



Modification du PLU

3. Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Plan local d'urbanisme révisé approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 12 décembre 2016

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





RAPPEL : QU'EST-CE QUE LE PADD ET SON CONTENU ?

Le PADD est l'expression de la vision politique de l'avenir du territoire communal. Etabli en prenant en compte le diagnostic, il définit les orientations générales d'urbanisme sur l'ensemble du territoire, qui serviront de fil conducteur à l'élaboration de la partie réglementaire du projet.

Le PADD répond aux critères du développement durable et du renouvellement urbain, tels qu'ils sont définis par le Code de l'urbanisme, c'est-à-dire la protection et la mise en valeur de l'environnement, la gestion économe de l'espace, la mixité urbaine et la mixité sociale.

Le PADD – Ce que dit le Code de l'urbanisme :

Le contenu du PADD est défini par l'article L123-1-3 du Code de l'urbanisme :

A. Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques

- d'aménagement
- d'équipement, d'urbanisme
- de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

B. Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant

- l'habitat,
- les transports et les déplacements,
- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial,
- le développement économique et les loisirs.

C. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

LE PROJET DE PADD PROPOSÉ : GOMETZ 2025

Gometz le Châtel bénéficie **d'un cadre de vie particulièrement attractif** marqué par son cœur historique remarquablement préservé, ses paysages de grand intérêt, ses coteaux boisés.

La volonté de **préserver le caractère et l'esthétisme de la commune** et de ses espaces naturels est le point d'ancrage qui a motivé la révision du PLU.





UN PADD ORGANISÉ AUTOUR DE 4 AXES :

Les ambitions du PADD se traduisent par une approche globale pour un développement équilibré et durable

- 1 ► Assurer la protection du cadre de vie, de l'environnement et des paysages remarquables
- 2 ► Développer le caractère d'une commune dynamique et vivante
- 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
- 4 ► Préserver la qualité de la vie quotidienne dans les quatre principaux lieux de vie : Village historique, Bigarreux, Paris-Chevreuse, Saint-Clair

(*objectif : superficie de 0 m² consommé à des fins d'urbanisation en dehors de la zone urbaine)





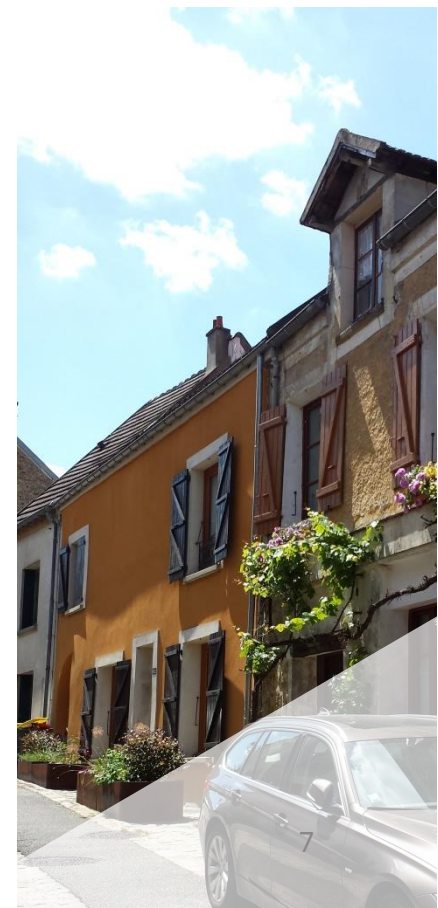
UN PADD ORGANISÉ AUTOUR DE 4 AXES :

Les ambitions du PADD se traduisent par une approche globale pour un développement équilibré et durable

1 ►

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

- A. Protéger les espaces naturels et la biodiversité – Valoriser la trame verte et la trame bleue les zones humides, ainsi que les corridors écologiques
- B. Prendre des mesures en faveur de la préservation de la qualité de l'air et de la qualité de l'eau
- C. Maîtriser les risques (inondation) et les nuisances
- D. Préserver intégralement les espaces agricoles
- E. Préserver le cadre paysager ainsi que les points de vue remarquables
- F. Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti du village





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

A. 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 (cf. cartographie) du territoire communal, et remettre en état la continuité de la « coulée verte »,
- Garantir la sauvegarde et l'amélioration du fonctionnement des zones humides

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

- Traiter et prévenir les problèmes de gestion des eaux (de pluie, de ruissellement et usées),
- Améliorer les réseaux (eaux usées et eaux de pluie) existants de manière plus active et accélérée dans le temps,
- Veiller à la qualité de l'eau potable et de l'eau dans le milieu naturel,
- Agir sur la qualité des constructions actuelles et nouvelles pour réduire leur impact environnemental (choix des matériaux, isolation, énergies renouvelables, orientation climatique...).



C. 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),

D. 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 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 céréalier,
- Promouvoir une agriculture de proximité et périurbaine, le maraichage et les circuits courts,
- Favoriser une agriculture raisonnée.



