un diagnostic paysager a été mené. Le rapport est disponible en annexe 4 du présent dossier.

La zone d'étude se situe sur un secteur de vallée entaillant le plateau où les altitudes varient de 90 mètres au niveau du ruisseau à 155 mètres environ au niveau du château de Montjay. Le site est aujourd'hui très enfriché (friche arbustive) voir boisée dans certains secteurs.



PHASE 1: DIAGNOSTIC

Analyse technique

Les aspects paysagers

Un paysage assez fermé

-  Des vues rapprochées sur le viaduc depuis les cheminements
-  Une fermeture des vues liées aux masses boisées
-  Un viaduc non perspectible depuis les espaces lointains
-  Un domaine de Montjay non connecté visuellement au viaduc
-  Présence de ruines

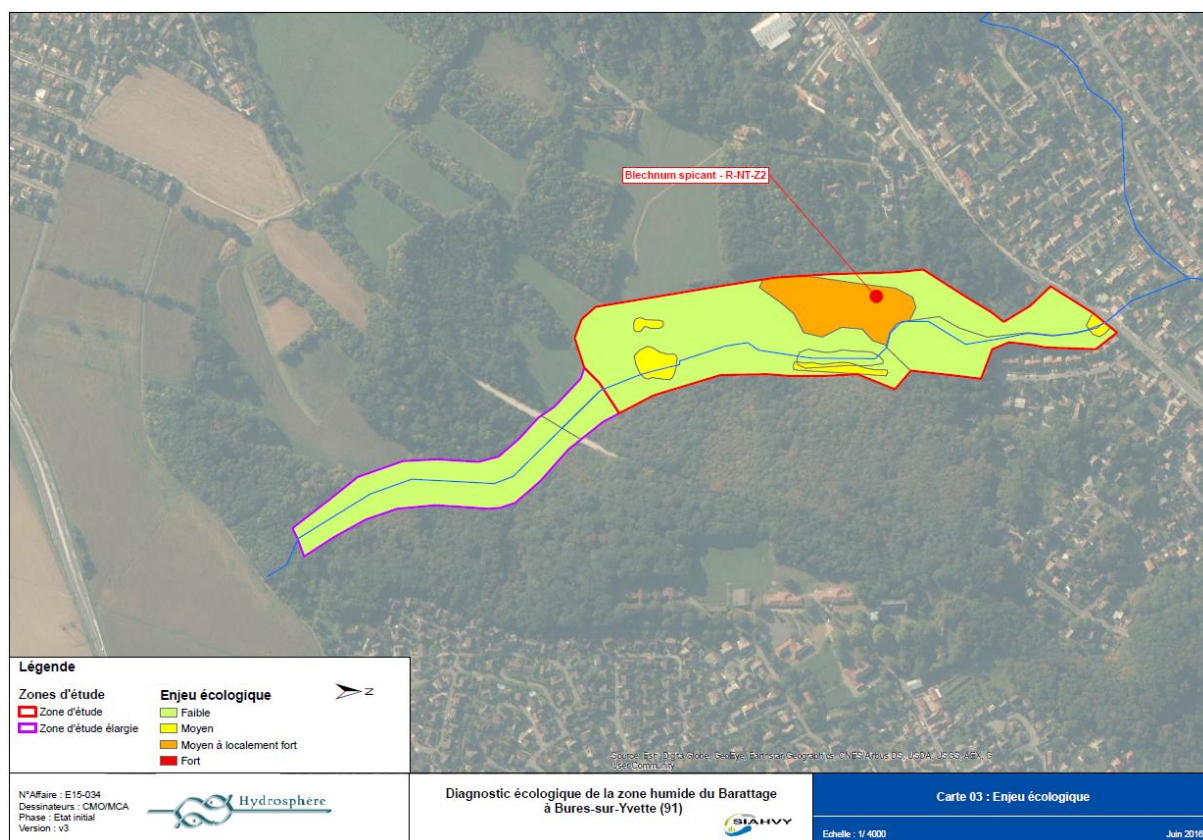
Les aspects paysagers

Présence de murets, ruines issues d'anciens ouvrages hydrauliques, bassin de pisciculture jalonnant le parcours du piéton et le chemin de l'eau sans explication permettant d'informer le promeneur



Un diagnostic écologique a été mené sur le secteur de la zone humide du Barattage et du ru d'Angoulême. L'ensemble des éléments ci-dessous est détaillé dans l'annexe 3 du présent dossier.

L'étude écologique basée sur des inventaires naturalistes (faune, flore et habitats), a permis d'identifier et de déterminer les enjeux écologiques encourus pour ce projet. La synthèse des enjeux est indiquée dans la cartographie ci-dessous.



Cartographie des enjeux écologiques sur le site d'études

Synthèse des enjeux écologiques

Les enjeux écologiques ont été établis par formation végétale et résultent de la prise des enjeux faunistiques et floristiques associés. La valeur intrinsèque des habitats est également considérée.

Sur le site, 3 groupes principaux concentrent les enjeux du site : L'avifaune, la flore et les Chiroptères. La majorité des espaces étudiés ont été classés en enjeux faibles au vu de la rareté et du niveau de menace des espèces recensées. Néanmoins, l'analyse croisée des enjeux fait ressortir les résultats suivants par habitats :

- La mosaïque de saussaie marécageuse et de magnocariçaies a été considérée comme d'enjeu moyen, localement fort. La valeur intrinsèque de cet habitat ouvert humide intra-forestier est également intéressante au niveau local.
- La partie aval du site, composée de Chênaie charmaie et d'Aulnaie a été considérée comme d'enjeu moyen. Elle n'est pas incluse dans le périmètre de levée de l'EBC
- Les boisements de la Chênaie charmaie ont été considérés comme d'enjeu faible sur le site. Les oiseaux forestiers remarquables sont, ici, davantage liés aux gros arbres de la chênaie sessiliflore développée sur les pentes adjacentes et non concerné par le projet. Les enjeux

chiroptérologiques n'ont pas permis d'avérer la présence claire de gîtes occupés sur l'emprise du site étudié. Néanmoins, la présence de zone de gîtes potentiels a été considérée comme d'enjeu moyen local.

- L'aulnaie a été considérée comme d'enjeu faible en raison de l'absence d'espèces réellement rares et de la fréquence de cette formation dans la région.
- La végétation du bassin, composée d'espèces communes à très communes, présente un enjeu considéré comme faible.
- La friche prairiale, habitat non représenté sur l'emprise directe du site d'étude, est ici composé d'espèces fréquentes, son enjeu a été considéré comme faible. Elle est en dehors du projet.

Le détail de l'étude écologique est fourni dans le rapport en annexe 3.

IV. Description des caractéristiques principales du projet faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet

L'ensemble des points évoqués dans ce paragraphe est détaillé dans l'annexe 1 du présent dossier.

Contexte et objectifs du projet

Afin d'améliorer l'état des milieux aquatiques de la vallée de l'Yvette, le SIAHVV met en œuvre sur son territoire un Plan de Restauration et de Gestion Ecologique de l'Yvette et de ses affluents, depuis 2012. Ce sont ainsi un certain nombre d'actions visant à préserver la biodiversité, à aménager ou restaurer les berges et abords de rivières, à lutter contre les inondations qui sont développées sur le territoire. Dans le cadre du PRGE le site du Baratage a ainsi été identifié comme un lieu d'actions prioritaires au regard du bon potentiel écologique du cours d'eau de l'Angoulême. Effectivement, l'artificialisation de ce cours d'eau par sa dérivation au sein du bassin du Baratage et les inondations observées en aval à près de 400 m dans un secteur habité, font de ce site un lieu à enjeux.

Courant 2015, une étude de faisabilité visant à améliorer les conditions d'écoulements du cours d'eau de l'Angoulême lors d'épisodes de crues a été réalisée. Elle a permis de proposer un programme opérationnel reposant d'une part sur la restauration du cours d'eau de l'Angoulême et ses annexes humides et d'autre part, sur la requalification du bassin du Baratage en un ouvrage de lutte contre les inondations.

Ainsi, le projet dit de « restauration de la continuité écologique de l'Angoulême et programme de lutte contre les inondations au lieu-dit du Baratage » répond à plusieurs objectifs, décrits aux paragraphes suivants :

- **La restauration de la continuité écologique**

Le ruisseau d'Angoulême est détourné de son cours naturel vers l'Est dans le périmètre du bassin du Baratage, dans lequel il a réussi à creuser une brèche principale sous la maçonnerie de l'angle nord-ouest et des brèches secondaires dans les maçonneries du mur ouest. En restaurant le tracé naturel du ru d'Angoulême et en lui reconférant une sinuosité, le potentiel écologique du milieu pourra s'exprimer plus facilement.

- **La restauration du style fluvial et le reprofilage des berges**

L'Angoulême a été largement dégradé par des aménagements structurants. Sa capacité de résilience étant diminuée, des travaux d'envergures sont nécessaires pour lui redonner des méandres et des habitats en adéquation avec sa typologie naturelle. Son tracé sera donc modifié pour le remettre dans son cours naturel, en fond de vallon. Les berges seront talutées afin de respecter la morphologie naturelle de ce type de cours d'eau et enfin des ceintures végétales seront plantées pour augmenter les habitats et diversifier les conditions de luminosité.

Le ru d'Angoulême est replacé dans sa ligne de plus grande pente en fond de vallon pour reconnecter le cours d'eau à sa nappe d'accompagnement et ses annexes humides. Le tracé respecte le style fluvial rencontré sur les tronçons naturels hors influence d'ouvrage.

La longueur de ce nouveau tracé est de 233 m au lieu de 250 m en l'état actuel. La pente moyenne est de 3,5% alors que l'état initial faisait état d'une pente de 1,16% au droit du bassin et de 6,77% depuis l'exutoire du bassin jusqu'au fond de talweg.

Le projet prévoit de donner au ru la même configuration que ce qui est rencontré en amont et en aval du tronçon projet, où il est rencontré des linéaires étroits alternants avec des vasques élargies. La puissance spécifique de ce tronçon est alors de 84 W/m² ce qui confère au ru la capacité de s'auto ajuster tout seul au sein du lit moyen qui lui a été attribué.

Pour lui garantir ce degré de liberté, aucune protection en génie végétal n'est prévue. Son espace de liberté se limite à l'emprise de ce lit moyen et son énergie est insuffisante pour remodeler la totalité du lit majeur.

Pour accompagner le nouveau style fluvial, la morphologie des berges sera reprise. On distingue ainsi le profil au droit des zones de dépressions et le profil du cours d'eau.

La section du cours d'eau présente un fond de lit d'une largeur d'un mètre. Les lentilles, en surlargeur de la rivière, présenteront une largeur plein bord de près de 6 m au maximum.

- **La gestion de la végétation et la restauration des zones humides**

Pour accompagner la réalisation des travaux, il sera mis en œuvre une gestion de la végétation, visant d'une part à restaurer les boisements en place vieillissants, et d'autre part à ouvrir le milieu pour favoriser des conditions optimales au développement de la zone humide.

On distingue ainsi 2 opérations de gestion forestière :

- Des coupes et abattages ponctuelles, qui favoriseront les éclaircissements souhaités au sein du boisement en place ;
- Des opérations de défrichement nécessaires d'une part pour garantir les accès pendant les travaux, et d'autre part pour la constitution du nouveau lit et ses annexes humides, de l'ouvrage de rétention et son talutage.

