

Département de l'Essonne
Commune de Gometz-la-Ville



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

1. Décision prise par la MRAE ne soumettant pas le plan à évaluation environnementale

Document présenté à l'enquête publique

Septembre 2026



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis conforme concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation
environnementale de la modification n°3
du plan local d'urbanisme de Gometz-la-Ville (91)
après examen au cas par cas**

**N° 011561 / KK AC PLU
du 12/03/2026**

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), qui a délégué sa compétence à décider pour les suites à donner à la présente demande le 11/03/2026 à Guillaume CHOISY, le membre délégataire attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;

Vu les arrêtés des 19 juillet 2023, 9 novembre 2023, 5 juillet 2024, 20 septembre 2024, 27 février 2025, 24 juillet 2025, 29 août 2025, 8 septembre 2025, 16 septembre 2025, 8 décembre 2025 et 18 février 2026 portant nomination ou retrait de membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 09 août 2023 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 26 août 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Gometz-la-Ville approuvé le 28 janvier 2020 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 14 janvier 2026, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification n°3 du PLU de Gometz-la-Ville, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Considérant les objectifs de la modification n°3 du plan local d'urbanisme de Gometz-la-Ville (91), qui visent à :

- Supprimer l'emplacement réservé n°8 dont la configuration de la parcelle ne permet pas de réaliser les aménagements prévus le long de la route de la Gruerie ;
- Modifier le règlement écrit des zones urbaines (UH) pour interdire les sous-sols dans les futures constructions en prévention de l'aléa retrait/gonflement des argiles et clarifier l'implantation des futures piscines par rapport aux limites séparatives ;
- Réduire la distance minimale entre les bâtiments d'élevage et les habitations, en la faisant passer de 100 m à 50 m ;
- Permettre la construction d'une résidence senior et de 2 maisons réversibles dans le hameau de la Gruerie (zone UHa) ;

Considérant que pour permettre la réalisation de la résidence sénior et des habitations individuelles dans le hameau de la Gruerie, la procédure consiste à :

1. Adapter la réglementation de la zone UHa, qui concerne uniquement le site du projet de la Gruerie, en y autorisant les hébergements et en y adaptant les règles concernant les logements sociaux, la volumétrie, l'implantation des constructions et les stationnements afin de rendre possible les constructions projetées ;



2. Intégrer le projet de résidence seniors et les habitations réversibles dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Gruerie ;

Considérant que le site de la Gruerie :

- est inclus dans le site inscrit de la Vallée de Chevreuse et dans le Parc Naturel Régional Haute-Val-de-Chevreuse, qu'il comprend une zone naturelle et se situe en bordure d'un espace boisé classé qui correspond à un Espace Naturel Sensible formant un corridor arboré fonctionnel mais fragilisé par une route existante ;
- que le site est actuellement occupé par des bâtiments de logements, un parking délaissé et des matériaux abandonnés dont des vestiges d'activités (fosse mécanique et cuves à fuel) et que son exploitation permet de limiter l'étalement du tissu urbain ;

Considérant que le projet envisagé :

- se superpose à la zone d'emprise des aménagements existants,
- que les futures constructions ne sont autorisées que dans le périmètre prévu par la modification, n'entraînant pas d'artificialisation supplémentaire que les autorisations d'urbanisme seront soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF),
- que tous les arbres sont conservés et qu'il reviendra aux services instructeurs pour toutes futures demandes relatives à des travaux de s'assurer que la présence potentielle d'espèces protégées dans le bâtiment ou sur la parcelle aura bien été prise en compte par le pétitionnaire, en considérant l'échelle du quartier pour les espèces de faune vivant en colonies,
- que le projet prévoit la valorisation des zones naturelles limitrophes (cheminement et jardins partagés);

Considérant que des études de pollutions des sols ont été réalisées, qu'elles ont conclu à la présence de pollutions (hydrocarbures notamment), qu'un plan de gestion a été établi (excavation des terres polluées, recouvrement des sols, interdiction des cultures en pleine terre) et qu'il sera de la responsabilité de la commune au moment de délivrer les autorisations nécessaires de s'assurer que la compatibilité sanitaire des sols avec l'usage projeté a été démontrée ;

Considérant que la modification du PLU prévoit une diminution de la distance minimale d'implantation entre les bâtiments d'élevage et les habitations, que l'arrêté du 27 décembre 2013 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations d'élevages soumise au régime d'autorisation d'ICPE définit par ailleurs en son article 5 de les distances minimales d'implantation des bâtiments d'élevage notamment vis-à-vis des habitations et que la règle ne peut viser qu'à définir des règles d'implantations pour les élevages de plus faibles impacts non concernés par l'arrêté

Considérant que les autres éléments présentés dans le dossier de modification n'appellent pas de remarques particulières de la part de l'Autorité environnementale au regard de leurs incidences éventuelles ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable et des connaissances disponibles à la date du présent avis, que la modification n°3 du PLU de Gometz-la-Ville 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 des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Rend l'avis qui suit :

La modification n°3 du plan local d'urbanisme de Gometz-la-Ville telle qu'elle résulte du dossier transmis à l'Autorité environnementale le 14 janvier 2026 ne nécessite pas d'être soumise à évaluation environnementale.



En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Paris le 12/03/2026

Le membre délégataire :

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Guillaume CHOISY', is written over a faint, rectangular stamp or watermark.

Guillaume CHOISY

Département de l'Essonne
Commune de Gometz-la-Ville



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

2. Textes qui régissent l'enquête publique et
insertion de cette dernière dans la procédure

Document présenté à l'enquête publique

Septembre 2026



1. Textes qui régissent l'enquête publique

Article L153-19 du Code de l'Urbanisme

« Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire. »

Article R153-8 du Code de l'Urbanisme

*« Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article **R. 123-8 du code de l'environnement** et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure. »*

Article R123-8 du Code de l'Environnement

« Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsque le projet fait l'objet d'une évaluation environnementale :

- a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;*
- b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ;*
- c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;*

2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des

principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;

7° Le cas échéant, la mention que le projet fait l'objet d'une évaluation transfrontalière de ses incidences sur l'environnement en application de l'article R. 122-10 ou des consultations avec un Etat frontalier membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 signée à Espoo .

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5. »

Article R123-9 du Code de l'Environnement

« I.-L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté les informations mentionnées à l'article [L. 123-10](#), quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête. Cet arrêté précise notamment :

1° Concernant l'objet de l'enquête, les caractéristiques principales du projet, plan ou programme ainsi que l'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées ;

2° En cas de pluralité de lieux d'enquête, le siège de l'enquête, où toute correspondance postale relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête ;





3° L'adresse électronique à laquelle le public peut transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête, ainsi que, le cas échéant, l'adresse du site internet comportant le registre dématérialisé sécurisé mentionné à l'article L. 123-10 ;

4° Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;

5° Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées ;

6° La durée, le ou les lieux, ainsi que le ou les sites internet où à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;

7° L'information selon laquelle, le cas échéant, le dossier d'enquête publique est transmis à un autre Etat, membre de l'Union européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, sur le territoire duquel le projet est susceptible d'avoir des incidences notables ;

8° L'arrêté d'ouverture de l'enquête précise, s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable des différents éléments du ou des projets, plans ou programmes soumis à enquête.

II.-Un dossier d'enquête publique est disponible en support papier au minimum au siège de l'enquête publique.

Ce dossier est également disponible depuis le site internet mentionné au II de l'article [R. 123-11](#). »

Article R123-10 du Code de l'Environnement

« Les jours et heures, ouvrables ou non, où le public pourra consulter gratuitement l'exemplaire du dossier et présenter ses observations et propositions sont fixés de manière à permettre la participation de la plus grande partie de la population, compte tenu notamment de ses horaires normaux de travail. Ils comprennent au minimum les jours et heures habituels d'ouverture au public de chacun des lieux où est déposé le dossier ; ils peuvent en outre comprendre des heures en soirée ainsi que plusieurs demi-journées prises parmi les samedis, dimanches et jours fériés.

Lorsqu'un registre dématérialisé est mis en place, il est accessible sur internet durant toute la durée de l'enquête. »

Article R123-11 du Code de l'Environnement

« I. - Un avis portant les indications mentionnées à l'article [R. 123-9](#) à la connaissance du public est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés. Pour les projets d'importance nationale et les plans et programmes de niveau national, cet



avis est, en outre, publié dans deux journaux à diffusion nationale quinze jours au moins avant le début de l'enquête.

II. - L'avis mentionné au I est publié sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête. Si l'autorité compétente ne dispose pas d'un site internet, cet avis est publié, à sa demande, sur le site internet des services de l'Etat dans le département. Dans ce cas, l'autorité compétente transmet l'avis par voie électronique au préfet au moins un mois avant le début de la participation, qui le met en ligne au moins quinze jours avant le début de la participation.

III. - L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête désigne le ou les lieux où cet avis doit être publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tout autre procédé.

Pour les projets, sont au minimum désignées toutes les mairies des communes sur le territoire desquelles se situe le projet ainsi que celles dont le territoire est susceptible d'être affecté par le projet. Pour les plans et programmes de niveau départemental ou régional, sont au minimum désignées les préfectures et sous-préfectures.

Cet avis est publié quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Lorsque certaines de ces communes sont situées dans un autre département, l'autorité chargée de l'ouverture de l'enquête prend l'accord du préfet de ce département pour cette désignation. Ce dernier fait assurer la publication de l'avis dans ces communes selon les modalités prévues à l'alinéa précédent.

IV. - En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, et sauf impossibilité matérielle justifiée, le responsable du projet procède à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.

Ces affiches doivent être visibles et lisibles de la ou, s'il y a lieu, des voies publiques, et être conformes à des caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

Article R123-12 du Code de l'Environnement

« Un exemplaire du dossier soumis à enquête est adressé sous format numérique pour information, dès l'ouverture de l'enquête, au maire de chaque commune sur le territoire de laquelle le projet est situé et dont la mairie n'a pas été désignée comme lieu d'enquête.

Cette formalité est réputée satisfaite lorsque les conseils municipaux concernés ont été consultés en application des réglementations particulières, ou lorsque est communiquée à la commune l'adresse du site internet où l'intégralité du dossier soumis à enquête peut être téléchargé. Un exemplaire du dossier est adressé sous format numérique à chaque commune qui en fait la demande expresse. »

Article R123-13 du Code de l'Environnement

« I.-Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à sa disposition dans chaque lieu d'enquête ou sur le registre dématérialisé si celui-ci est mis en place.

En outre, les observations et propositions écrites et orales du public sont également reçues par le commissaire enquêteur ou par un membre de la commission d'enquête, aux lieux, jours et heures qui auront été fixés et annoncés dans les conditions prévues aux articles [R. 123-9](#) à [R. 123-11](#).

