



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

Projet de modification soumise à enquête publique du 15 septembre au 15 octobre 2018



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 règlementaires 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, et/ou un minimum de 150 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.	
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 et/ou 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.

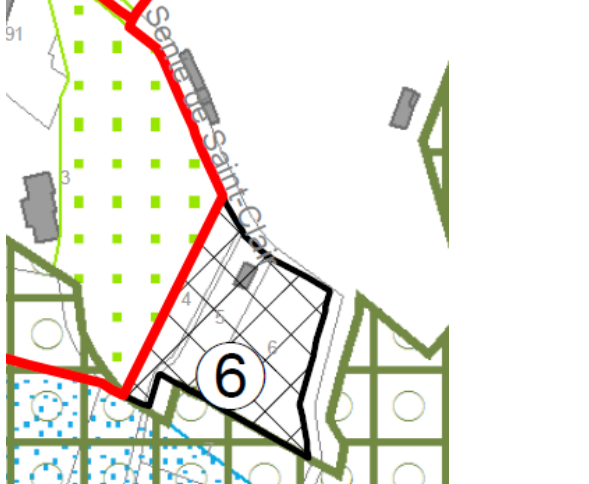
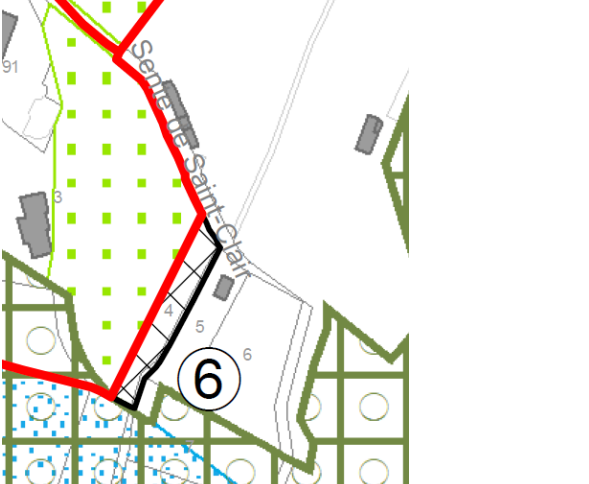


- Ajuster l'article 11 : zones UB / UC/ UD : porte de garage : supprimer « à lames verticales... » ;
- Ajuster l'article 11 : zones UB / UC - clôtures : retirer la notion de « barreaudage vertical simple ou festonné », et remplacer par « les clôtures devront avoir une hauteur maximale de 2 m et comprendre 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 »

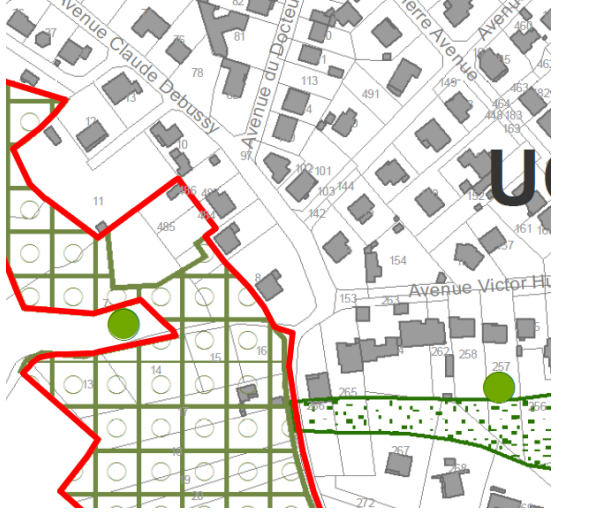
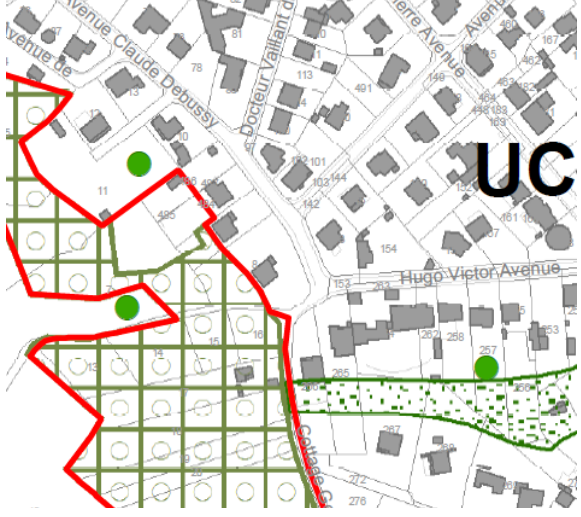
Pièces	Objet de la modification
Règlement - article 11 Zones UB, UC, UD	Ajuster la règle d'aspect extérieur concernant les portes de garages
Rédaction de la règle	
Les ouvertures en toiture et en façade Les percements en façade et en toiture devront être alignés. [...] Les portes de garage devront proposer 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
<p>Règlement - article 11</p> <p>Zones UB, UC</p>	<p>Reformuler la règle liée à l'aspect des clôtures</p>
<p>Rédaction de la règle</p>	
<p>Les clôtures et portails</p> <p>Sur voirie</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>	
<p>Justifications</p>	
<p>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.</p> <p>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.</p>	