A l'issue des travaux, la régénération de certaines espèces d'arbres sera recherchée.

Au droit du secteur d'étude, il sera donc réalisé une sélection de la végétation permettant de favoriser les espèces des milieux humides, telle que la formation d'Aulnaie Frênaie rencontrée au nord du site, ou encore la « mosaïque de saussaie marécageuse et de magnocariçaie à Laîche des marais ». La diversification lumineuse résultant de l'éclaircissement du boisement, permettra à la végétation basse de s'exprimer.

Il sera ainsi retrouvé sur le site un corridor boisé composé d'essences de type humide, alternant avec des zones non boisées déployant de la végétation basse des milieux humides.

La gestion forestière vise également à diminuer le risque de dysfonctionnements hydrauliques constatés suite à obturation des ouvrages hydrauliques par le bois mort.

Une gestion adaptée de la végétation ligneuse du site permettra de :

- Favoriser des essences ligneuses adaptées aux zones humides (aulne, frêne, saules...) ;
- Créer des zones de lumières où la strate herbacée et le cortège écologique associé amélioreront la qualité écologique globale du milieu et la qualité physico-chimiques des eaux à la faveur du pouvoir épurateur de la végétation inféodée aux zones humides ;
- Recréer une texture de sol plus perméable pour d'une part favoriser les transferts d'eau vers la nappe d'accompagnement plutôt que les ruissellements, et d'autre part augmenter la rugosité sur ce secteur naturel pour freiner les écoulements en crue.

La forme du projet retenue permet d'éviter au maximum son emprise au sein de la zone humide. En effet, le projet a été conçu de façon à limiter :

- D'une part les remblais, en aménageant les berges de l'ouvrage sur l'emprise des maçonneries existantes vestiges du bassin ;
- Et d'autre part les déblais au sein de l'emprise du bassin – sur toute sa moitié amont, évitant ainsi la coupe des spécimens de l'aulnaie-frênaie en place sur cette emprise.

La remise du cours d'eau de l'Angoulême dans le fond de vallée permet sa reconnexion à ses annexes humides et donc leur réalimentation. En effet, les zones humides actuelles ne sont que des reliquats de sols humides, dû à une situation artificielle de déviation du ru d'Angoulême au sein du bassin du Baratage.

La reconnexion du ru avec les zones humides assure leur approvisionnement en eau et donc leur maintien pérenne. Des dépressions créées sur le tracé du ru auront fonction de stockage et permettront d'alimenter les zones humides annexes.

Ces habitats alluviaux sont peu communs malgré leur intérêt écologique majeur, en lien avec leur capacité de fixation des berges, leur capacité épuratrice des eaux, ou encore leur rôle de refuge pour la faune.

Ainsi, la valorisation des zones humides par la reconnexion au ru et la réouverture du milieu, sera favorable aux espèces emblématiques de ces milieux en raréfaction en Ile-de-France.

La bibliographie rappelle les services écosystémiques apportés par les zones humides qui sont d'intérêt général :

- **Les services de régulation** : prévention contre les inondations et limitation des effets de sécheresse.
- **Les services de développement de la biodiversité** : réservoirs pour la diversité biologique tant floristique que faunistique et espaces de transition entre terre et eau.
- **Les services d'approvisionnement** : production agricole pour certaines, filtration et alimentation en eau potable
- **Les services culturels et de promotions pédagogiques** : support de nombreux loisirs et valeur paysagère contribuant à l'attractivité du territoire.

Suite à la mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction, le projet entraîne tout de même des incidences résiduelles par la destruction de 1 025 m² de zone humide, compensée en partie sur site par la recréation de 280 m² de milieu humide au droit du tracé du ru actuel dévié.

Au regard de la surface de zone humide perdue, un autre site de compensation a été identifié. En ce sens, une étude spécifique d'évaluation des fonctionnalités des zones humides a permis d'évaluer les impacts du projet sur la capacité potentielle d'expression des différentes fonctions, selon la méthode nationale de l'ONEMA.

- **La réfection du bassin et sa requalification en ouvrage de rétention**

Anciennement pisciculture, le bassin du Baratage avait également fonction de rétention. Aujourd'hui très dégradé par le temps, l'absence d'entretien et la puissance des ruissellements, les maçonneries du bassin sont dans un tel état de délabrement qu'elles doivent être considérées en ruine.

Le bassin sera requalifié dans le cadre du programme de travaux dans l'objectif d'y mobiliser en période de crue un volume de 3000 m³, correspondant au volume tampon nécessaire pour faire face à un événement exceptionnel d'occurrence 20 ans. Cela nécessite de reconstruire les pentes d'un talus en équilibrant les charges par des remblais étanches



Photo de la partie nord du bassin du Baratage (mur avec brèches)

A l'amont de ce bassin, un dispositif de défluence permettra d'assurer d'une part l'alimentation du ru reconstitué dans son cheminement historique et d'autre part l'alimentation du bassin requalifié pour des débits supérieurs à 150 L/s.

La requalification du bassin s'appuiera le plus possible sur l'emprise existante du bassin pour y constituer un volume de rétention total de 3000 m³ obtenu par le rehaussement des berges du bassin. En effet, le fond du bassin ne subira pas de surcreusement.

Le nouveau talutage en façades Ouest et Nord sera aménagé en pente douce (3/2) et atteindra une hauteur maximale de 1,90 m entre le sommet de l'ouvrage et le terrain naturel à l'aplomb de ce sommet. Le haut de talus sera renforcé par des enrochements pour assurer l'accès à l'ouvrage par des engins, notamment pour les opérations d'entretien.

Les berges du bassin seront réalisées en pentes douces de manière à assurer leur stabilité. De plus, les matériaux utilisés seront insensibles à l'eau et mis en place par couches successives compactées (volume estimé à 1000 m³). Une géomembrane sera installée de façon à maintenir les berges en place, avant leur recouvrement par de la terre végétale. La configuration de ces berges, combinée aux matériaux utilisés, seront en capacité de supporter une charge résultant des crues d'occurrence vicennale. On notera qu'un grillage anti-fouisseur sera également mis en place de manière à éviter la création de terriers par la faune fréquentant le site.

Les pentes intérieures au bassin seront également réalisées en pentes douces, évitant une montée en charge trop brutale des eaux, et couvertes d'une géomembrane de manière à maintenir la terre végétale, favorable à l'installation de ceintures végétales de types hélophytiques.

Comme précisé ci-avant, le volume libre de 3000 m³ permet à l'ouvrage d'assurer une protection contre les crues de retour de 20 ans (dimensionnement basé sur un débit de fuite à 250 L/s). Le Niveau de Plus Hautes Eaux (NPHE) est établi à 97,40 m NGF, maintenant ainsi le chemin forestier à l'Est, hors d'eau. L'eau sera évacuée à débit régulé vers le ru d'Angoulême en contre-bas, par l'intermédiaire d'un ouvrage de fuite traité en enrochements pour éviter l'érosion des terrains, immédiatement suivi d'une fosse de diffusion et d'une noue de transit qui permettront de restituer les débits de manière diffuse vers le ru d'Angoulême en contre-bas.

En synthèse, le mode de fonctionnement attendu pour le dispositif dans son ensemble peut être résumé de la manière suivante :

- **En situation de basses eaux (étiage)**

Le ru d'Angoulême s'écoule dans son nouveau lit.

Le bassin n'est alors pas mobilisé pour le stockage d'eau.

- **En situation de crue de débit > étiage et ≤ 150 L/s**

Le ru d'Angoulême est toujours contenu dans son lit en fond de vallon et déborde au droit des élargissements ponctuels (6 m environ), qui sont alors en eau et participent au ralentissement des vitesses d'écoulement tout en assurant la diversification des faciès du milieu.

La recharge de la nappe phréatique est alors maximale et le fonctionnement hydromorphologique optimal puisque la totalité de la puissance est disponible pour travailler les phénomènes d'érosion / dépôts qui se compensent à l'échelle de ce tronçon.

Le bassin n'est toujours pas mobilisé pour le stockage d'eau.

- **En situation de crue > 150 L/s et < 20 ans**

Au-delà d'un débit égal à 150 L/s, il n'y a pas d'intérêt écologique, ni hydromorphologique, ni hydrogéologique, à faire transiter les débits dans le fond de vallon. Les débits supérieurs à cette valeur sont donc renvoyés vers le bassin pour réduire le risque de débordement à l'aval.

Ces débits sont restitués au milieu naturel par la mobilisation de l'ouvrage de fuite installé dans l'angle Nord-ouest de l'ouvrage du Baratage. Il permet de ralentir les flux et de différer dans le temps l'onde de crue en aval.

- **Situation en crue ≥ 20 ans**

Dans cette situation de crue supérieure à la vicennale, la capacité de stockage du bassin est totalement mobilisée. Le débit de fuite est saturé. Le bassin déborde alors par le dispositif de surverse aménagé en aval sur sa façade Ouest.

Conformément à l'ordonnance n°2017-80 du 26 janvier 2017, le projet est soumis à la réalisation d'un dossier d'Autorisation Environnementale Unique (DAEU). Ce DAEU a été établi au titre du régime d'Autorisation de la Loi sur l'Eau, en application de l'article L.214-3.

En outre, d'après le décret n°2017-82 du 26 janvier 2017, le dossier est agrémenté des autres procédures réglementaires dites « embarquées » auquel le projet est soumis, à savoir :

- Autorisation de défrichement, en application de l'article L. 341-3 du code forestier.

V. Incidences et mesures intégrées au projet

Ce chapitre est consacré à qualifier les éléments de la commune de Gometz-le-Châtel concernés par le projet de restauration de l'Angoulême et du bassin du Baratage, et à présenter les mesures qui seront destinées à éviter ou réduire ses impacts.

Ce chapitre est détaillé dans les annexes jointe au présent rapport de présentation. Sont ici présentés une synthèse des incidences.

Incidences sur le réseau hydrographique et mesures

→ Le projet n'aura pas d'incidence négative sur les eaux superficielles.

Incidences sur la sécurité et la protection contre les inondations et mesures

→ L'ensemble du programme du projet aura donc un impact positif sur la protection des biens et des personnes en aval du bassin versant projet.

Incidences sur les eaux souterraines et mesures

→ Aucune incidence n'est à prévoir sur les eaux souterraines.

Incidences sur le milieu naturel et la biodiversité et mesures

→ Le projet va par nature, diversifier les milieux du secteur, en valorisant notamment le milieu zone humide. Les espèces présentes aujourd'hui pourront continuer de s'épanouir et de nouvelles espèces endémiques aux milieux humides pourront conquérir cet espace.

Incidences sur les zones humides

→ Suite à la mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction, le projet entraîne tout de même des incidences résiduelles par la destruction de 1 025 m² de zone humide, compensée en partie sur site par la recréation de 280 m² de milieu humide au droit du tracé du ru actuel dévié.

Au regard de la surface de zone humide perdue, un autre site de compensation a été identifié. En ce sens, une étude spécifique d'évaluation des fonctionnalités des zones humides a permis d'évaluer les impacts du projet sur la capacité potentielle d'expression des différentes fonctions, selon la méthode nationale de l'ONEMA.

Ainsi, au regard des caractéristiques et de la nature du projet, il apparaît que la renaturation de l'Angoulême et de ses annexes humides sur les communes de Gometz-le-Châtel et Bures-sur-Yvette n'apportera que des incidences positives d'une part sur la ressource en eau et la biodiversité, et d'autre part sur la protection des biens et des personnes à l'aval. Les incidences négatives résiduelles seront compensées.