Les observations et propositions du public peuvent également être adressées par voie postale ou par courrier électronique au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

II.-Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites mentionnées au deuxième alinéa du I, sont consultables au siège de l'enquête.

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur le registre dématérialisé ou, s'il n'est pas mis en place, sur le site internet mentionné au II de l'article [R. 123-11](#) dans les meilleurs délais.

Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Article R123-14 du Code de l'Environnement

« Lorsqu'il entend faire compléter le dossier par des documents utiles à la bonne information du public dans les conditions prévues à l'article [L. 123-13](#), le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en fait la demande au responsable du projet, plan ou programme ; cette demande ne peut porter que sur des documents en la possession de ce dernier.

Les documents ainsi obtenus ou le refus motivé du responsable du projet, plan ou programme sont versés au dossier tenu au siège de l'enquête et sur le site internet dédié.

Lorsque de tels documents sont ajoutés en cours d'enquête, un bordereau joint au dossier d'enquête mentionne la nature des pièces et la date à laquelle celles-ci ont été ajoutées au dossier d'enquête.

Article R123-15 du Code de l'Environnement

« Lorsqu'il a l'intention de visiter les lieux concernés par le projet, plan ou programme, à l'exception des lieux d'habitation, le commissaire enquêteur en informe au moins quarante-huit heures à l'avance les propriétaires et les occupants concernés, en leur précisant la date et l'heure de la visite projetée.



Lorsque ceux-ci n'ont pu être prévenus, ou en cas d'opposition de leur part, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête en fait mention dans le rapport d'enquête.

Article R123-16 du Code de l'Environnement

Dans les conditions prévues à [l'article L. 123-13](#), le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut auditionner toute personne ou service qu'il lui paraît utile de consulter pour compléter son information sur le projet, plan ou programme soumis à enquête publique. Le refus éventuel, motivé ou non, de demande d'information ou l'absence de réponse est mentionné par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête dans son rapport.

Article R123-17 du Code de l'Environnement

Sans préjudice des cas prévus par des législations particulières, lorsqu'il estime que l'importance ou la nature du projet, plan ou programme ou les conditions de déroulement de l'enquête publique rendent nécessaire l'organisation d'une réunion d'information et d'échange avec le public, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en informe l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête ainsi que le responsable du projet, plan ou programme en leur indiquant les modalités qu'il propose pour l'organisation de cette réunion.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête définit, en concertation avec l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête et le responsable du projet, plan ou programme, les modalités d'information préalable du public et du déroulement de cette réunion.

En tant que de besoin, la durée de l'enquête peut être prolongée dans les conditions prévues à [l'article L. 123-9](#) pour permettre l'organisation de la réunion publique.

A l'issue de la réunion publique, un compte rendu est établi par le commissaire enquêteur ou par le président de la commission d'enquête et adressé dans les meilleurs délais au responsable du projet, plan ou programme, ainsi qu'à l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête. Ce compte rendu, ainsi que les observations éventuelles du responsable du projet, plan ou programme sont annexés par le commissaire enquêteur ou par le président de la commission d'enquête au rapport d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut, aux fins d'établissement de ce compte rendu, procéder à l'enregistrement audio ou vidéo de la réunion d'information et d'échange avec le public. Le début et la fin de tout enregistrement doit être clairement notifié aux personnes présentes. Ces enregistrements sont transmis, exclusivement et sous sa responsabilité, par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête avec son rapport d'enquête à l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête.



Les frais d'organisation de la réunion publique sont à la charge du responsable du projet, plan ou programme.

Dans l'hypothèse où le maître d'ouvrage du projet ou la personne publique responsable du plan ou programme refuserait de participer à une telle réunion ou de prendre en charge les frais liés à son organisation, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en fait mention dans son rapport.

Article R123-18 du Code de l'Environnement

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Lorsque l'enquête publique est prolongée en application de l'article [L. 123-9](#), l'accomplissement des formalités prévues aux deux alinéas précédents est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prolongée.

Article R123-19 du Code de l'Environnement

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Article R123-20 du Code de l'Environnement

A la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, l'autorité compétente pour organiser l'enquête, lorsqu'elle constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure, peut en informer le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui dans un délai de quinze jours, par lettre d'observation.

Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue, dispose de quinze jours pour demander au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête de compléter ses conclusions. Il en informe simultanément l'autorité compétente. En l'absence d'intervention de la part du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue dans ce délai de quinze jours, la demande est réputée rejetée. La décision du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue n'est pas susceptible de recours.

Dans un délai de quinze jours à compter de la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, lorsqu'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure. Il en informe l'autorité compétente.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête est tenu de remettre ses conclusions complétées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête et au président du tribunal administratif dans un délai de quinze jours.

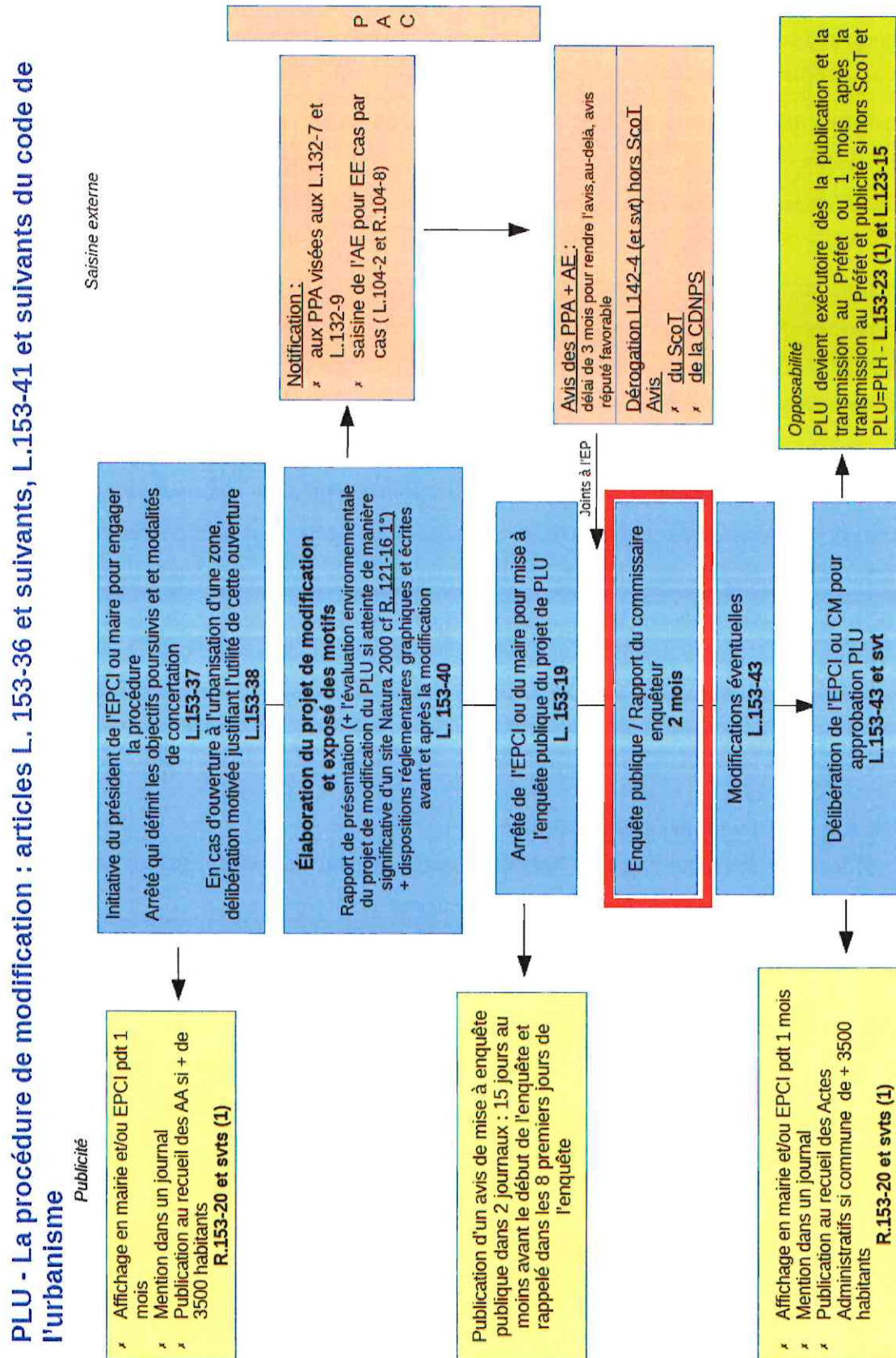
Article R123-21 du Code de l'Environnement

L'autorité compétente pour organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au responsable du projet, plan ou programme.

Copie du rapport et des conclusions est également adressée à la mairie de chacune des communes où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

L'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur le site internet où a été publié l'avis mentionné au I de l'article R. 123-11 et le tient à la disposition du public pendant un an.

2. Insertion de l'enquête publique dans la procédure de modification



Article R123-8

Version en vigueur depuis le 08 juillet 2024

Modifié par Décret n°2024-742 du 6 juillet 2024 - art. 8

« Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne. »



ARRETE DE MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE N° 26-60
prescrivant l'ouverture d'une enquête publique concernant le projet de modification
n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Gometz la Ville
du 1er septembre 2026 au 3 octobre 2026 inclus

Le Maire de la Ville de Gometz la Ville,

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

VU l'arrêté n° 23-15 prescrivant la modification du PLU ,

VU la décision n° E26000015/78, en date du 18 juin 2026, de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles Jenny Grand d'Esnon désignant Monsieur Michel LANGUILLE en qualité de commissaire enquêteur ;

VU l'avis de la MRAE n° 011561/KK AC PLU du 12/03/2026.