Pièces	Objet de la modification
<p>Règlement – annexes « éléments bâtis protégés »</p> <p>Et plan de zonage (légende)</p>	<p>Préciser à la marge les annexes du règlement en ajoutant le terme « et paysagers »</p>
<p>Rédaction de la règle</p>	
<p>ANNEXES ÉLÉMENTS BÂTIS OU PAYSAGERS PROTÉGÉS</p> <p>Les bâtiments/éléments bâtis ou paysagers repérés sur le document graphique au titre des dispositions l'article L151-19 du Code de l'urbanisme</p> <p>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.</p> <p>Les éléments bâtis ou paysagers</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
<p>Justifications</p>	
<p>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> »</p> <p>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.</p> <p>Parallèlement cette précision est également ajoutée dans la légende du plan de zonage.</p> <p>★ Élément bâti ou paysager remarquable (L151-19)</p>	

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 border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme</th> </tr> <tr> <th>Numéro</th> <th>Destination</th> <th>Surface approximative en m²</th> <th>Bénéficiaire</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table>	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	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme</th> </tr> <tr> <th>Numéro</th> <th>Destination</th> <th>Surface approximative en m²</th> <th>Bénéficiaire</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table>	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	500	Commune
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																																																														
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	500	Commune																																																														
Justifications																																																																	
<p>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.</p>																																																																	

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
 <p data-bbox="207 1008 478 1041">● Arbre isolé (L.151-23)</p>	 <p data-bbox="821 1008 1093 1041">● Arbre isolé (L.151-23)</p>
Justifications	
<p>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</p>	

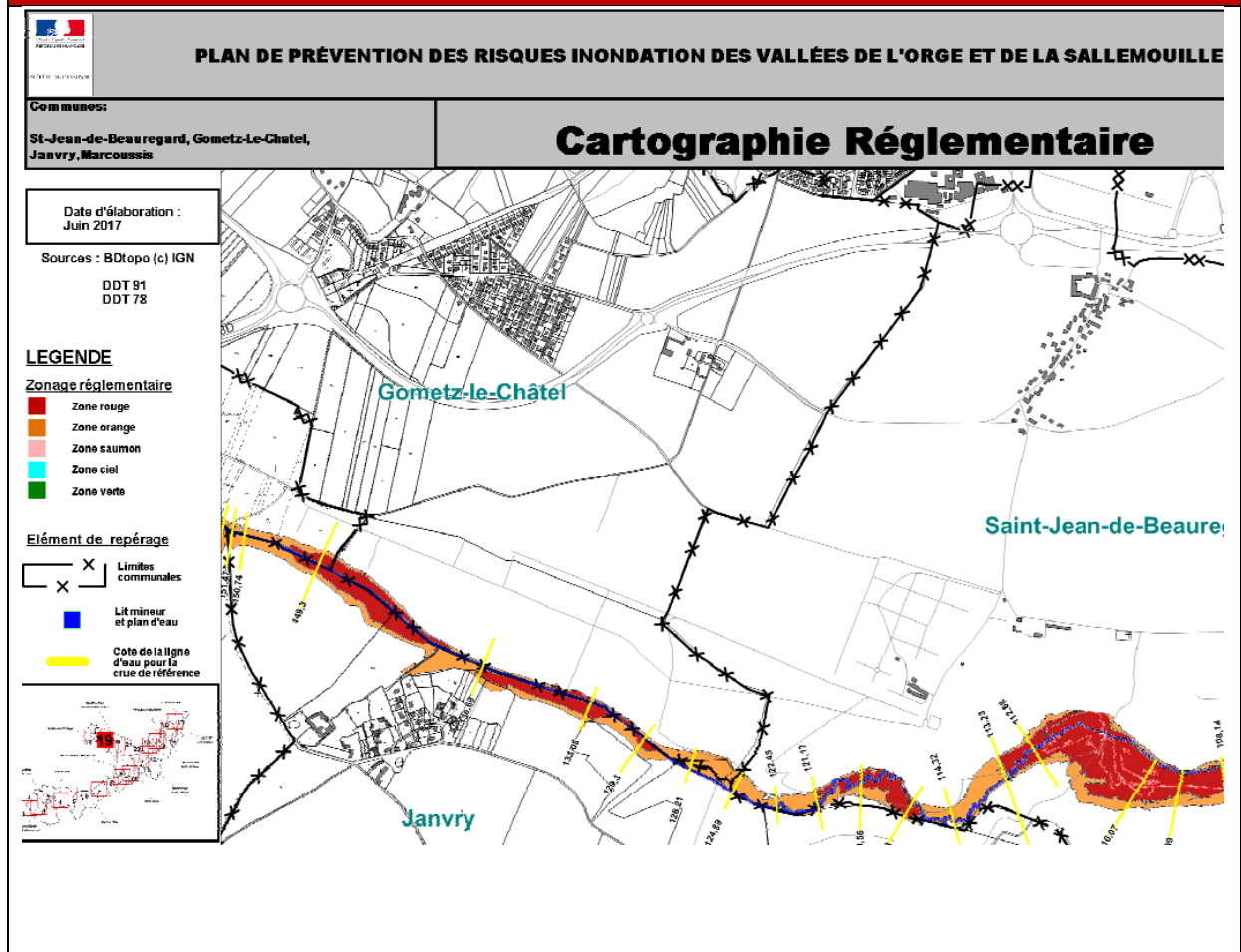
4. Chiffrer l'objectif de consommation d'espace dans le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