VI. Compatibilité du projet avec les documents supra communaux

La compatibilité du projet avec les documents supra communaux est détaillée ci-après. Elle résulte d'une analyse croisée d'INGETEC et d'ESPACE VILLE

VI.1 SDRIF 2013 approuvé le 27 décembre 2013

Le SDRIF indique sur la carte de destination générale et particulièrement dans son volet « Préserver et valoriser » que la zone d'étude constitue un enjeu pour la préservation des espaces boisés et les espaces naturels.

La pérennité d'une liaison verte est également inscrite au Sud du projet, empruntant la voie ferrée au droit du viaduc.

Les SDRIF porte les orientations suivantes pour le secteur de projet en question :

- Sans préjudice des dispositions du code forestier en matière de gestion durable, les bois et forêts doivent être préservés.
- Sans préjudice des dispositions du code de l'environnement, les espaces naturels représentés sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire doivent être préservés.
- Les aménagements et constructions doivent être économes en espace et veiller à une bonne intégration environnementale et paysagère, notamment par le maintien ou la restauration des continuités écologiques.
- Ces continuités (liaison verte, espace de respiration, continuité écologique, liaison agricole et forestière) peuvent être le support de plusieurs fonctions : espaces de respiration et/ou liaisons agricoles et forestières et/ou continuités écologiques et/ou liaisons vertes. Il faudra alors veiller à la compatibilité de ces fonctions. L'emplacement, le tracé et l'ampleur des continuités doivent être précisés et adaptés localement à leurs fonctions, y compris en cas de superposition avec des secteurs urbanisés ou d'urbanisation, et ceci en cohérence avec les territoires voisins.
- Les éléments naturels (zones humides, zones naturelles d'expansion des crues, berges naturelles, dépendances et délaissés de rivière et réseaux aquatiques et humides de têtes de bassin) participant au fonctionnement des milieux aquatiques et humides et aux continuités écologiques et paysagères liées à l'eau ne doivent pas être dégradés par les aménagements et les constructions.

Par la renaturation du ru d'Angoulême et la reconnexion avec sa nappe d'accompagnement, le projet tend à reconstituer l'espace naturel du site avant artificialisation, soit à valoriser la zone humide du secteur. De plus, le projet est accompagné d'un plan de gestion permettant d'entretenir l'espace boisé sur le site.

En ce sens, le projet est compatible avec le SDRIF.



Préserver et valoriser

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

Extrait du SDRIF 2013

VI.2 Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, adopté par arrêté n°2013294-0001 du préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris, le 21 octobre 2013.

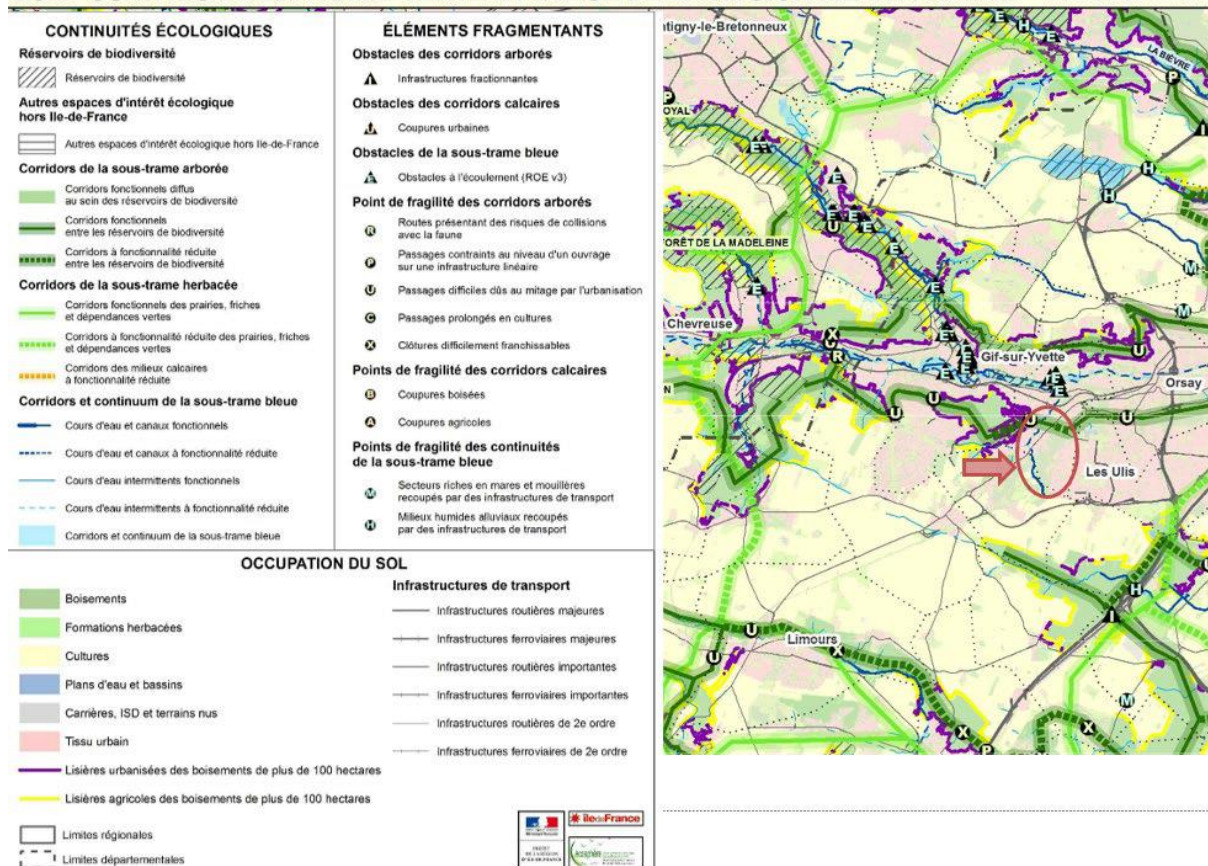
Les objectifs du SRCE visent la préservation, voire la restauration des corridors écologiques, à savoir, pour le territoire communal, les cours d'eau du ruisseau d'Angoulême et de la Sallemouille.

En aval direct du projet, l'Angoulême et le Vaularon sont identifiés dans un corridor écologique alluvial à restaurer.

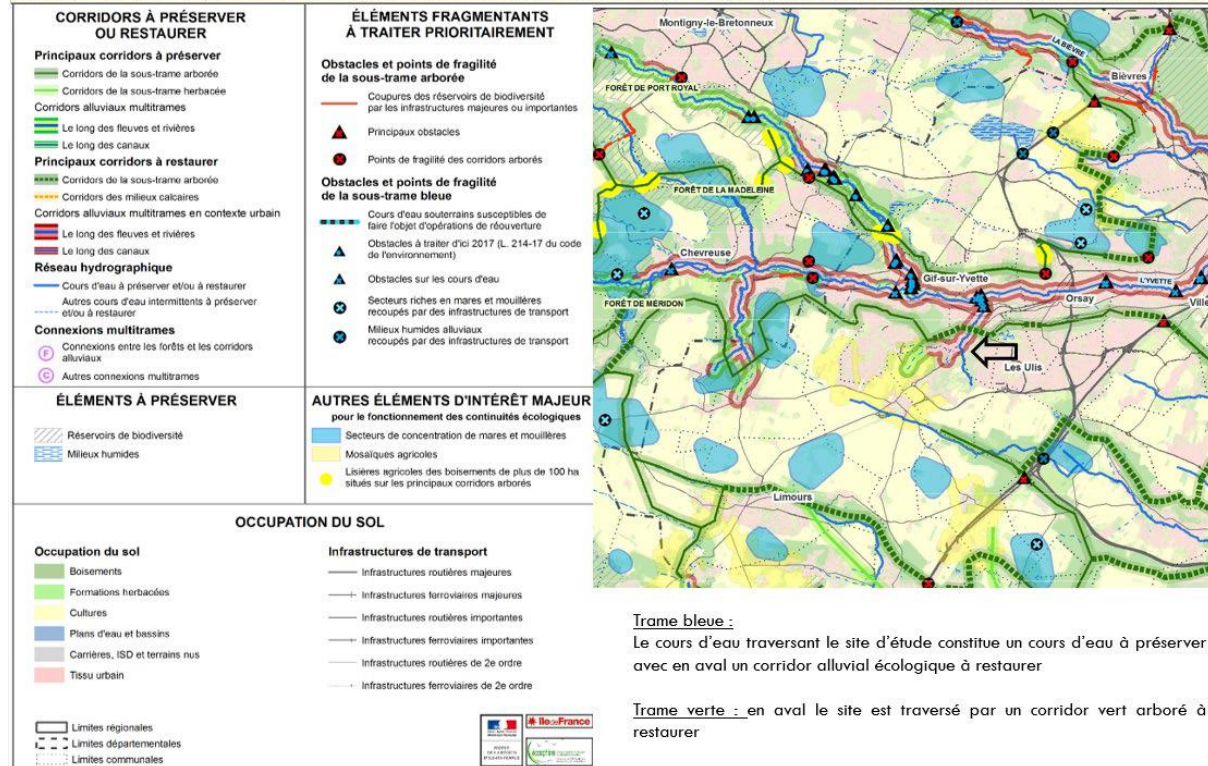
Plus en aval, un corridor de la trame arborée est également identifié comme à restaurer.

Le Vaularon est identifié comme un « autre cours d'eau intermittent à préserver ou restaurer ». Des corridors de la sous-trame arborée à préserver accompagnent ces espaces aquatiques. Les mosaïques agricoles sont identifiées comme des éléments d'intérêt majeur à préserver ou restaurer (à l'ouest de la zone urbaine), ils présentent également une logique de continuité des milieux ouverts, favorables à la faune dont l'avifaune. Le secteur « Justice » étant identifié comme un espace à dominante naturelle et non agricole.

COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE - PLANCHE 11



OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE - PLANCHE 12



Trame bleue :

Le cours d'eau traversant le site d'étude constitue un cours d'eau à préserver avec en aval un corridor alluvial écologique à restaurer

Trame verte : en aval le site est traversé par un corridor vert arboré à restaurer

Les principales orientations du SRCE visent à :

- la préservation et la valorisation des espaces boisés, ainsi que des espaces agricoles, et les espaces en eau ;

- la création de continuités écologiques.

En aval direct du projet, l'Angoulême et le Vaularon sont identifiés dans un corridor écologique alluvial à restaurer.

Plus en aval, un corridor de la trame arborée est également identifié comme à restaurer.

→ Le projet de renaturation de l'Angoulême se situe en amont de la continuité écologique alluvial identifiée dans le SRCE.

La restauration d'une continuité écologique est en adéquation avec le SRCE d'Ile de France.

De plus, le ru d'Angoulême s'inscrit dans un contexte boisé et est identifié au SRCE comme cours d'eau à préserver.

En ce sens, le projet de renaturation du ru, accompagné de la valorisation de ses annexes humides et d'une gestion forestière répond aux grandes orientations du SRCE.

VI.3 Le SDAGE Seine-Normandie

Le premier SDAGE, adopté par le comité de bassin le 29 octobre 2009, a été mis en œuvre pour la période 2010-2015. Son actualisation a abouti au SDAGE 2016-2021, adopté le 5 novembre 2015 par le comité de bassin. Cette dernière version a néanmoins été annulée par le Tribunal administratif de Paris le 19 décembre 2018. Dans ce cadre, le précédent SDAGE 2010-2015 est de nouveau applicable.