1) CONSIDERANT que les objectifs de la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de Gometz-la-Ville (91), qui visent à :

- Supprimer l'emplacement réservé n° 8 dont la configuration de la parcelle ne permet pas de réaliser les aménagements prévus le long de la route de la Gruerie ;
- Modifier le règlement écrit des zones urbaines (UH) pour interdire les sous-sols dans les futures constructions en prévention de l'aléa retrait/gonflement des argiles et clarifier l'implantation des futures piscines par rapport aux limites séparatives ;
- Réduire la distance minimale entre les bâtiments d'élevage et les habitations, en la faisant passer de 100 m à 50 m ;
- Permettre la construction d'une résidence senior et de 2 maisons réversibles dans le hameau de la Gruerie (zone UHa) ;

2) CONSIDERANT que pour permettre la réalisation de la résidence sénior et des habitations individuelles dans le hameau de la Gruerie, la procédure consiste à :

- Adapter la réglementation de la zone UHa, qui concerne uniquement le site du projet de la Gruerie, en y autorisant les hébergements et en y adaptant les règles concernant les logements sociaux, la volumétrie, l'implantation des constructions et les stationnements afin de rendre possible les constructions projetées ;

- Intégrer le projet de résidence seniors et les habitations réversibles dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Gruerie ;

3) CONSIDERANT que le site de la Gruerie :

- est inclus dans le site inscrit de la Vallée de Chevreuse et dans le Parc Naturel Régional Haute-Vallée de Chevreuse, qu'il comprend une zone naturelle et se situe en bordure d'un espace boisé classé qui correspond à un Espace Naturel Sensible formant un corridor arboré fonctionnel mais fragilisé par une route existante ;
- que le site est actuellement occupé par des bâtiments de logements, un parking délaissé et des matériaux abandonnés dont des vestiges d'activités (fosse mécanique et cuves à fuel) et que son exploitation permet de limiter l'étalement du tissu urbain ;

4) CONSIDERANT que le projet envisagé : (se reporter au Considérant 2)

- se superpose à la zone d'emprise des aménagements existants,
- que les futures constructions ne sont autorisées que dans le périmètre prévu par la modification, n'entraînant pas d'artificialisation supplémentaire que les autorisations d'urbanisme seront soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF),
- que tous les arbres sont conservés et qu'il reviendra aux services instructeurs pour toutes futures demandes relatives à des travaux de s'assurer que la présence potentielle d'espèces protégées dans le bâtiment ou sur la parcelle aura bien été prise en compte par le pétitionnaire, en considérant l'échelle du quartier pour les espèces de faune vivant en colonies,
- que le projet prévoit la valorisation des zones naturelles limitrophes (cheminement et jardins partagés) ;

5) CONSIDERANT que des études de pollutions des sols ont été réalisées, qu'elles ont conclu à la présence de pollutions (hydrocarbures notamment), qu'un plan de gestion a été établi (excavation des terres polluées, recouvrement des sols, interdiction des cultures en pleine terre) et qu'il sera de la responsabilité de la commune au moment de délivrer les autorisations nécessaires de s'assurer que la compatibilité sanitaire des sols avec l'usage projeté a été démontrée ;

6) CONSIDERANT que la modification du PLU prévoit une diminution de la distance minimale d'implantation entre les bâtiments d'élevage et les habitations, que l'arrêté du 27 décembre 2013 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations d'élevages soumise au régime d'autorisation d'ICPE définit par ailleurs en son article 5 les distances minimales d'implantation des bâtiments d'élevage notamment vis-à-vis des habitations ;

7) CONSIDERANT que les autres éléments présentés dans le dossier de modification n'appellent pas de remarques particulières de la part de l'Autorité environnementale au regard de leurs incidences éventuelles ;

8) CONSIDERANT, au vu de l'ensemble des informations fournies et des connaissances disponibles à la date du présent avis, que la modification n° 1 du PLU de Gometz-la-Ville 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 des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

ARRETE

ARTICLE 1 : Objet et dates de l'enquête :

Il sera procédé à une enquête publique portant sur la modification du PLU, pour une durée de 33 jours consécutifs, à compter du 1^{er} septembre 2026 au 3 octobre 2026 inclus, qui a pour principal objet de recueillir les observations du public.

ARTICLE 2 : Désignation du commissaire enquêteur :

Par décision n° E26000015/78, en date du 18 juin 2026, de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles Jenny Grand d'Esnon, Monsieur Michel LANGUILLE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur.

ARTICLE 3 : Durée de l'enquête publique et modalités de mise à disposition du dossier au public :

Les pièces du dossier soumis à enquête publique, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de Gometz la Ville pendant 33 jours consécutifs du 1^{er} septembre 2026 au 3 octobre 2026 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :

mardi, mercredi et vendredi : 15h00 - 17h00

jeudi : 16h00 - 19h00

samedi : 09h00 - 12h00

Le public pourra prendre connaissance du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité dans les locaux de la mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture précités, et sur le site internet de la ville www.mairie-gometzlaville.fr

La version numérique du dossier sera mise en ligne sur le site Internet de la commune pendant la durée de l'enquête : www.mairie-gometzlaville.fr

ARTICLE 4 : Recueil des observations du public :

Le public pourra alors consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête publique correspondant dans les locaux de Gometz la Ville ou par voie électronique enquetepublique2026@gometzlaville.fr ou bien les adresser par écrit pour qu'elles soient parvenues, avant la fin du délai de l'enquête publique, au commissaire enquêteur en mairie de Gometz la Ville - Place de la Mairie - 91400 Gometz la Ville. Elles seront annexées au registre d'enquête publique correspondant.

ARTICLE 5 : Permanences du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie :

- Le mardi 1^{er} septembre 2026 de 15h00 à 17h00
- Le jeudi 17 septembre de 16h00 à 19h00
- Le samedi 3 octobre de 9h00 à 12h00.

ARTICLE 6 : Clôture de l'enquête publique :

A l'expiration du délai de l'enquête publique prévue à l'article 1, le registre d'enquête publique sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

ARTICLE 7 : Communication du procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur :

Après clôture du registre d'enquête publique, le commissaire enquêteur rencontrera, dans un délai de huit jours, le responsable du projet de modification N°1 du P.L.U. et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur du registre d'enquête publique et des documents annexés.

La commune disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

ARTICLE 8 : Diffusion du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur :

Dans un délai de trente jours, à compter de la date de clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmettra au Maire son rapport et ses conclusions motivées.

Le Conseil Municipal se prononcera alors sur l'approbation du dossier, éventuellement modifié pour tenir compte des remarques du public, des personnes publiques associées et consultées et/ou des conclusions motivées du commissaire enquêteur. Cet arrêté suivi des mesures de publicité mettra un terme à la procédure.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée à Madame la Préfète ainsi qu'à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles. Le rapport et les conclusions seront tenus à la disposition du public, pendant une durée d'un an, en mairie et sur le site internet de la ville www.mairie-gometz-la-ville.fr

ARTICLE 9 : Mesures de publicité :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux locaux (Le Parisien et Le Républicain) diffusés dans le département. Cet avis sera affiché sur le panneau d'affichage de la mairie situé place de la Mairie - 91400 Gometz la Ville et sur les panneaux administratifs ainsi que sur le site internet de la commune.

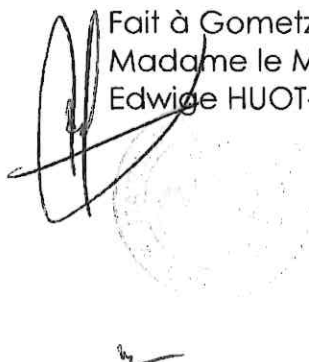
Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

ARTICLE 10 : Notification :

Une copie du présent arrêté sera adressée à :

- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles,
- Madame la Préfète de l'Essonne,
- Madame le Directeur de la Direction Départementale des Territoires,
- Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France,
- Monsieur Michel LANGUILLE commissaire enquêteur.

Fait à Gometz-la-Ville, le 27 juillet 2026
Madame le Maire,
Edwige HUOT-MARCHAND



Département de l'Essonne

Commune de Gometz-la-Ville



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

3. Notice de présentation

Document présenté à l'enquête publique

Septembre 2026





SOMMAIRE

1. Description du contexte	3
2. Objets de la modification	12
2.1 Objet n°1 : Suppression de l'emplacement réservé n°8, dans le hameau de la Gruerie.	13
2.2 Objet n°2 : Dans le règlement de la zone UH, interdire dans les futures constructions les sous-sols pour des raisons d'anticipation des risques géologiques.	14
2.3 Objet n°3 : Dans le règlement de la zone UH, clarifier l'implantation des futures piscines par rapport aux limites séparatives.	16
2.4 Objet n°4 : Dans le règlement des zones UH et A, revoir la réglementation sur la distance entre les bâtiments d'élevage et les habitations.	17
2.5 Objet n°5 : Adaptation de la zone UHa dans le hameau de la Gruerie pour permettre l'aménagement à terme d'une résidence seniors et de 2 maisons réversibles.	19
3. Incidences de la modification	39
3.1 Compatibilité et respect du cadre réglementaire	40
3.2 Impacts de la modification sur NATURA 2000	40
3.3 Incidences sur l'environnement des objets de la modification	42
ANNEXE	63