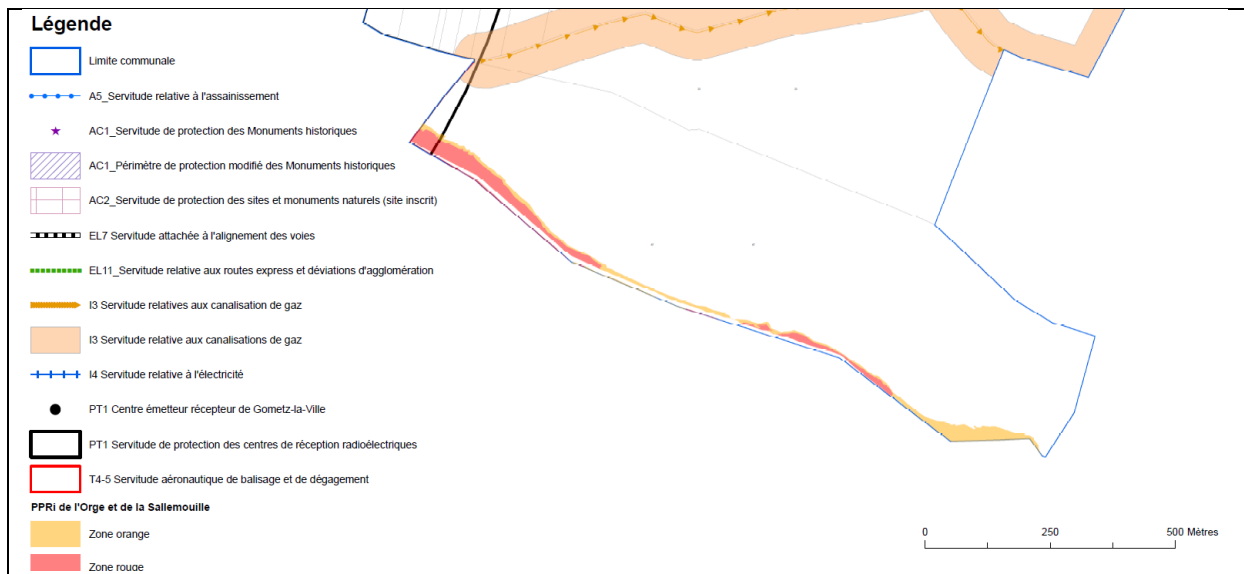
Pièces	Objet de la modification
Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)	Chiffrer l'objectif de consommation d'espace dans le PADD
Extrait du PADD et modification	
<p>« Adopter un projet urbain maîtrisé de manière à répondre aux besoins actuels et futurs se limitant à l'espace urbain existant* (*objectif : superficie de 0 m² consommé à des fins d'urbanisation en dehors de la zone urbaine), tout en économisant la consommation des espaces naturels et agricoles »</p>	
Justifications	
<p>L'article L151-5 du Code de l'urbanisme précise que le PADD « <i>fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</i> »</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	

5. Mettre à jour les servitudes d'utilité publique

Pièces	Objet de la modification
<p>Servitudes d'utilité publique <i>Plan des servitudes, tableau des servitudes, annexes servitudes</i></p> <p>Règlement du PLU – dispositions générales</p>	<p>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.</p>

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 : [...]

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.