Le SDAGE 2010-2015 s'articule ainsi autour de 8 défis (qui ont été repris dans le SDAGE 2016-2021) :

1. Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;
2. Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
3. Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
4. Réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
5. Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
6. Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides ;
7. Gérer la rareté de la ressource en eau ;
8. Limiter et prévenir le risque d'inondation.

→ Ainsi, le projet dans son ensemble est compatible avec le SDAGE Seine Normandie en application sur le territoire et entre dans les objectifs des défis 1, 6 et 8.

VI.4 Le SAGE Orge-Yvette

La commune de Gometz-le-Châtel est inscrite dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge-Yvette. Son bassin s'étend sur deux départements (Essonne et Yvelines) d'une superficie de 950 km² et englobe 116 communes où vivent environ 728 000 habitants. Il a été approuvé par arrêté interpréfectoral le 9 juin 2006, et révisé le 4 juillet 2014.

En raison d'une forte pression urbaine et agricole sur l'ensemble du bassin versant, le SAGE fixe les grandes orientations suivantes pour une gestion globale de l'eau :

- Restauration et entretien des milieux naturels liés à l'eau ;
- Maîtrise des sources de pollutions ;
- Gestion du risque inondation ;
- Alimentation en eau potable.

Dans le cadre des aménagements, il est possible d'identifier 2 orientations auxquels le projet répond :

Restauration en entretien des milieux naturels

Comme indiqué précédemment, le secteur du projet s'implante au droit d'une zone humide correspondant à des reliquats d'annexes humides déconnectés du ru d'Angoulême.

L'étude écologique précise que le boisement en place n'ayant bénéficié d'aucune gestion, a tendance à fermer le milieu, ce qui est néfaste au développement de la zone humide.

Par la renaturation du ru d'Angoulême, sa reconnexion avec ses annexes humides et les opérations d'entretien de la végétation (éclaircissement et/ou défrichage), le projet améliorera la situation actuelle et contribuera ainsi à l'expression de la zone humide et des espèces faunistiques et floristiques s'y développant. Les déblais résultants de la réalisation des aménagements seront évacués en dehors du site afin de limiter les impacts sur la zone humide.

De manière globale, le projet aura donc une incidence positive sur la zone humide.

Gestion du risque d'inondation

La reconnexion de l'Angoulême avec ses annexes humides, constituant une zone d'expansion des crues, complétée par la restauration du bassin du Baratage, constituant un espace de stockage, participeront à la lutte contre les inondations, existant à l'aval du projet.

Les enjeux du SAGE

Les objectifs du SAGE sont déclinés en 5 enjeux définis dans le tableau suivant.

Enjeux du SAGE Orge-Yvette, extrait du PAGD

1	COHERENCE ET MISE EN ŒUVRE DU SAGE REVISE
2	QUALITE DES EAUX
3	FONCTIONNALITES DES MILIEUX AQUATIQUES ET DES ZONES HUMIDES
4	GESTION QUANTITATIVE
5	SECURISATION DE L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'enjeu « Fonctionnalités des milieux aquatiques et des zones humides » porte plusieurs objectifs, dont :

- La non-dégradation de l'existant ;
- L'amélioration des caractéristiques hydromorphologiques des cours d'eau et de leurs fonctionnalités écologiques, en lien avec les objectifs fixés de bon potentiel ou de bon état écologique ;
- La restauration, la création de continuité écologique de l'eau et des milieux associés (continuités bleues et vertes).

→ Le projet aura pour effet de renaturer le cours d'eau de l'Angoulême et de valoriser la zone humide existante. Il participe ainsi à l'atteinte des objectifs de l'enjeu 3, fixés par le SAGE.

VI.5 Le risque inondation

La commune de Gometz-Le-Châtel est soumise au PPRI Orge et Sallemouille approuvé le 16 juin 2017. Les risques d'inondation associés sont localisés à l'extrémité Sud de la commune, sur les abords du ruisseau de la Sallemouille.

Au nord de la commune, le PPRI de la Vallée de l'Yvette, arrêté le 26 septembre 2006, identifie les inondations dues aux débordements de l'Yvette. Cette rivière est alimentée et gonflée par les apports provenant du ruisseau le Vaularon, lui-même alimenté par le ruisseau d'Angoulême.

Ce ruisseau d'Angoulême n'est pas identifié dans les documents PPRI mais cause également des inondations sur la commune de Gometz-Le-Châtel.

Il a effectivement été relevées des inondations au droit du secteur habité à l'aval de la route de Chartres (D988), notamment suite à des épisodes pluvieux des 7 et 8 juillet, puis à nouveau le 27 juillet 2000.

Le projet apportera des améliorations sur la gestion des inondations en aval. Effectivement, on notera que les aménagements prévoient la requalification du bassin du Baratage en un ouvrage de lutte contre les inondations. Sa capacité de stockage de 3 000 m³ permettra de gérer des eaux jusqu'à l'occurrence 20 ans.

Ainsi, l'ouvrage aura pour effet de supprimer le risque d'inondation jusqu'à l'occurrence 20 ans, notamment au niveau des zones d'habitats à l'aval de la route de Chartres. De plus, l'aménagement permettra de diminuer le risque d'embâcles, pouvant induire des débordements du cours d'eau.

VI.6 Site inscrit de la vallée de Chevreuse

Le projet se localise au sein du site inscrit de la Vallée de Chevreuse, qui couvre un territoire de 10 000 ha.

Les aménagements prévus dans le cadre du projet ne sont pas de nature à modifier de manière notable le paysage. Ils sont marqués par une ouverture du milieu, qui sera limité principalement au lit mineur d'origine de l'Angoulême et à la berge Ouest du bassin du Baratage.

→ Le projet permettra de redonner au paysage sa configuration initiale par la remise dans son cours naturel du ru d'Angoulême ainsi que par la réouverture du milieu (coupe et dessouchage d'arbres). Une consultation préalable avec l'inspecteur des sites sera engagée avant la mise en œuvre du projet.

Par ailleurs, le site de projet se situe à proximité du **Parc naturel régional de la Haute vallée de Chevreuse**. La commune de Gometz-le-Châtel en est « commune associée » par convention signée le 26/05/2015.

Le projet est également à proximité du **PPRI de la vallée de l'Yvette**, sans être directement inclus dans les périmètres réglementaires malgré les inondations qu'il a déjà occasionnées.

Il est également en dehors du périmètre de monuments historiques (MH)

VII. Présentation des dispositions du PLU ajustées pour la mise en compatibilité avec le projet

VII.1 Le PADD

Etat actuel

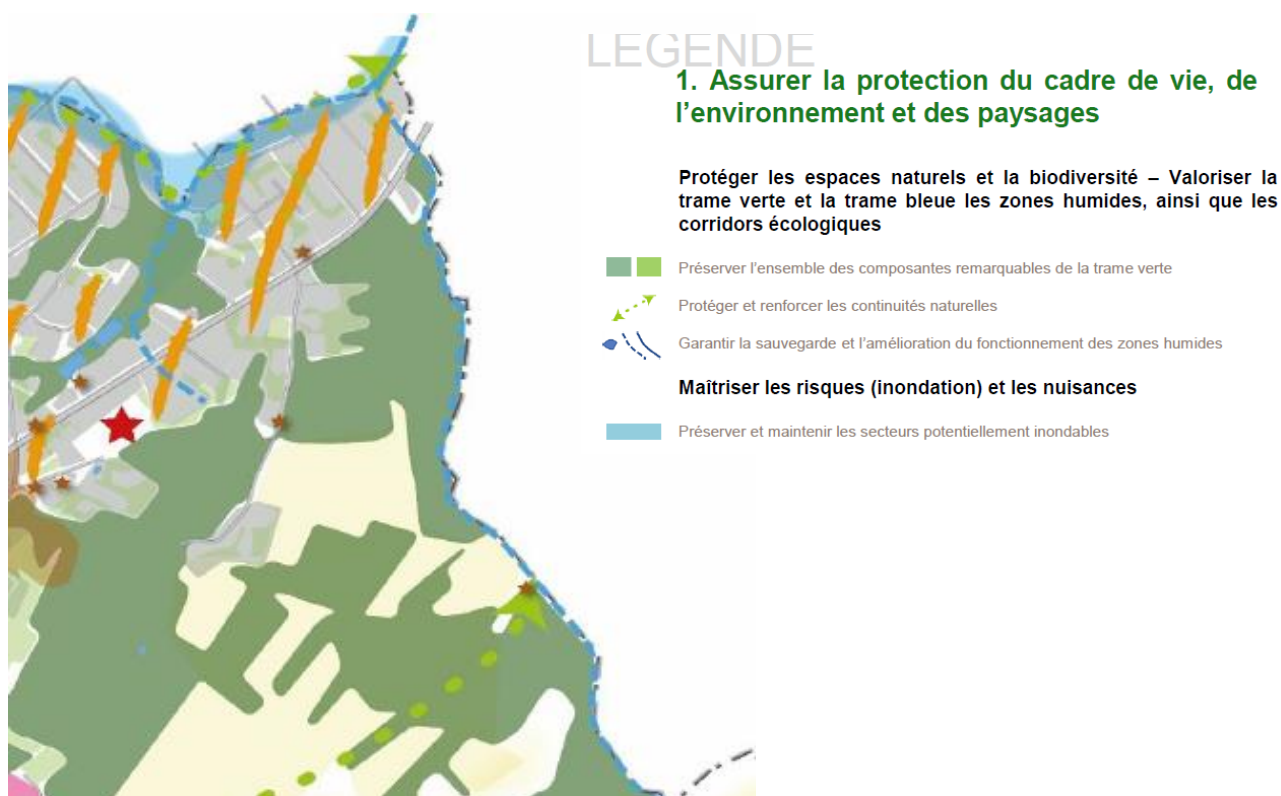
Le Projet d'Aménagement et de développement durables (PADD) ne présente pas d'incompatibilité avec le projet.

Le PADD exprime les objectifs et projets en matière de développement économique, social, d'environnement et d'urbanisme.

L'une de ces orientations vise notamment à « Assurer la protection du cadre de vie, de l'environnement et des paysages remarquables ».

Il identifie les points d'actions suivants :

- Protéger les espaces naturels et la biodiversité – Valoriser la trame verte et la trame bleue les zones humides, ainsi que les corridors écologiques,
- Protéger et renforcer les continuités naturelles (forêts, coulée verte, rivières, protection de la biodiversité) conformément au SDRIF (Schéma Directeur Régional de l'Ile de France),
- Garantir la sauvegarde et l'amélioration du fonctionnement des zones humides,
- Sanctuariser les 4 principaux corridors écologiques fonctionnels du territoire communal, et remettre en état la continuité de la « coulée verte » (cf. cartographie).