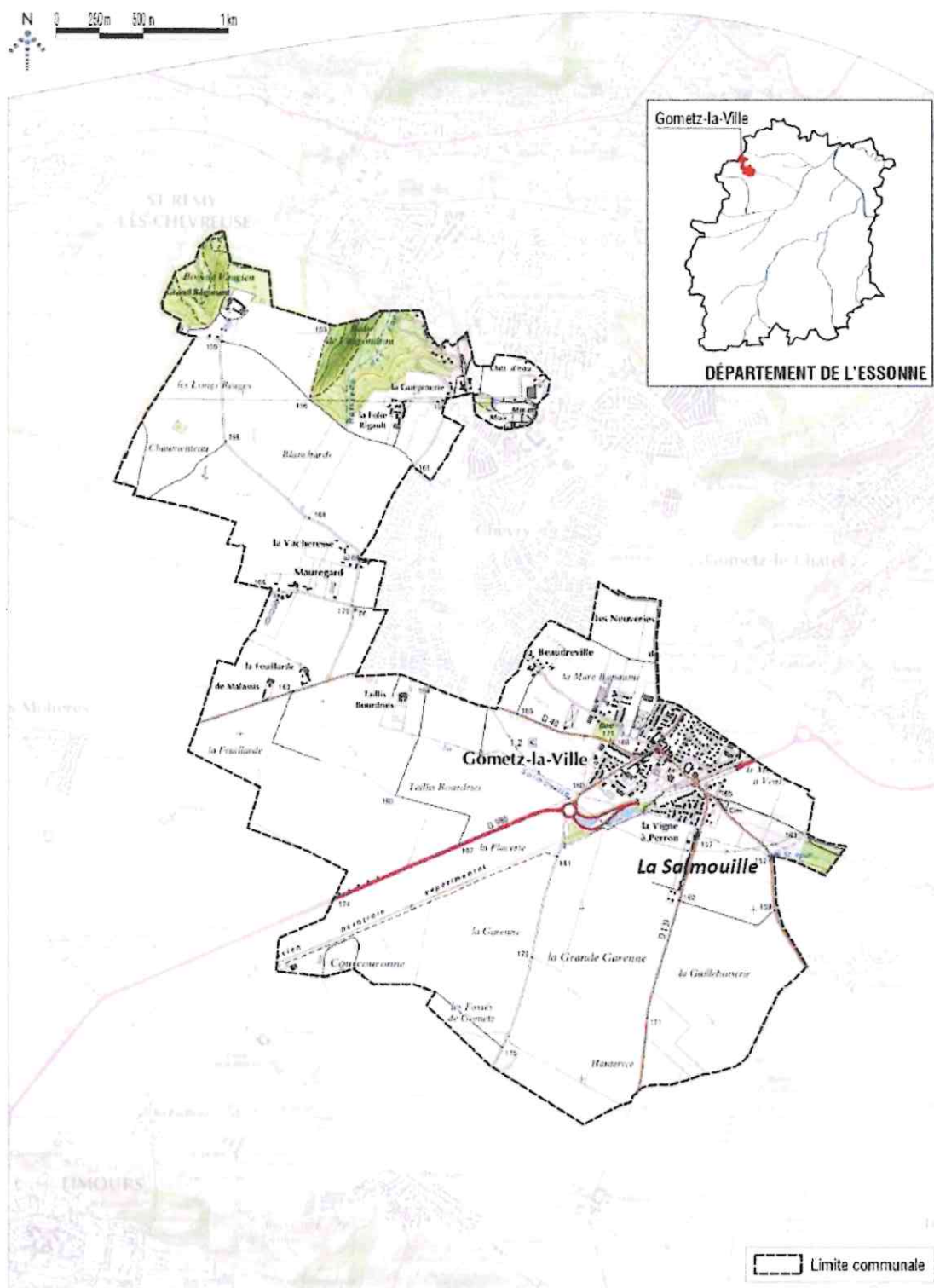


1. Description du contexte



La commune de Gometz-la-Ville se trouve au nord-ouest du département de l'Essonne, à une trentaine de kilomètres de Paris.

Elle fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Limours.



Fond cartographique : Scan 25

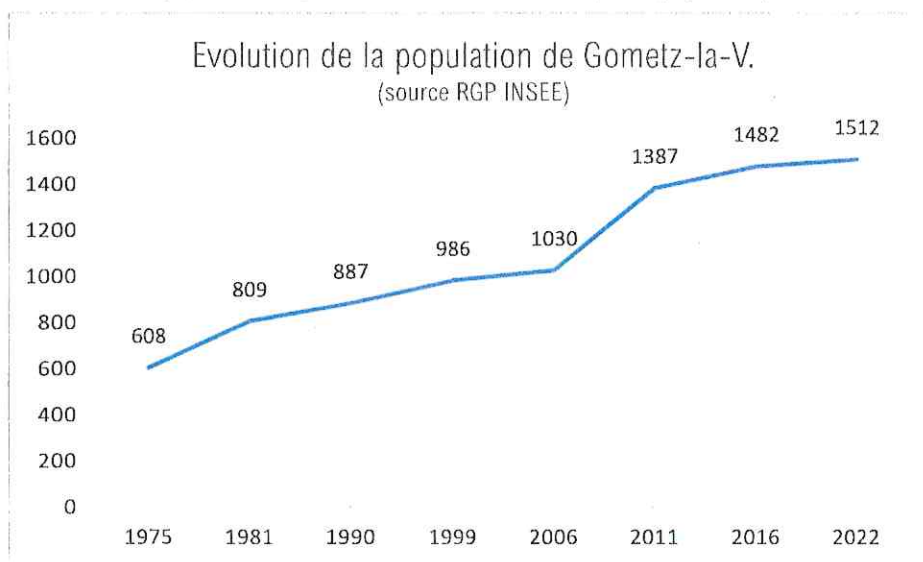
Carte topographique du territoire de Gometz-la-Ville



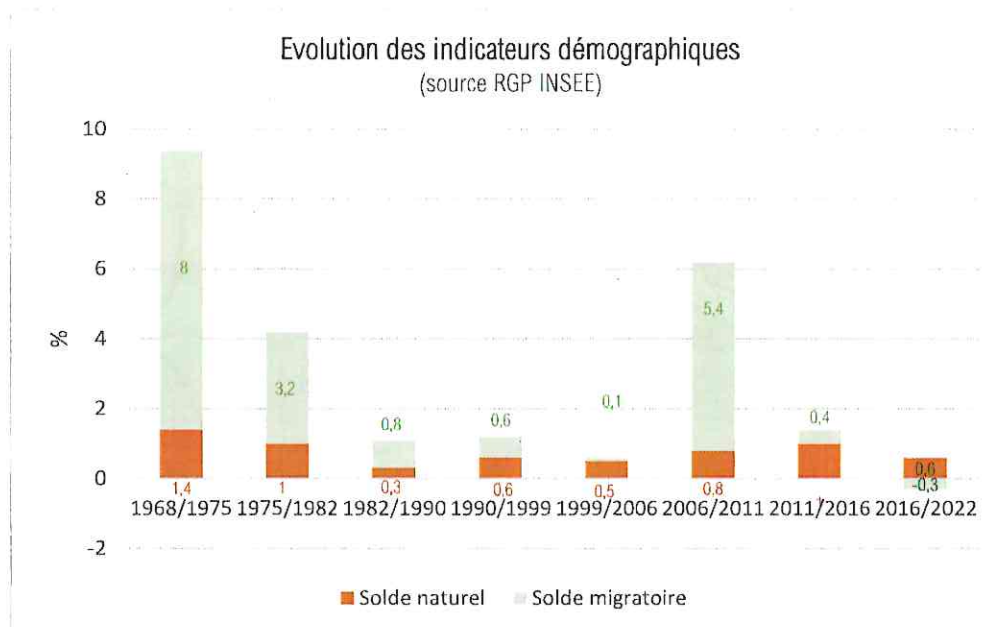
D'une superficie de 986 hectares, cette commune de plus de 1500 habitants occupe une position charnière entre :

- les agglomérations urbaines du nord - Essonne (notamment Communauté Paris-Saclay incluse dans l'OIN),
- et les territoires ruraux du sud - Essonne (notamment le Dourdannais ou l'Etampois Sud Essonne) ou encore les espaces boisés des Yvelines.

Une commune qui voit sa population augmenter de manière linéaire (5,6% pop. CCPL).



Cela s'explique notamment par le solde migratoire nettement positif.



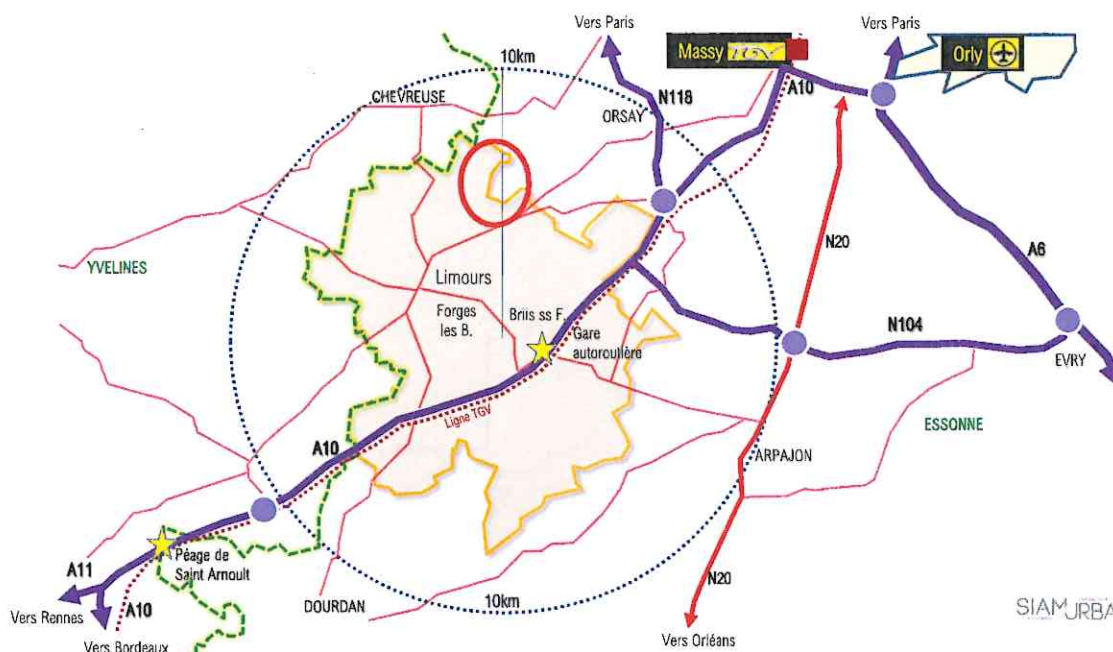
Le **solde naturel** est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. On parle d'accroissement naturel ou d'excédent naturel lorsque le nombre de naissances est supérieur à celui des décès.

Le **solde migratoire** est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.

Plusieurs facteurs expliquent l'attractivité du territoire :

- Cadre de vie préservé
- Proximité de pôles d'emplois (plateau de Saclay, Courtaboeuf, Saint-Quentin en Yvelines...) et commerciaux (Centres commerciaux Ulis2, Villebon2, La Croix Blanche, Vélizy...) structurants
- Accès aisés et rapides (moins d'une demi heure) aux infrastructures de transport du sud-francilien : train (gare TGV de Massy) ; avion (plateforme aéroportuaire d'Orly) ; route (péage de St Arnould > A10 ou A11 / gare autoroutière de Briis / échangeur des Ulis > A6 via RN104, A10 ou encore RN118)
- Bon niveau d'équipement public

UN TERRITOIRE PROCHE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS SUD-FRANCAIENNES



La desserte de Gometz-la-Ville est principalement assurée par le réseau départemental local. Le territoire communal est directement desservi par :