E. Préserver le cadre paysager ainsi que les points de vue remarquables

- Assurer la protection des éléments paysagers remarquables, notamment les points de vue depuis le village historique vers le coteau opposé et le fond de vallée, et inversement,
- Assurer l'insertion paysagère des nouvelles constructions et des réhabilitations, tout en favorisant la richesse de la diversité architecturale,
- Préserver les vues paysagères,
- Conforter les entrées du village végétalisées, et améliorer les autres entrées du territoire
- Travailler à une amélioration de l'esthétique des franges urbaines du plateau, et notamment la gestion de l'affichage publicitaire.

F. Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti du village

- Mettre en valeur le caractère architectural du cœur 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



UN PADD ORGANISÉ AUTOUR DE 4 AXES :

Les ambitions du PADD se traduisent par une approche globale pour un développement équilibré et durable

2 ►

Développer le caractère d'une commune dynamique et vivante

- A. Adopter un mode de croissance maîtrisé afin de maintenir les équilibres démographiques pour garantir un bon niveau de services aux habitants
- B. Mettre à niveau les équipements publics et services indispensables à la qualité de vie
- C. Développer les activités économiques adaptées aux caractéristiques de la commune





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

A. 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.**

B. 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.



C. 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.



UN PADD ORGANISÉ AUTOUR DE 4 AXES :



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

- A. Maîtriser les projets sur des sites identifiés en zone urbaine
- B. Tenir les objectifs en matière de logement social
- C. Définir une organisation urbaine fonctionnelle

*(*objectif : superficie de 0 m² consommé à des fins d'urbanisation en dehors de la zone urbaine)*





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

A. Maîtriser les projets sur des sites identifiés en zone urbaine

- Prendre en compte de façon systématique, dans tous les projets de construction ou d'aménagement, les problématiques de gestion des eaux pluviales, de risque d'inondation et de débordement des rus, de zones humides, de préservation de la biodiversité,
- Le principe de pouvoir introduire une certaine mixité à l'intérieur des zones d'activités est retenu à condition de maîtriser strictement les choses et de ne pas régulariser des constructions illégales, tout particulièrement sur les secteurs agricoles en prolongement de la zone d'activités.

B. Tenir les objectifs en matière de logement social

- Respecter les objectifs triennaux pour atteindre le seuil légal de la loi SRU,
- Favoriser 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.

C. 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

*(*objectif : superficie de 0 m² consommé à des fins d'urbanisation en dehors de la zone urbaine)*

UN PADD ORGANISÉ AUTOUR DE 4 AXES :

Les ambitions du PADD se traduisent par une approche globale pour un développement équilibré et durable



4 ►

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

- A. Valoriser l'identité du bourg historique
- B. Dans les quartiers d'habitation résidentiels, permettre une évolution douce du bâti
- C. Améliorer les déplacements quotidiens



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

A. Valoriser l'identité du bourg historique

- Poursuivre la requalification qualitative des espaces publics,
- Définir une charte patrimoniale en lien avec le PNR.

B. 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 compromettre la qualité des jardins, des cœurs d'îlots vert et l'équilibre entre le bâti et le végétal,
- Maitriser le développement des secteurs bâtis afin de limiter l'impact environnemental des nouvelles constructions et de garantir des conditions de circulation et de stationnement satisfaisantes,
- Limiter l'impact sur le ruissellement en réglementant la surface d'imperméabilisation,
- Favoriser une évolution des quartiers vers une plus grande qualité environnementale (utilisation des énergies renouvelables, traitement des eaux pluviales, amélioration de la biodiversité, préconisation sur l'utilisation des essences locales feuillues , etc....)
- Affirmer le caractère paysager, notamment des quartiers en coteaux (prise en compte des pentes naturelles, végétalisation des espaces entre les clôtures et les constructions...),
- Promouvoir dans les nouvelles opérations des espaces de vie communs aux habitants.



C. 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).



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

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



Préserver l'ensemble des composantes remarquables de la trame verte



Protéger et renforcer les continuités naturelles



Garantir la sauvegarde et l'amélioration du fonctionnement des zones humides

Maîtriser les risques (inondation) et les nuisances



Préserver et maintenir les secteurs potentiellement inondables



Préserver intégralement les espaces agricoles
Permettre une diversification des activités

Préserver le cadre paysager ainsi que les points de vue remarquables

Préserver les vues paysagères

Maintenir et « revitaliser / réaménager » les entrées végétalisées du village

Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti du village



Mettre en valeur le caractère architectural du cœur du village et du hameau de Grivery



Préserver et valoriser les éléments patrimoniaux urbains et architecturaux dans toute leur diversité

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

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

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

Dynamiser le commerce de proximité, l'artisanat et les services

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

Maîtriser les projets sur des sites identifiés en zone urbaine

Introduire une certaine mixité (logements / commerces) à l'intérieur des zones d'activités



Encadrer un projet de logements diversifiés à proximité de la route de Chartres

Définir une organisation urbaine fonctionnelle

Réunir une centralité fédératrice sur le site des Hauts des Vignes



4. Préserver la qualité de la vie quotidienne

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



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

Sécuriser les déplacements et améliorer les conditions de stationnement notamment autour de la salle Barbara, et de la zone de commerces en haut de la rue de Saint-Nicolas