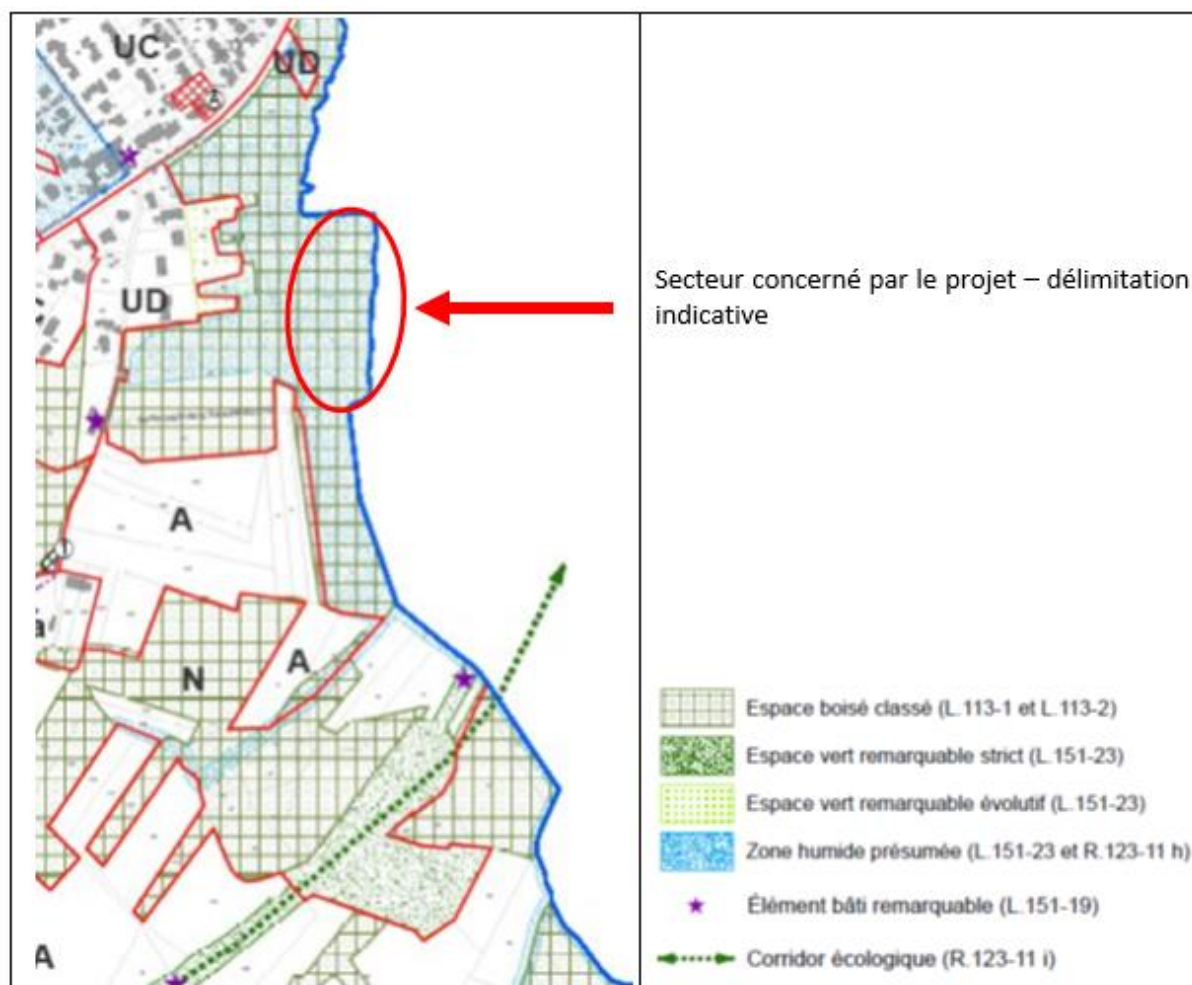
Extrait de la cartographie du PADD

→ Le PADD est inchangé dans le cadre de la présente procédure.

VII.2 Le plan de zonage

Le plan de zonage identifie l'ensemble du secteur de projet en zone naturelle (N). Ce classement en N est inchangé dans le cadre du projet.

Le projet se trouve sur un espace boisé classé au PLU de la commune de Gometz-le-Châtel. Au droit du projet, ce secteur EBC sera déclassé par une évolution du PLU. Le site gardera sa prescription en zone humide présumée.



Extrait du plan de zonage du PLU de Gometz-le-Châtel

Projet d'évolution

Le PLU de Gometz-le-Châtel approuvé le 12 décembre 2016, a bénéficié d'une révision en 2018, approuvée par délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 2018.

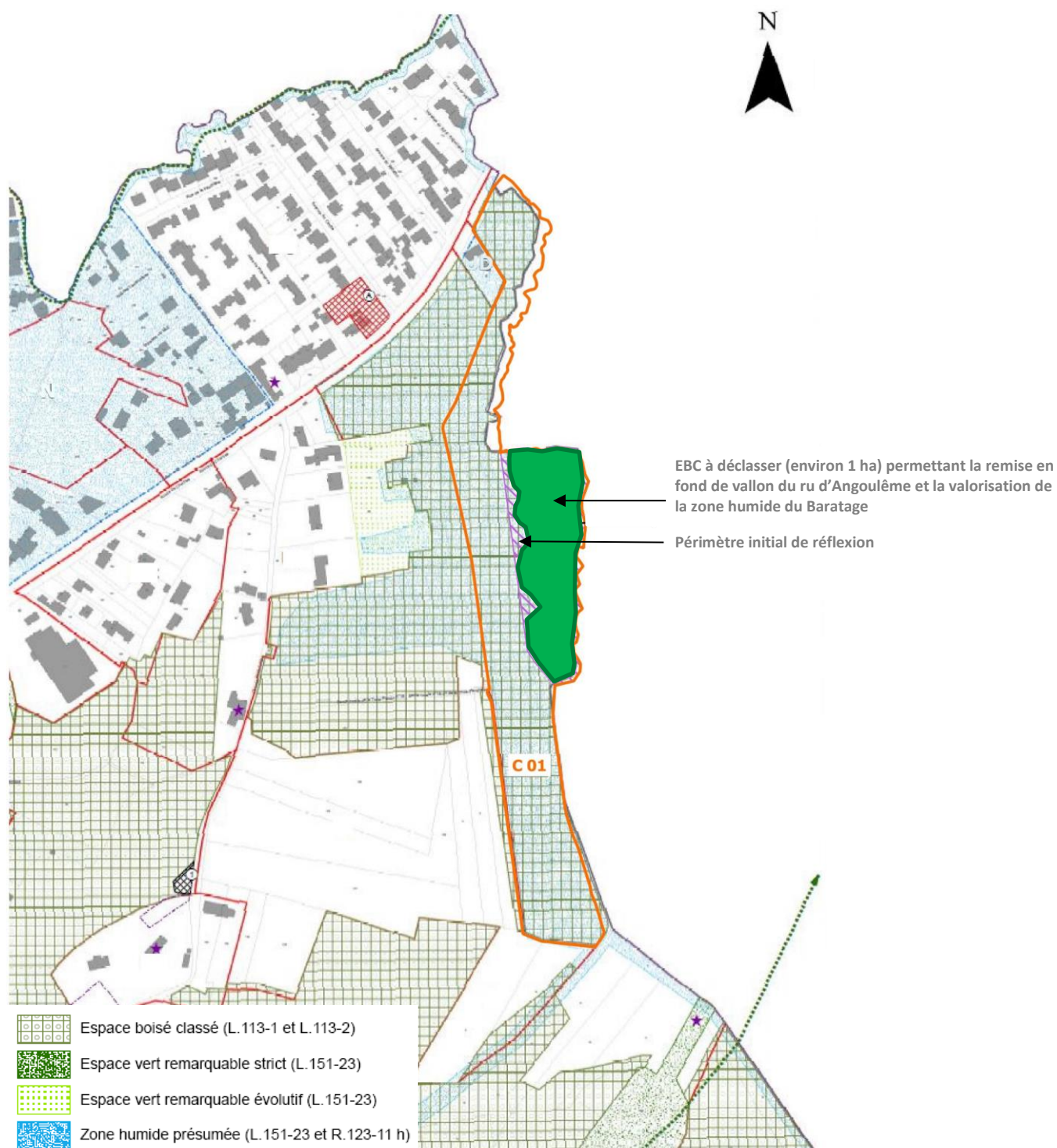
L'emprise du projet se situe dans un Espace Boisé Classé (EBC) de la commune de Gometz-le-Châtel. Cet espace boisé doit être déclassé pour permettre la restauration du ru d'Angoulême et sa zone humide.

Ainsi, la mise en compatibilité consiste à déclasser ponctuellement la zone en Espace Boisé Classé au droit de l'emprise du projet (environ 1 ha).

Sur la commune de Gometz-le-Châtel, la parcelle concernée par les aménagements correspond à la parcelle cadastrale C 01, d'une superficie de 3,8 ha, entièrement classée en EBC.

Compte-tenu de la nature des opérations nécessitant le dessouchage et l'abattage d'arbres avant terrassement du nouveau tracé du cours d'eau, la mise en œuvre du projet nécessite au préalable un déclassement d'une surface d'EBC sur la parcelle C01.

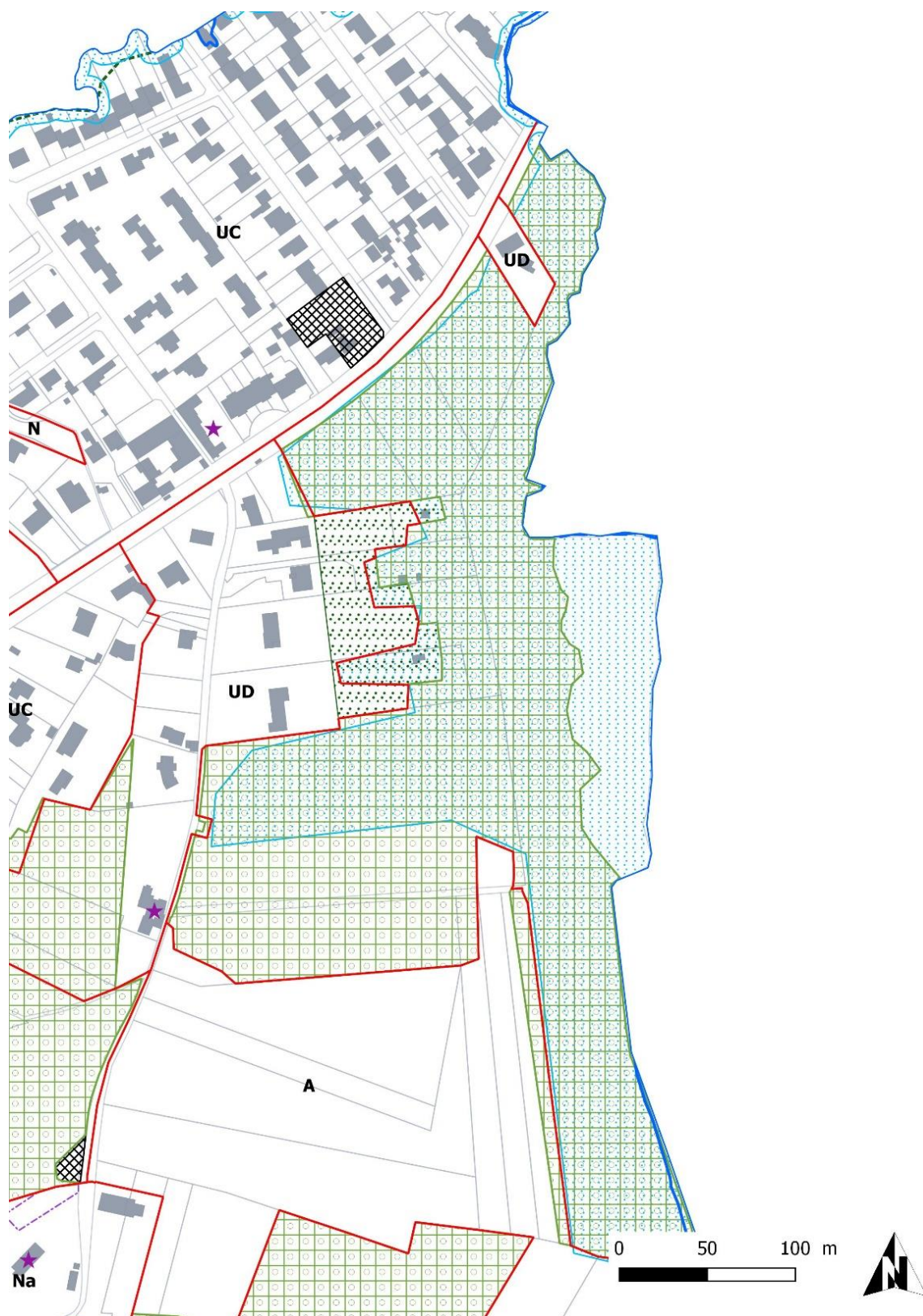
Ce déclassement d'EBC est effectué sur une surface d'environ 10 200 m². Un reclassement d'EBC sera possible, selon les volontés de la commune, après la réalisation des aménagements.