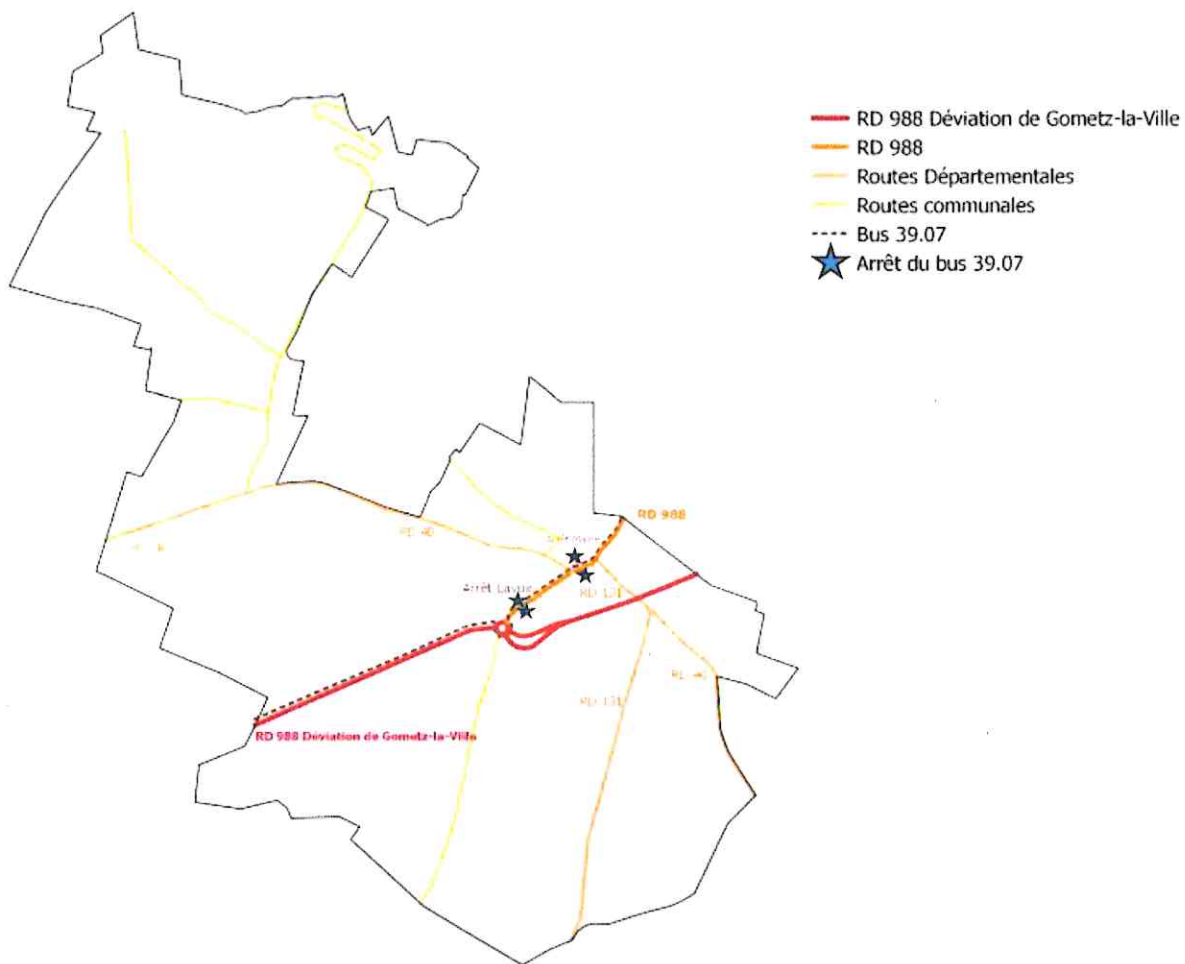
- la **RD 988** qui traverse le centre de la commune suivant un axe sud-ouest/nord-est permet de rejoindre Chartres dans sa portion sud, la N118 et l'A10 via la RD 35 sur sa portion nord.
- La déviation de la RD 988, mise en service en juillet 2003, sur le tracé de l'aérotrain, permet de contourner la traversée du bourg sur le tracé Limours-Les Ulis.
- la **RD 131** qui traverse le territoire du nord au sud et qui relie le bourg de Gometz à Briis-sous-Forges.
- la **RD 40** assure la liaison entre les communes du plateau de Limours et converge au cœur du village. Elle relie le bourg de Gometz aux Molières.
- la rue de la Vacheresse / route de la Gruerie.

Ces axes structurants, largement fréquentés par les trafics de transit, ont une structure rectiligne offrant de larges perspectives sur le plateau et incitant à des vitesses importantes. Des aménagements urbains ont été réalisés aux entrées du bourg afin de ralentir les flux et de sécuriser les abords urbanisés.

A partir de ces axes structurants se rattache un réseau communal constitué de :

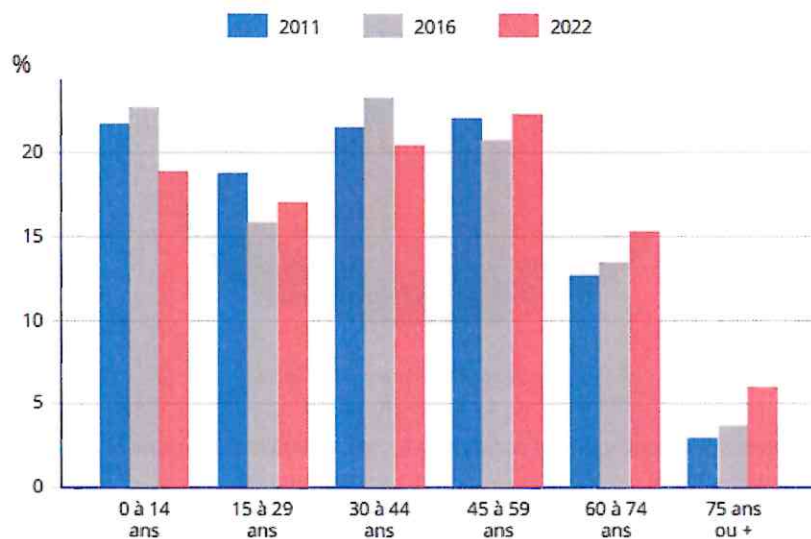
- voies urbaines et rues dans le bourg, desserte aux ensembles d'habitations ou d'activités du domaine de Montvoisin et de la Vigne à Perron.
- voies ou chemins ruraux desservant les hameaux (route de Beaudreville...). Ces voies ont des emprises parfois réduites et un caractère rural (bordées de fossés, sans accotements).

Le réseau routier



On constate une tendance au vieillissement de la population (la part des plus de 60 ans est passée de 15,6% à 21,3% entre 2011 et 2022).

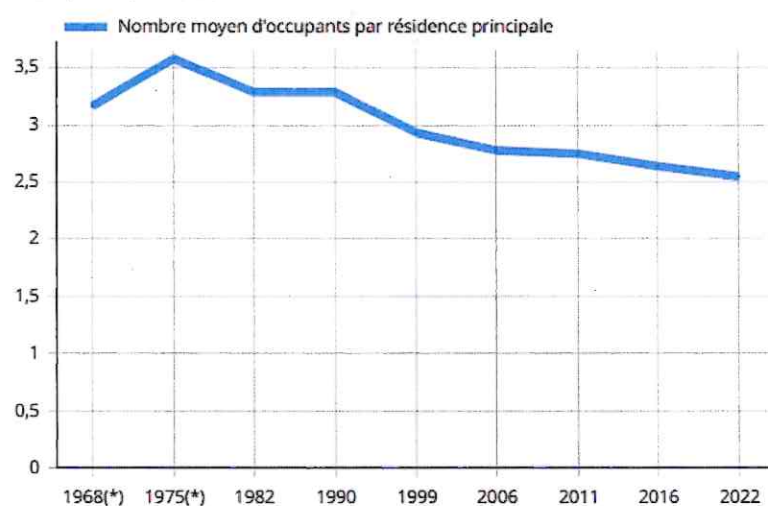
POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



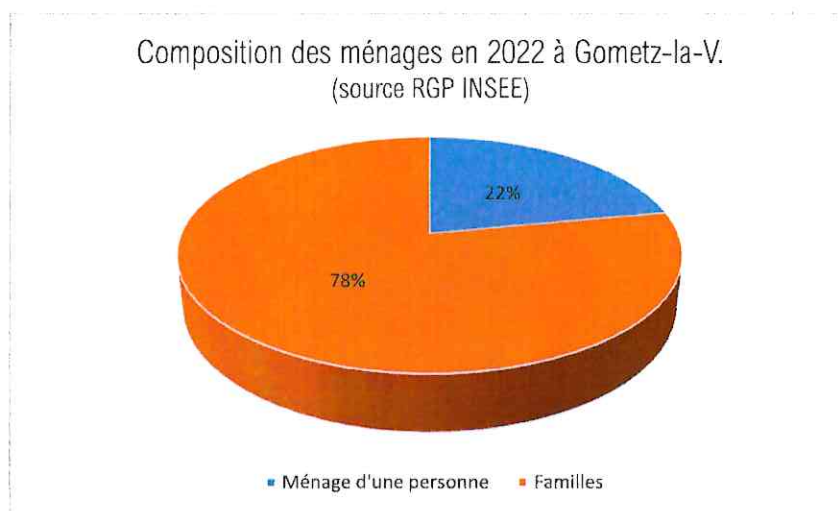
Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025.

Cela se répercute sur la taille moyenne des ménages, qui ne cesse de diminuer... (cependant, tendances nationales aussi...)

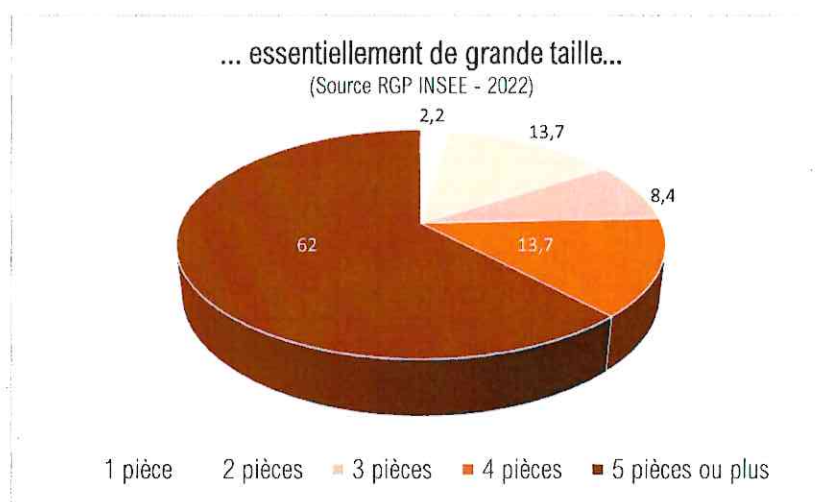
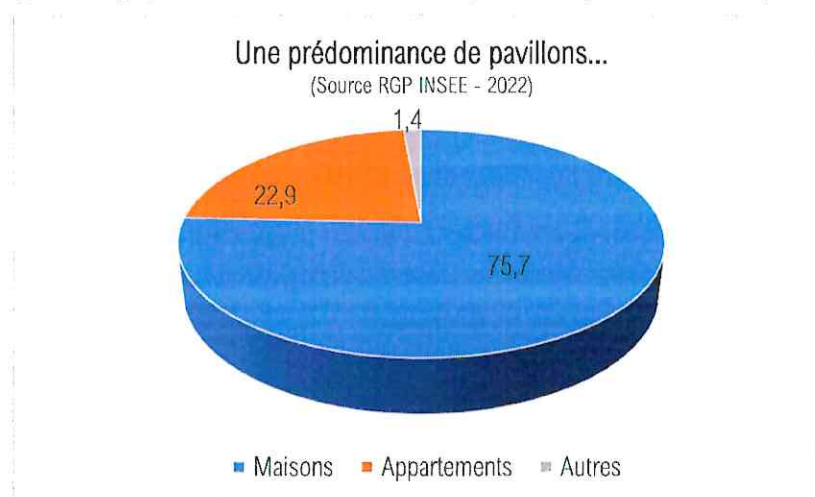
FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

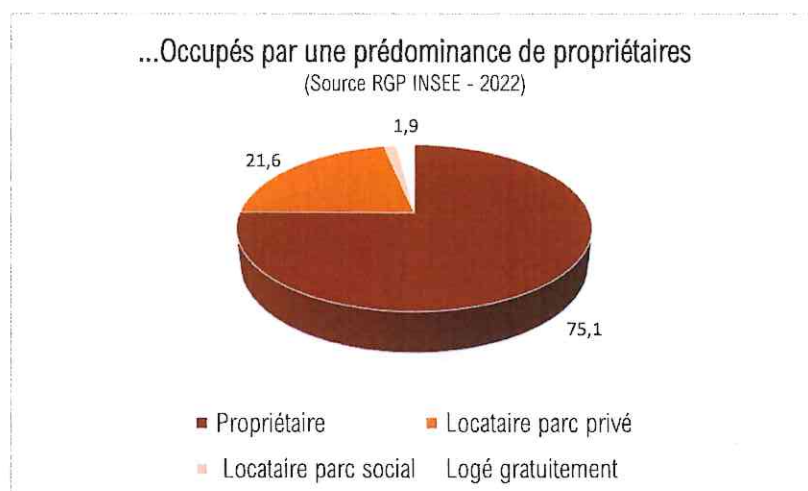


Cependant, les familles restent prépondérantes (4 ménages sur 5)...

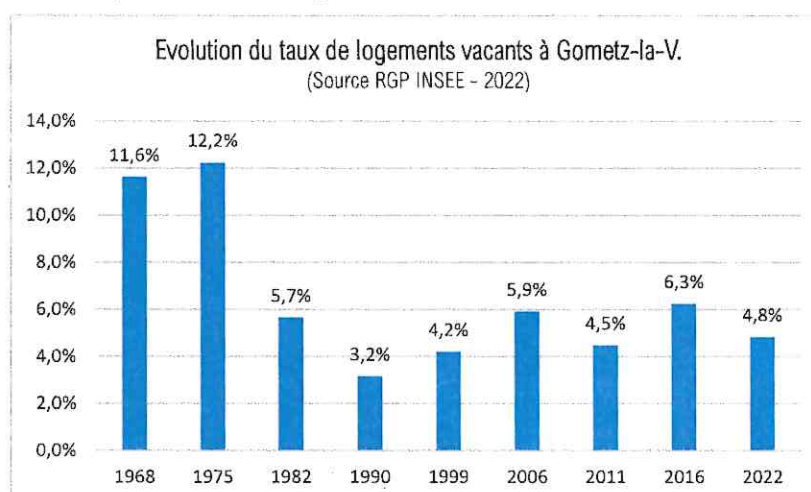


***Synthèse :** Des mutations démographiques et sociologiques qui nécessitent la production de nouveaux logements pour inverser les dernières tendances constatées, mais également pour répondre aux nouveaux besoins en terme de typologie de logements (population seniors, familles monoparentales, jeunes familles...).*



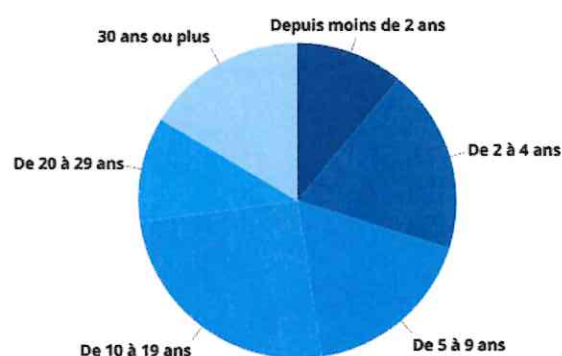


Un taux de vacance faible qui confirme la forte pression immobilière sur le territoire communal.



Un « turn over » faible au sein du parc de logements : plus de la moitié des occupants sont dans leur logement depuis plus de 10 ans.

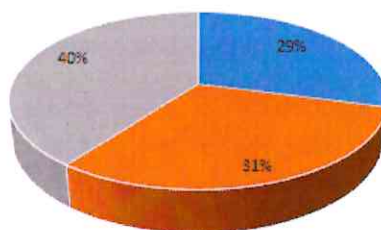
OG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2022



Un rythme de construction modéré, avec un rythme annuel moyen (2010-2020) de 11 logements par an, mais qui se caractérise par une diversification du parc de logements au cours de la dernière décennie.

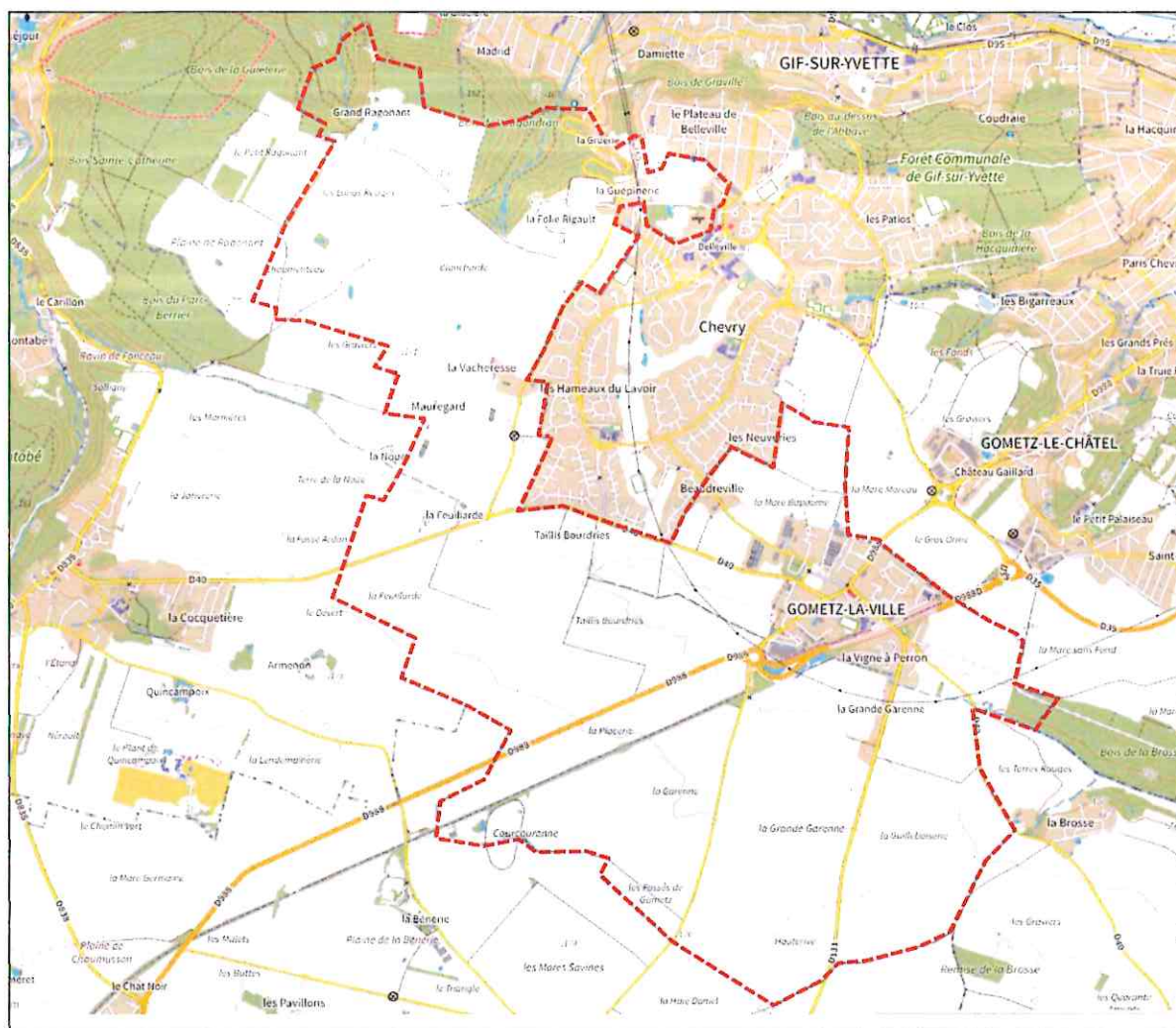
Logements autorisés entre 2010 et 2020 à Gometz-la-V.
(source Sit@del2)

■ Individuels ■ Individuels groupés ■ Collectifs



Synthèse : Les caractéristiques du parc existant ne satisfont pas totalement les besoins locaux (parc de logements « monotypé » bien qu'il y ait une diversification récente, rareté des biens, faible « turn-over » dans le parc ancien, production de logements neufs insuffisante, prix de vente élevés...).

Un territoire communal occupé à 90% par des espaces naturels et agricoles. Les espaces boisés se trouvent à l'extrémité nord de la commune, au niveau des versants boisés de la vallée de l'Yvette.





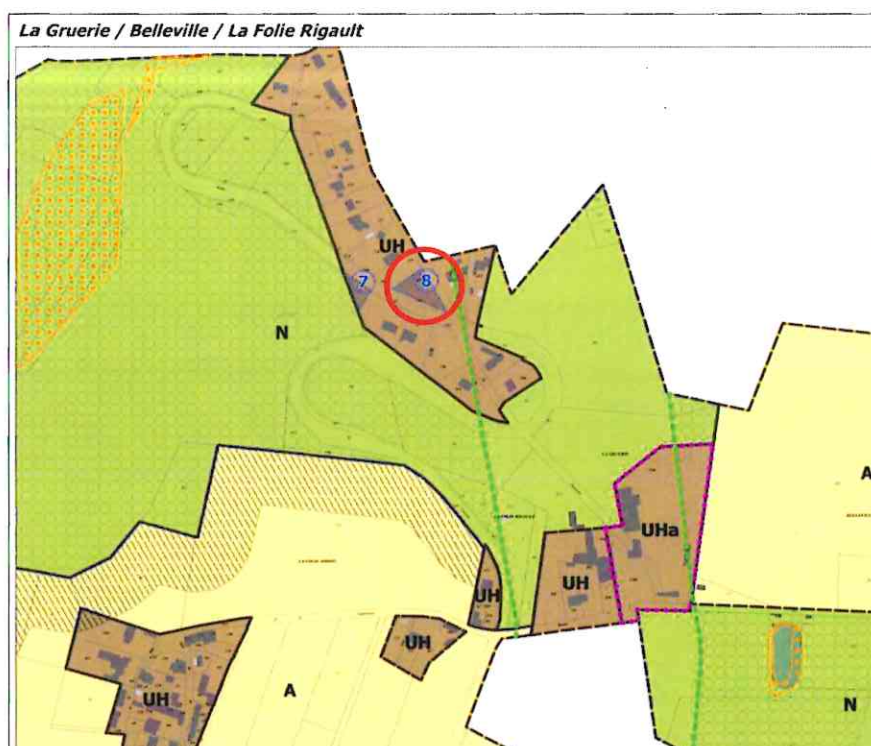
2. Objets de la modification

2.1 Objet n°1 : Suppression de l'emplacement réservé n°8, dans le hameau de la Gruerie.

2.1.1. **Etat actuel** : Dans le cadre du PLU en vigueur, 9 emplacements réservés sont identifiés.