La zone humide présumée reportée sur le plan de zonage reste inchangée, seul l'EBC est déclassé.

The map illustrates the urban planning of the commune of L'Ancre-Pessou. It features several distinct zones: UC (Urban Center), UD (Urban Development), A (Agricultural), and Na (Natural Area). The map also shows the commune's boundaries, major roads, and specific infrastructure like the 'Sente rurale de la Tron-Pessou' and 'Rue de la Populaire'. A red star marks a specific location within the UC zone, and a red star marks a location within the Na zone. A red star marks a location within the UC zone, and a red star marks a location within the Na zone.

Extrait du plan de zonage après déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU (zoom sur le secteur nord-est)



VII.3 Le règlement écrit

Le règlement du PLU encadre strictement les potentiels d'évolution dans les zones naturelles. Il nécessite d'être très légèrement ajusté afin de permettre les aménagements envisagés répondant à un intérêt général en matière de biodiversité et de lutte contre les risques.

Le règlement du PLU de la zone N est donc ajusté dans le cadre de la procédure.

La prise en compte du projet se traduit par un complément apporté à l'article 2 du règlement de la zone N. les autres articles sont conservés sans aucune modification.

Extrait du règlement de la zone du PLU mentionnant les compléments apportés :

Les éléments ajoutés sont inscrits en bleu. Ils permettent de rendre possible le projet en autorisant notamment les travaux et ouvrages d'aménagement de cours d'eau.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUSMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

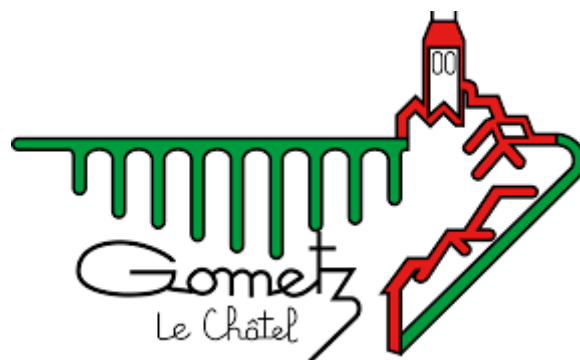
Dans la zone N :

Sont admis sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les ouvrages destinés à la gestion des eaux pluviales.
- Les travaux et ouvrages d'aménagement de cours d'eau (de type reméandrage, remise en fond de vallée...), et de restauration et réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (de type dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales).
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).
- Les travaux de mise aux normes de sécurité des bâtiments existants en vue de leur ouverture au public.
- les constructions, installations et aménagements à condition d'être directement liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole (serres de production, locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, locaux de transformation, de conditionnement et de vente des produits provenant de l'exploitation...).
- Les bâtiments reconstruits après un sinistre dans la limite de la surface de plancher détruite.
- L'extension en une ou plusieurs fois des constructions existantes à usage d'habitation limitée à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'application du présent règlement, sans création de nouveau logement.

...

Ville de Gometz-le-Châtel



2. Rapport de présentation

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal du 14 octobre 2024

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

Révision allégée et Modification du PLU approuvées par délibération du Conseil municipal en date du 17 décembre 2018

Prise en compte des remarques du contrôle de légalité du Préfet par délibération du Conseil municipal du 18 février 2019

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 11 avril 2022



Introduction

Contexte

La présente modification simplifiée a pour objectif de conserver la présence d'un commerce de proximité en s'assurant d'une requalification qualitative du centre commercial actuel..

Le site concerné est la parcelle AC111 ou se trouve l'actuel « Intermarché ».

Pour favoriser la requalification de ce site, il est nécessaire d'ajuster à la marge le règlement du PLU en vigueur, notamment sur la hauteur maximale autorisée pour les constructions, sur l'implantation par rapport aux limites séparatives et aux voies, sur les aspects extérieurs, sur l'emprise au sol et sur les obligations renforcées en matière de perméabilité des sols et de pleine terre.

Objet de la modification

La commune des Gometz-le-Châtel a engagé la modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme avec pour objectif de faire évoluer son PLU sur :

1. Autoriser la destination « commerces » (interdire le logement sur le secteur du site Intermarché)
2. Ajuster légèrement la règle de hauteur des constructions à destination de commerce, pour permettre la rénovation thermique et esthétique
3. Ajuster les règles d'aspect extérieur pour qu'elles soient favorables à une meilleure intégration des commerces. Elles sont rédigées aujourd'hui pour des immeubles résidentiels.
4. Viser la désimperméabilisation et la renaturation en renforçant la règle de perméabilité des sols

Le choix de la procédure

Le Code l'urbanisme, aux articles L 153-31 et L153-36, prévoit que le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification si celle-ci n'entraîne pas :

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

Le projet de modification du PLU n'entraînant aucun des trois effets précédemment cités, la procédure de modification simplifiée est retenue.

L'article L153-45 prévoit que la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée, ce qui est le cas de la présente procédure :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 (pas de majoration de plus de 20 % des possibilités de constructions, pas de réduction des possibilités de construction, pas de réduction des surfaces de zones urbaines...) ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Grille de lecture du document

Résumé de l'objet de la modification

Objet : Unde Rufinus ea tempestate praefectus

Pièce du PLU modifiée

Pièce modifiée : Règlement

Zone UB

Zone ou chapitre concerné par la modification

Dispositions du PLU en vigueur

Sed tamen haec

Auxerunt haec vulgi sordidioris audaciam, quod cum ingravesceret penuria commeatuum, famis et furoris impulsu Eubuli cuiusdam inter suos clari domum ambitiosam ignibus subditis inflammavit rectoremque ut sibi iudicio imperiali addictum calcibus incessens et pugnis conculcans seminecem laniatu miserando discerpit. post cuius lacrimosum interitum in unius exitio quisque imaginem periculi sui considerans documento recenti similia formidabat.

Sed tamen haec

Auxerunt haec vulgi sordidioris audaciam, quod cum ingravesceret penuria commeatuum, famis et furoris impulsu Eubuli cuiusdam inter suos clari domum ambitiosam ignibus subditis inflammavit rectoremque ut sibi iudicio imperiali ~~addictum calcibus incessens et pugnis conculcans seminecem laniatu miserando discerpit. post cuius lacrimosum interitum in unius exitio quisque imaginem periculi sui considerans documento recenti similia formidabat.~~

Les nouvelles dispositions insérées par la modification sont en **rouge**

Les dispositions supprimées sont en ~~rouge barré~~

Justifications de la modification

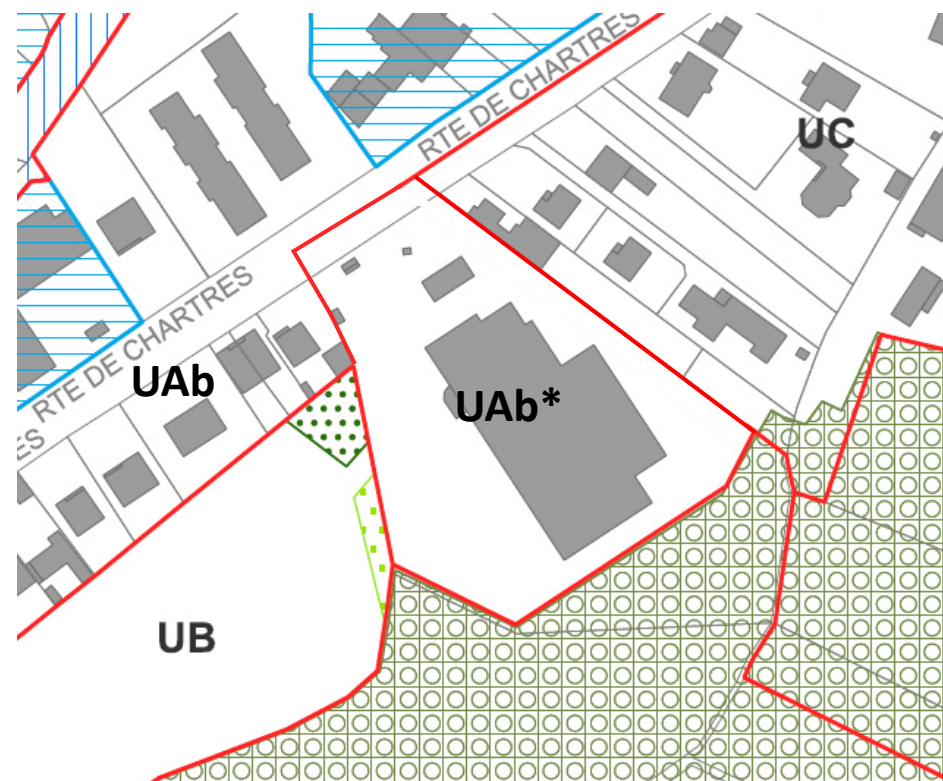
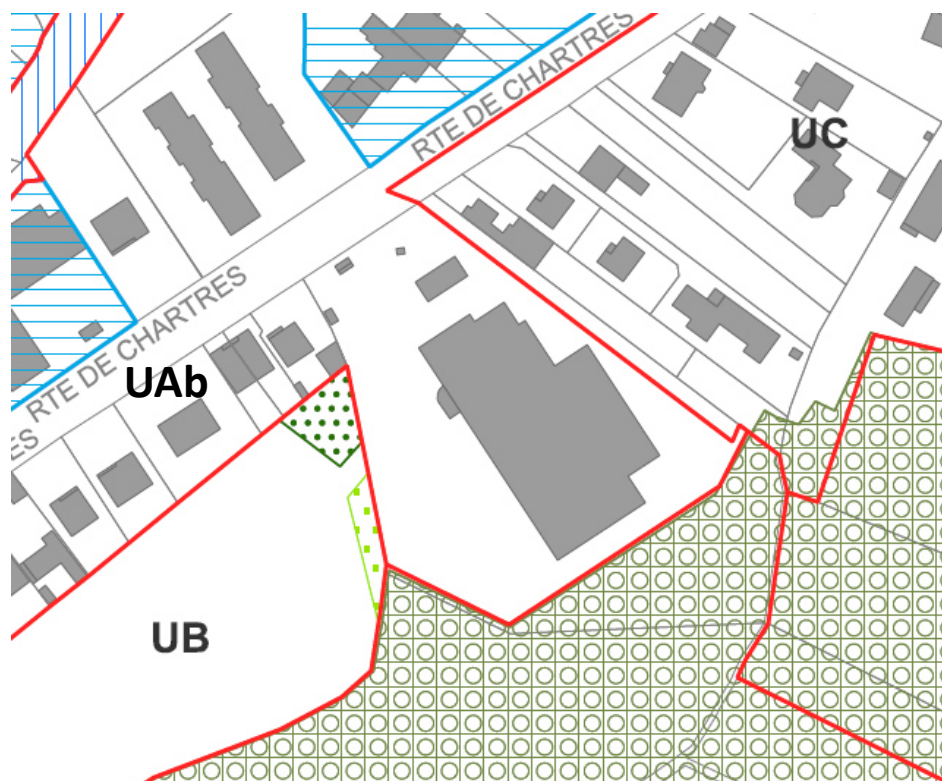
JUSTIFICATIONS