N° de référence	Destination	Superficie	Zonage au PLU	Bénéficiaire	Localisation
1	Aménagement et sécurisation de la route de Frileuse	2 870 m ²	UB et A	Département de l'Essonne	Le long de la route de Frileuse, en sortie de bourg.
2	Extension du cimetière	1 500 m ²	UL	Commune	Dans le prolongement du cimetière actuel.
3	Aménagement pour élargissement d'une installation collective	130 m ²	UL	Commune	Dans le centre-bourg, en bordure du foyer communal.
4	Sécurisation du carrefour entre les rues de la Vacheresse et de Mauregard	55 m ²	A	Commune	Entre les hameaux de la Vacheresse et de Mauregard.
5	Aménagement de la rue de la Vacheresse en entrée de hameau	290 m ²	A	Commune	Hameau de la Vacheresse.
6	Sécurisation du carrefour entre les rues de la Vacheresse et de Chevy	1 670 m ²	A	Commune	Hameau de la Vacheresse.
7	Aménagement, stationnements et accès des transports en commun dans les espaces naturels et de transition entre Gometz et Gif.	350 m ²	UH	Commune	Le long de la route de la Gruerie (Vaugondran)
8	Aménagement, stationnements et accès des transports en commun dans les espaces naturels et de transition entre Gometz et Gif.	775 m ²	UH	Commune	Le long de la route de la Gruerie (Vaugondran)
9	Aménagement d'une voie douce	1 770 m ²	UH et A	Commune	Le long de la route de Beaudreville.

Pour l'emplacement n°8, la configuration de la parcelle (parcelle triangulaire et terrain pentu) ne permet pas de réaliser des aménagements optimisés et pertinents.



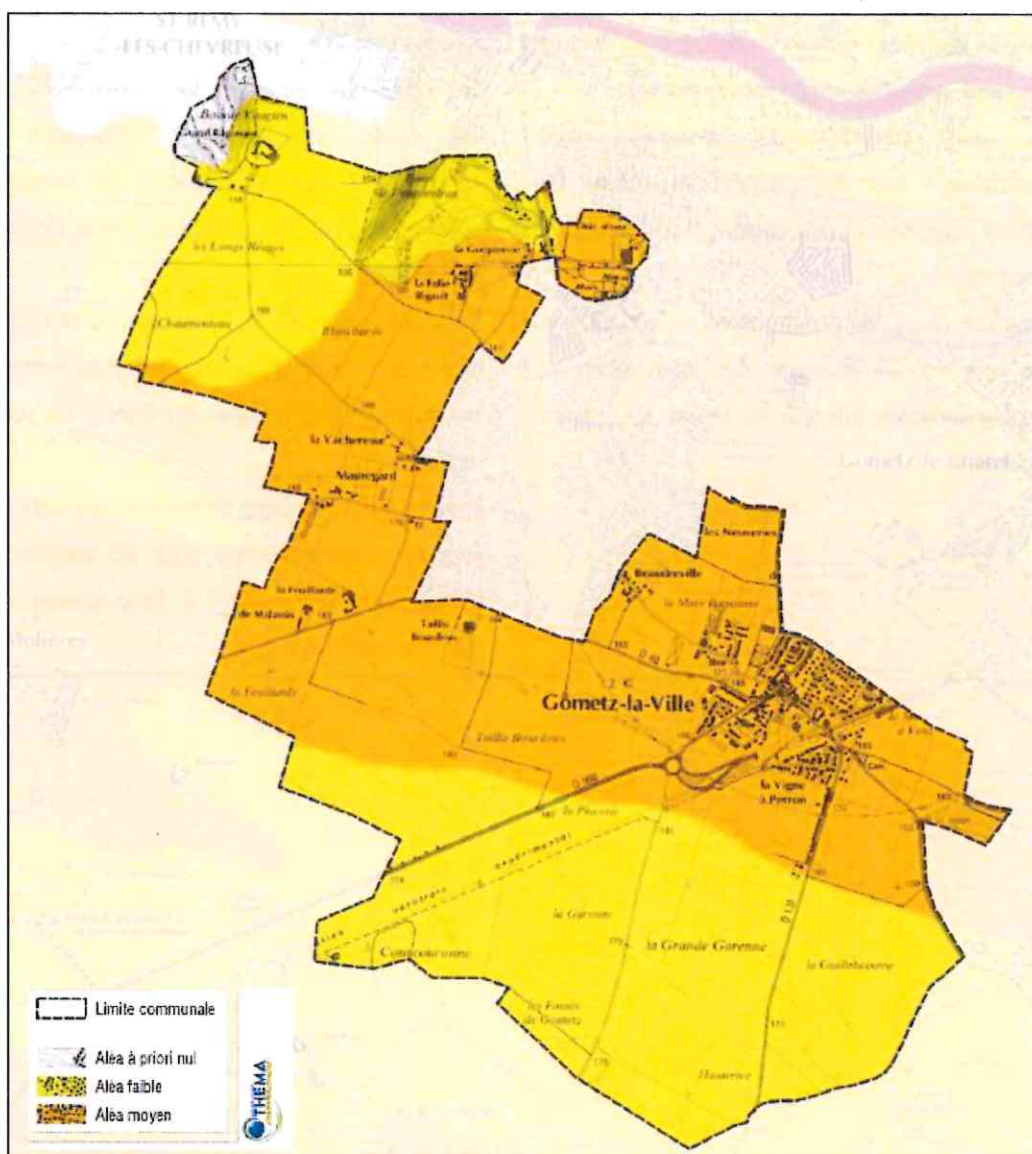
2.1.2. **Etat projeté** : Aussi, il est décidé la suppression d'un emplacement réservé dans le cadre de la présente modification.

2.2 Objet n°2 : Dans le règlement de la zone UH, interdire dans les futures constructions les sous-sols pour des raisons d'anticipation des risques géologiques.

2.2.1. Etat actuel :

Le territoire communal est concerné par l'aléa retrait / gonflement des argiles.

ALEAS RETRAIT / GONFLEMENT DES ARGILES



2.2.2. Etat projeté : Afin de limiter les risques, il est décidé dans le cadre de la présente modification du PLU d'adapter le règlement de la zone UH, en interdisant les sous-sols.

2.2.3. Incidences sur le PLU :

PLU actuel	Projet de PLU modifié
Article UH I-2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES	
SONT ADMISES 1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous : ▪ Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux » Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.	SONT ADMISES 1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous : ▪ Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux » Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement. <u>Rajout du texte</u> : « Dans un souci de prévention, les sous-sols seront interdits pour les constructions réalisées postérieurement à l'approbation de la présente modification. »

2.3 Objet n°3 : Dans le règlement de la zone UH, clarifier l'implantation des futures piscines par rapport aux limites séparatives.

2.3.1. Etat actuel : Dans le cadre du PLU en vigueur, l'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives doit être clarifiée.

2.3.2. Etat projeté : Dans le cadre de la présente modification, il est décidé de clarifier l'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives, dans la zone UH, afin de réduire les nuisances entre riverains.

2.3.3. Incidences sur le PLU :

PLU actuel	Projet de PLU modifié
Article UH II-1-3 : Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives	
4. REGLES GENERALES DES CONSTRUCTIONS ANNEXES • Les constructions annexes telles que les abris de jardins, garages non accolés d'une hauteur maximale de 3,50 m mesurée au faîtage, inférieures ou égales à 20 m², pourront être implantés en limite séparative ou à au moins 1 mètre de celle-ci, sauf lorsque celle-ci est contigüe d'un Espace Boisé Classé. Dans ce cas, le retrait sera d'au minimum 8 mètres. • Les autres constructions annexes sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales. • Les piscines et leurs annexes techniques devront être implantées à au moins 2,5 mètres de la limite séparative. Mesure prise au bord de l'eau.	4. REGLES GENERALES DES CONSTRUCTIONS ANNEXES • Les constructions annexes telles que les abris de jardins, garages non accolés d'une hauteur maximale de 3,50 m mesurée au faîtage, inférieures ou égales à 20 m², pourront être implantés en limite séparative ou à au moins 1 mètre de celle-ci, sauf lorsque celle-ci est contigüe d'un Espace Boisé Classé. Dans ce cas, le retrait sera d'au minimum 8 mètres. • Les autres constructions annexes sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales. • Les piscines « couvertes et non couvertes », et leurs annexes techniques devront être implantées à au moins 2,5 mètres de la limite séparative. Mesure prise au bord de l'eau.

2.4 Objet n°4 : Dans le règlement des zones UH et A, revoir la réglementation sur les distances entre les bâtiments d'élevage et les habitations.

2.4.1. Etat actuel : Dans le cadre du PLU en vigueur, une réglementation sur les distances entre les bâtiments d'élevage et les habitations a été intégrée.

2.4.2. Etat projeté : Dans le cadre de la présente modification, il est décidé de revoir cette réglementation dans les zones UH et A.