Auxerunt haec vulgi sordidioris audaciam, quod cum ingravesceret penuria commeatuum, famis et furoris impulsu Eubuli cuiusdam inter suos clari domum ambitiosam ignibus subditis inflammavit rectoremque ut sibi iudicio imperiali addictum calcibus incessens et pugnis conculcans seminecem laniatu miserando



Evolution réglementaire du PLU

1. Création d'un sous-secteur UAb*



Justifications :

Actuellement, le site Intermarché est 100 % imperméabilisé (bâtiment + parking goudronné). Il ne compte aucun espace de pleine terre.

La règle actuelle du règlement du PLU permet 70 % d'emprise au sol et au moins 50 % des espaces non bâtis en pleine terre.

Cela signifie que si un porteur de projet utilise les 70% de droits à construire en emprise au sol comme le règlement le permet, l'obligation est de réaliser au moins la moitié des 30 % non bâtis en pleine terre, soit 15 % seulement de la superficie de l'unité foncière. Ce taux est estimé insuffisant par rapport aux impératifs de renaturation et de désimperméabilisation du site. Il apparaît donc indispensable de modifier cette règle.

La modification du règlement du PLU permet d'imposer à tout projet une part d'espaces verts de pleine terre supérieure à la part de bâtiments construits, ainsi que des places de stationnements perméables. Ainsi, par exemple :

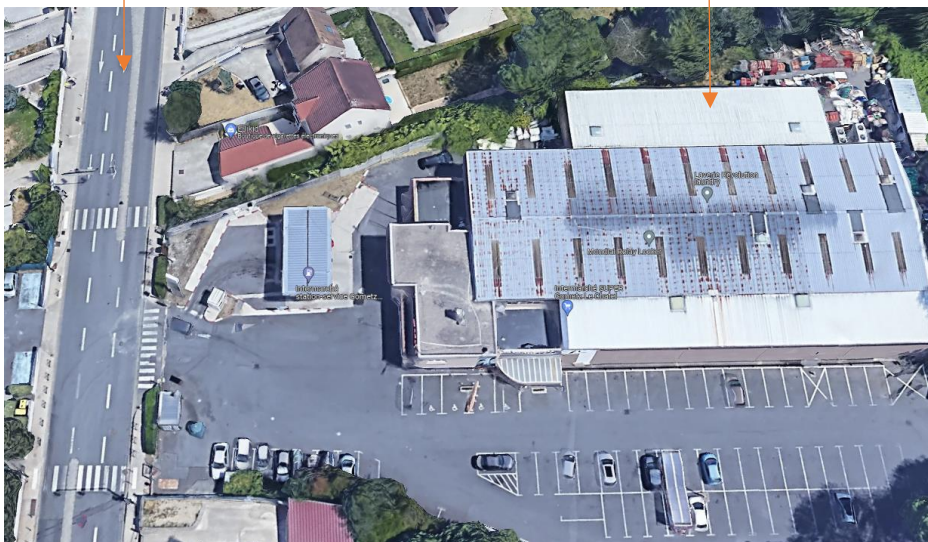
- un projet qui utilisera 30 % d'emprise au sol devra générer au moins 30 % d'espaces verts de pleine terre, soit un taux 2 fois supérieur à la règle actuelle.
- un projet qui utilisera 45 % d'emprise au sol devra générer au moins 45 % d'espaces verts de pleine terre, soit un taux 3 fois supérieur à la règle actuelle.

→ S'ajoute à cela l'obligation de réaliser le stationnement en perméable.

1. Création d'une zone UAb* (sous-secteur de la zone UAb)

Route de Chartres

Grande surface Intermarché



Vue aérienne oblique sur l'actuel site Intermarché



Vue depuis le parking sur le côté du bâtiment Intermarché

Justifications :

Actuellement, le site Intermarché est 100 % imperméabilisé (bâtiments + parking goudronné). Il ne compte aucun espace de pleine terre. Il s'agit d'une exception sur l'ensemble du linéaire de la zone UAb de la Route de Chartres et ses abords.

L'image de ce secteur est à valoriser. La ville souhaite définir une nouvelle image via une adaptation réglementaire ciblée dans ce secteur permettant de :

- garantir une vocation commerciale qui répond à un besoin de commerce de proximité pour les habitants,
- interdire une densification résidentielle à proximité de la route de Chartres sur ce site,
- engager une désimperméabilisation/renaturation du site.

Le respect de ces objectifs nécessite une adaptation réglementaire par la création d'une zone UAb* sur ce site d'enjeux, afin d'adapter le règlement uniquement sur cette zone circonscrite nouvellement créée.



Vue depuis la route de Chartres sur le parking

Objectifs :

2. Interdire le logement dans la zone UAb*

Pièce modifiée : Règlement

UA

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction admise dans la zone ;
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes en plein air ;
- Les dépôts de toute nature, le stockage à ciel ouvert de matériaux, notamment ferrailles, vieux véhicules hors d'usage... ;
- Les ouvertures et exploitations de carrières ;
- Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles ou d'entrepôts ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier sont interdites en zone UAc. Dans les secteurs UAa et UAb elles sont autorisées sous conditions de l'article 2 ;
- Les activités artisanales et commerciales, en dehors de celles soumises aux conditions de l'article 2.

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction admise dans la zone ;
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes en plein air ;
- Les dépôts de toute nature, le stockage à ciel ouvert de matériaux, notamment ferrailles, vieux véhicules hors d'usage... ;
- Les ouvertures et exploitations de carrières ;
- Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles ou d'entrepôts ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier sont interdites en zone UAc. Dans les secteurs UAa et UAb elles sont autorisées sous conditions de l'article 2 ;
- Les activités artisanales et commerciales, en dehors de celles soumises aux conditions de l'article 2
- Les constructions à destination de logements dans le secteur UAb* à l'exception d'un logement maximum lié et nécessaire au gardiennage et/ou au bon fonctionnement de l'activité présente sur la zone.

Justifications :

La modification apportée au règlement est simple : interdire la construction à destination de logements dans la zone UAb*, sauf pour un logement maximum de type logement de gardien. La vocation commerciale doit être préservée sur ce site pour des raisons d'intérêt général : ce secteur a historiquement une vocation commerciale qui répond à des besoins de proximité pour le centre-ville et les quartiers résidentiels environnants de la ville de Gometz-le-Châtel et des communes proches notamment Bures-sur-Yvette situé juste au nord-est, dont les habitants accèdent à pied ou à vélo, limitant d'autant plus l'impact carbone des déplacements motorisés. Il s'agit d'une offre pour les besoins quotidiens.

Il n'est pas question non plus de densifier, ou d'intensifier la résidentialisation dans un secteur à proximité de la route de Chartres : voie départementale. Il s'agit donc d'un objectif de protection du site actuel et de garantie commerciale dans une logique de proximité. Cet objectif est conforme avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU qui vise à « dynamiser le commerce, l'artisanat et les services ».

Objectifs :

2. Autoriser la destination « commerces »

Pièce modifiée : Règlement

UA

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUSMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les zones UAa et UAb, sont autorisés :

- Les constructions à usage commercial, artisanal ainsi que les installations classées nouvelles soumises à déclaration sous conditions cumulatives suivantes :
- Que dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
- Qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens,
- Dans les secteurs UAa et UAb, les constructions à usage d'hébergement hôtelier à condition que celles-ci soient limitées à une capacité de 20 chambres,
- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUSMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les zones UAa et Uab, **UAb***, sont autorisés :

- Les constructions à usage commercial, artisanal ainsi que les installations classées nouvelles soumises à déclaration sous conditions ~~cumulatives~~ suivantes :
- ~~Que dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,~~
- Qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens,
- Dans les secteurs UAa et UAb, les constructions à usage d'hébergement hôtelier à condition que celles-ci soient limitées à une capacité de 20 chambres,
- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Justifications :

La condition relative aux nuisances sonores ou olfactives n'est pas une condition vérifiable dans le cadre de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme où sont vérifiés les notions de gabarit, implantation, pleine terre, accès, stationnement, etc... mais pas de son ou d'odeur, d'autant plus que cela dépend directement de la gestion d'un site, d'horaire de livraisons, etc. Afin de ne pas empêcher les évolutions nécessaires (rénovation esthétique/thermique du magasin et désimperméabilisation du parking), cette condition est supprimée.

Objectifs :

3. Ajuster la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pièce modifiée : Règlement

UA

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Règles générales

Dans le secteur UAa :

Toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants peut être implantée à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 3 mètres de l'alignement.

Dans les secteurs UAa et UAb

Les constructions implantées à l'alignement, mais en retrait de l'une des limites séparatives, seront prolongées par un mur plein maçonné d'une hauteur minimum de 2 mètres, implanté à l'alignement, sans percement ou avec un percement correspondant à une entrée piétonne de cour ou de jardin ou à l'accès d'un véhicule.

Dans les secteurs UAb et UAc :

Toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants doit être implantée en retrait. La marge minimum de retrait est fixée à 3 mètres de l'alignement.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Règles générales

Dans le secteur UAa et UAb* :

Toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants peut être implantée à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 3 mètres de l'alignement.

Dans les secteurs UAa et UAb

Les constructions implantées à l'alignement, mais en retrait de l'une des limites séparatives, seront prolongées par un mur plein maçonné d'une hauteur minimum de 2 mètres, implanté à l'alignement, sans percement ou avec un percement correspondant à une entrée piétonne de cour ou de jardin ou à l'accès d'un véhicule.

Dans les secteurs UAb et UAc :

Toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants doit être implantée en retrait. La marge minimum de retrait est fixée à 3 mètres de l'alignement.

Justifications :

Dans le PLU, les règles d'implantation dans la zone UAb correspondent à des règles d'implantation de bâti résidentiel. La vocation du site étant consacrée au commerce via cette modification simplifiée de PLU, il convient de permettre l'implantation à l'alignement ou en retrait, notamment pour des extensions éventuelles.

Objectifs :

4. Ajuster la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pièce modifiée : Règlement

UA

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Règles générales

7.1.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les nouvelles constructions ou toute extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement peuvent être implantées sur l'une ou les deux limites séparatives latérales.

[...]

7.1.3 Dispositions applicables en cas de retrait des limites séparatives

- Secteur UAa :

Toute nouvelle construction ou toute extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement doit être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance minimale égale à :

- la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres si la façade ou la partie de la façade vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues en façade ou en toiture ;
- la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 mètres dans les autres cas.

[...]

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Règles générales

7.1.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les nouvelles constructions ou toute extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement peuvent être implantées sur l'une ou les deux limites séparatives latérales.

[...]

7.1.3 Dispositions applicables en cas de retrait des limites séparatives

- Secteur UAa et UAb* :

Toute nouvelle construction ou toute extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement doit être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance minimale égale à :

- la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres si la façade ou la partie de la façade vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues en façade ou en toiture ;
- la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 mètres dans les autres cas.

[...]

Objectifs :

4. Ajuster la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pièce modifiée : Règlement

UA

Justifications :

Dans le PLU, les règles d'implantation dans la zone UAb correspondent à des règles d'implantation de bâti résidentiel. La vocation du site étant consacrée au commerce via cette modification simplifiée de PLU, il convient de permettre l'implantation à l'alignement ou en retrait, notamment pour des extensions éventuelles.

Par ailleurs, il est ajouté une règle de retrait de 4 m minimum par rapport aux espaces boisés classés (EBC) riverains classés en zone naturelle, afin de préserver une lisière inconstructible favorable à la végétation, mais aussi se prémunir face à toute forme de risques (incendie, chute de branche ou arbre...).

Objectifs :

5. Ajuster légèrement la règle d'emprise au sol des constructions

Pièce modifiée : Règlement

UA

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Règles principales

Dans la zone UAa

- L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Dans la zone UAb

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **70 %** de la superficie de l'unité foncière.

[...]

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Règles principales

Dans la zone UAa

- L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Dans la zone UAb et **UAb***

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **70 %** de la superficie de l'unité foncière.

[...]

Justifications :

Dans le cadre d'une modification simplifiée de PLU, il n'est pas possible de réduire les droits à construire. L'emprise au sol maximale des constructions est donc maintenue à 70 % de l'unité de foncière, comme dans la zone UAb.

Objectifs :

6. Ajuster légèrement la règle de hauteur des constructions, pour faciliter leur implantation sur le site

Pièce modifiée : Règlement

UA

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.2 Règle principale

10.2.1 La hauteur des constructions principales mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol hors exhaussement et affouillement au droit de la construction ne peut excéder 6,50 mètres. La hauteur au faîtage est limitée à 9,50 mètres.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.2 Règle principale

10.2.1 La hauteur des constructions principales mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol hors exhaussement et affouillement au droit de la construction ne peut excéder 6,50 mètres. La hauteur au faîtage est limitée à 9,50 mètres.

Dans la zone UAb*, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m au point le plus haut

Justifications :

Dans le cadre d'une modification simplifiée de PLU, les droits à construire ne peuvent être réduits. La hauteur est ajustée à 7 m au point le plus haut afin de permettre la réhabilitation thermique et esthétique du bâti existant. La hauteur possible jusqu'à 9,50 m au faîtage (utile pour des bâtiments résidentiels qui ne seront désormais interdits dans ce secteur) n'est pas reprise afin de favoriser les vues sur le couvert végétalisé environnant depuis la route de Chartres.

Objectifs :

7. Ajuster les règles d'aspect extérieur pour qu'elles soient favorables à l'implantation de commerces. Elles sont rédigées aujourd'hui pour des immeubles résidentiels.

Pièce modifiée : Règlement

UA

11.1.1. Les toitures

Règle générale

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Elles seront à deux versants avec faitage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment ou d'une forme dérivée de cette configuration de base. Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45°. Toutefois, cette disposition ne s'impose pas pour 30 % de l'emprise au sol de la construction.

Les toitures seront exécutées en tuiles plates (70/m²) ou en ardoise. L'emploi du zinc est autorisé sur une partie de la toiture, le caractère dominant doit rester en tuile ou ardoise.

Les croupes sont interdites. Les lucarnes en capucine sont préconisées (cf. définition en annexe).

Si la construction principale n'est pas couverte de matériaux autorisés ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux pourront néanmoins être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

En cas d'extension, le même matériau que celui de la construction principale est autorisé sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

11.1.1. Les toitures

Règle générale

Dans tous les sous-secteurs de la zone UA, hors zone UAB* :

Reprise de la règle générale ci-contre

Dans la zone UAB* :

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Elles peuvent être :

- à deux versants avec faitage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment ou d'une forme dérivée de cette configuration de base. Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45°. Toutefois, cette disposition ne s'impose pas pour 30 % de l'emprise au sol de la construction. Les toitures seront exécutées en tuiles plates (70/m²) ou en ardoise. L'emploi du zinc est autorisé sur une partie de la toiture, le caractère dominant doit rester en tuile ou ardoise.

- de type toitures terrasses

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade et être de forme simple.

L'installation sur les toitures terrasses accessibles ou non de matériaux ayant l'aspect de canisse en plastique, paille, brande ou bambou, de films PVC et de panneaux de bois est strictement interdit.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Objectifs :

7. Ajuster les règles d'aspect extérieur pour qu'elles soient favorables à l'implantation de commerces. Elles sont rédigées aujourd'hui pour des immeubles résidentiels.

Pièce modifiée : Règlement

UA

11.1.3. Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être identiques aux façades principales ou présenter un aspect en harmonie avec le patrimoine bâti local. Les modénatures de façade existantes doivent être conservées, préservées, restaurées.

Les différents murs d'un bâtiment doivent être enduits, exceptionnellement exécutés en pierres de pays jointoyées à la chaux. Les enduits ciments sont interdits.

Les pavés translucides, les appareillages de pierres décoratives et les faux linteaux en bois sont interdits.

Les anciennes devantures commerciales présentant un intérêt patrimonial (Maison Hortense, ancienne Boulangerie place Hakenberger, ancienne boucherie), devront être conservées.

11.1.3. Les façades

Dans toutes les zones UA, sauf UAb*

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être identiques aux façades principales ou présenter un aspect en harmonie avec le patrimoine bâti local.

Les modénatures de façade existantes doivent être conservées, préservées, restaurées.

Les différents murs d'un bâtiment doivent être enduits, exceptionnellement exécutés en pierres de pays jointoyées à la chaux. Les enduits ciments sont interdits.

Les pavés translucides, les appareillages de pierres décoratives et les faux linteaux en bois sont interdits.

Les anciennes devantures commerciales présentant un intérêt patrimonial (Maison Hortense, ancienne Boulangerie place Hakenberger, ancienne boucherie), devront être conservées.

Dans la zone UAb*

Les façades visibles depuis le domaine public doivent être qualitatives et présenter un aspect en harmonie avec le patrimoine bâti local.

Toutes les imitations de matériaux sont interdites ainsi que l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués tels que briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, agglomérés, etc, ...

Il est recommandé l'usage de pierre locale de type meulière ou de bois. Les teintes et l'aspect extérieur doit prendre en compte le guide des couleurs et matériaux du bâti édité par le parc naturel régional.

Pour plus d'information, les matériaux et couleurs conformément à la Charte du PNR se trouve sur le lien suivant : https://www.parc-naturel-chevreuse.fr/sites/default/files/media/pratique/guide_couleur.pdf

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être implantés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade (sauf impossibilité technique). Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

Objectifs :

7. Ajuster les règles d'aspect extérieur pour qu'elles soient favorables à l'implantation de commerces. Elles sont rédigées aujourd'hui pour des immeubles résidentiels.

Pièce modifiée : Règlement

UA

11.3.1.1 Sur voirie, les clôtures doivent être composées :

- soit d'un mur plein exécuté en pierres de pays jointoyées, exceptionnellement enduits, talochés à l'ancienne. Ils ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.
- soit d'un ensemble constitué d'un muret représentant au maximum 1 mètre de hauteur, surmonté d'un barreaudage vertical simple (ou festonné), et doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales variées (voir liste des essences indigènes). L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur.
- soit d'une haie végétale taillée maintenue à 2 mètres de hauteur, doublée ou non d'un grillage, et composée d'essences locales variées (voir liste des essences indigènes).

A l'exception des démolitions rendues nécessaires pour la création des accès, d'une construction nouvelle ou d'une extension réalisées à l'alignement, les murs en pierre existants présentant un intérêt patrimonial doivent être conservés et restaurés.

En zones UAb et UAc, et en fonction de la constitution architecturale du bâti, le mur plein pourra être remplacé par un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un barreaudage doublé ou non d'une haie.

11.3.1.1 Sur voirie, les clôtures doivent être composées :

Dans toutes les zones UA :

- soit d'un mur plein exécuté en pierres de pays jointoyées, exceptionnellement enduits, talochés à l'ancienne. Ils ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.
- soit d'un ensemble constitué d'un muret représentant au maximum 1 mètre de hauteur, surmonté d'un barreaudage vertical simple (ou festonné), et doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales variées (voir liste des essences indigènes). L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur.
- soit d'une haie végétale taillée maintenue à 2 mètres de hauteur **maximum**, doublée ou non d'un grillage, et composée d'essences locales variées (voir liste des essences indigènes).

A l'exception des démolitions rendues nécessaires pour la création des accès, d'une construction nouvelle ou d'une extension réalisées à l'alignement, les murs en pierre existants présentant un intérêt patrimonial doivent être conservés et restaurés.

En zones UAb et UAc, et en fonction de la constitution architecturale du bâti, le mur plein pourra être remplacé par un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un barreaudage doublé ou non d'une haie.

Justifications :

L'article relatif à l'aspect extérieur des constructions est ajusté dans sa globalité pour la zone UAb* afin de favoriser une rénovation commerciale de qualité dans ce secteur, assurer l'intégration paysagère avec les constructions environnantes, et garantir une qualité esthétique, dans le respect des préconisations architecturales notamment du plan du parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse notamment.

Objectifs :

8. Renforcer la règle de perméabilité des sols (stationnement perméable)

Pièce modifiée : Règlement

UA

13.2. Obligation de planter

Au moins 50 % des espaces non bâtis doivent être aménagés en espaces de pleine terre (voir définition en annexe).

13.2. Obligation de planter

Pour toutes les zones UA, sauf UAb* :

Au moins 50 % des espaces non bâtis doivent être aménagés en espaces de pleine terre (voir définition en annexe).

Dans la zone UAb*

Au moins 35 % des espaces non bâtis doivent être aménagés en espaces de pleine terre (voir définition en annexe).

Par ailleurs, les places de stationnement doivent être traitées en espaces perméables

Justifications :

Actuellement, le site Intermarché est 100 % imperméabilisé (bâtiment + parking goudronné) – cf. photos ci-avant. Il ne compte aucun espace de pleine terre.

La modification du règlement du PLU permettra d'imposer au moins 35 % de pleine terre sur les espaces non bâtis, et la perméabilité des places de stationnement. Cette règle modifiée répond à un objectif d'intérêt général. Elle est primordiale dans l'objectif de lutter contre l'imperméabilisation des sols que ce soit pour les constructions ou pour les aménagements extérieurs. La pleine terre, tout comme les stationnements perméables, permettent l'infiltration des eaux pluviales, et la garantie d'un couvert végétal. Elle permet également la plantation d'arbres de haute tige permettant de lutter contre les îlots de chaleur urbain. La désimpermeabilisation de ce site réduira le risque d'inondation en aval, tout en assurant une meilleure insertion paysagère et végétalisée du site.