2.4.3. Incidences sur le PLU :

PLU actuel	Projet de PLU modifié
Article UH II-1-3 : Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives	
2. REGLES GENERALES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES Dans tous les cas, une distance minimale de 100 mètres devra être respectée entre les bâtiments d'élevage et les habitations, suivant un principe de réciprocité. Elles pourront être édifiées : - o Soit, sur une limite séparative non contigüe d'un Espace Boisé Classé. - o Soit, en retrait de ces limites séparatives avec : ▪ un minimum de 4 mètres si la façade ne comporte pas de vues ▪ un minimum de 8 mètres si la façade comporte des vues. ▪ un minimum de 8 mètres des espaces boisés classés et espaces naturels sensibles. Cette distance est comptée de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.	2. REGLES GENERALES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES Suppression du texte : « Dans tous les cas, une distance minimale de 100 mètres devra être respectée entre les bâtiments d'élevage et les habitations, suivant un principe de réciprocité. » Elles pourront être édifiées : - o Soit, sur une limite séparative non contigüe d'un Espace Boisé Classé. - o Soit, en retrait de ces limites séparatives avec : ▪ un minimum de 4 mètres si la façade ne comporte pas de vues ▪ un minimum de 8 mètres si la façade comporte des vues. ▪ un minimum de 8 mètres des espaces boisés classés et espaces naturels sensibles. Cette distance est comptée de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

PLU actuel	Projet de PLU modifié
Article A II-1-3 : Règles d'implantation	
• ... par rapport aux limites séparatives Les constructions principales peuvent être édifiées en limites séparatives ou en retrait d'au moins un mètre. Dans tous les cas, une distance minimale de 100 mètres devra être respectée entre les bâtiments d'élevage et les habitations, suivant un principe de réciprocité. • ... par rapport à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Les nouvelles constructions devront s'implanter à proximité des bâtiments d'exploitation. Dans tous les cas, une distance minimale de 100 mètres devra être respectée entre les bâtiments d'élevage et les habitations, suivant un principe de réciprocité.	• ... par rapport aux limites séparatives Les constructions principales peuvent être édifiées en limites séparatives ou en retrait d'au moins un mètre. Dans tous les cas, une distance minimale de 100 50 mètres devra être respectée entre les bâtiments d'élevage et les habitations, suivant un principe de réciprocité. • ... par rapport à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Les nouvelles constructions devront s'implanter à proximité des bâtiments d'exploitation. Dans tous les cas, une distance minimale de 100 50 mètres devra être respectée entre les bâtiments d'élevage et les habitations, suivant un principe de réciprocité.

2.5 Objet n°5 : Adaptation de la zone UHa dans le hameau de la Gruerie pour permettre l'aménagement à terme d'une résidence seniors et de deux maisons réversibles.

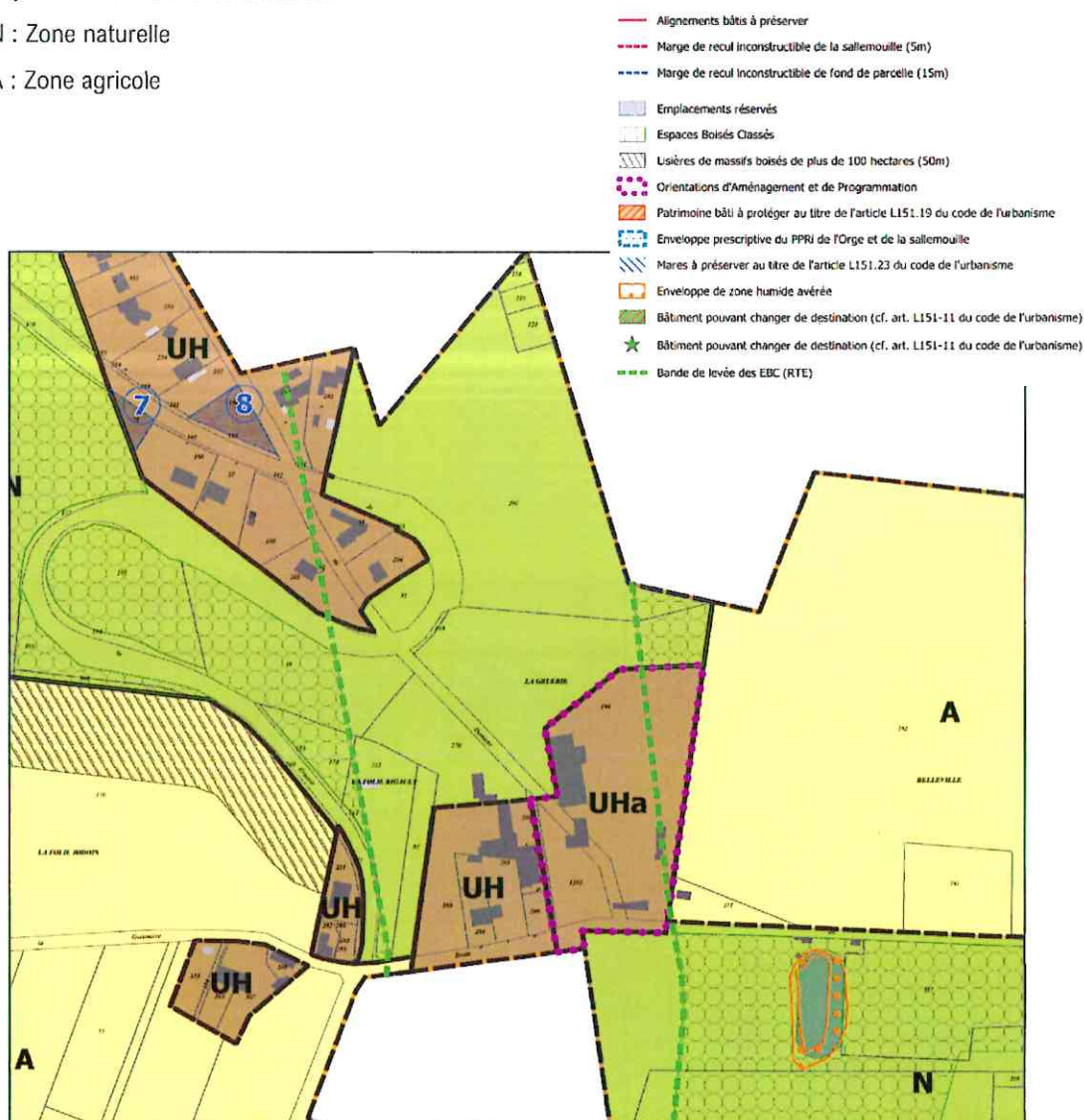
2.5.1. Etat actuel : Dans le cadre du PLU en vigueur, une zone UH a été créée et concerne les hameaux qui, pour la majorité, se sont développés autour de fermes agricoles (Beaudreville, Mauregard, la Vacheresse, La Folie Rigault, la Gruerie, etc.).

Ces hameaux se sont développés progressivement pour devenir aujourd'hui des ensembles urbains.

Cette zone est destinée à recevoir des habitations, des activités agricoles, et para-agricoles ou éventuellement artisanales. Il s'agit pour ces hameaux de pouvoir évoluer et se renouveler.

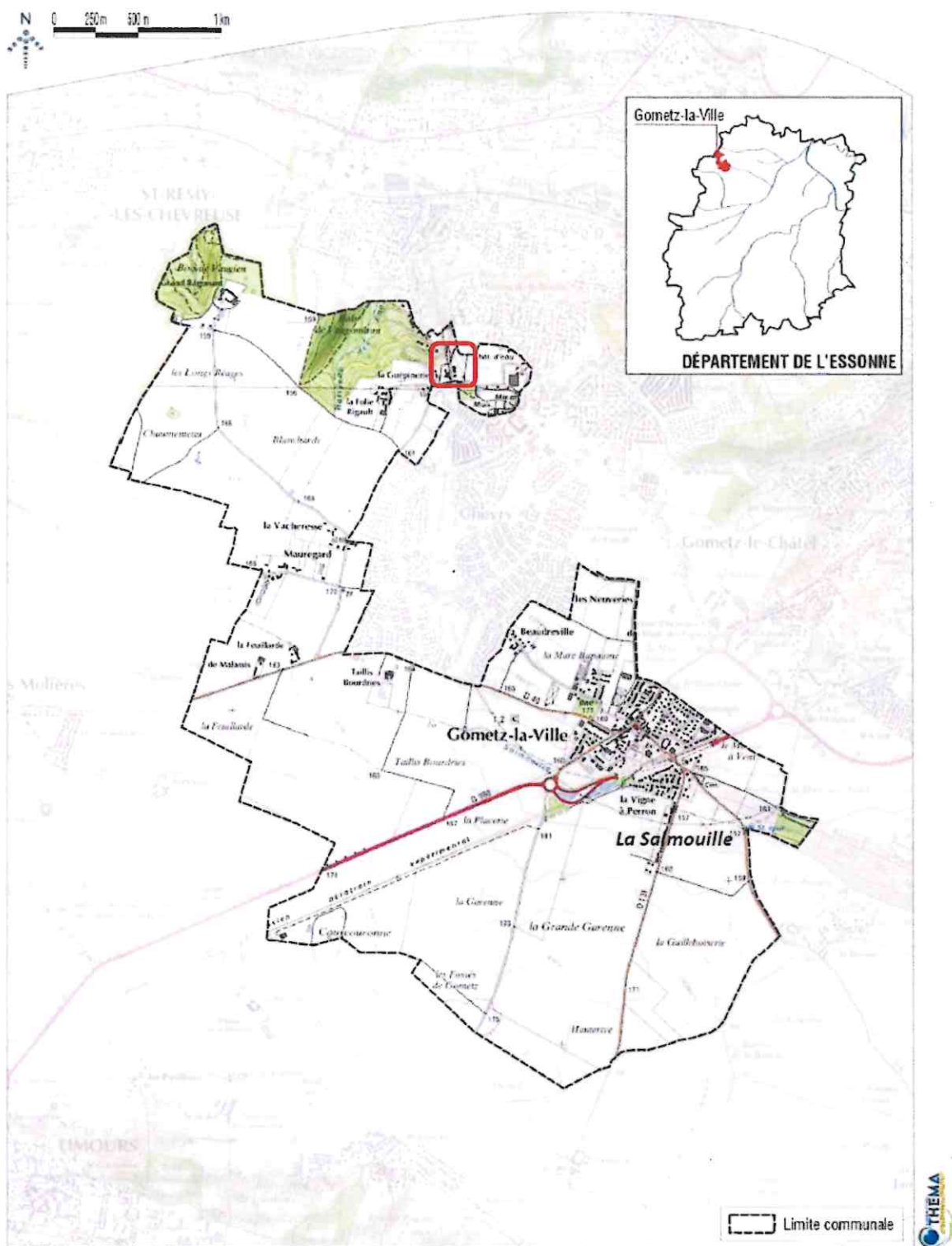
Secteurs distingués :

- UH : les hameaux de Beaudreville, Mauregard, la Vacheresse, la Gruerie et la Folie Rigault.
- UHa : Partie du hameau de la Gruerie faisant l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble donnant accès uniquement sur la rue du Château.
- N : Zone naturelle
- A : Zone agricole





La zone UHa se trouve à l'extrémité nord de la commune.

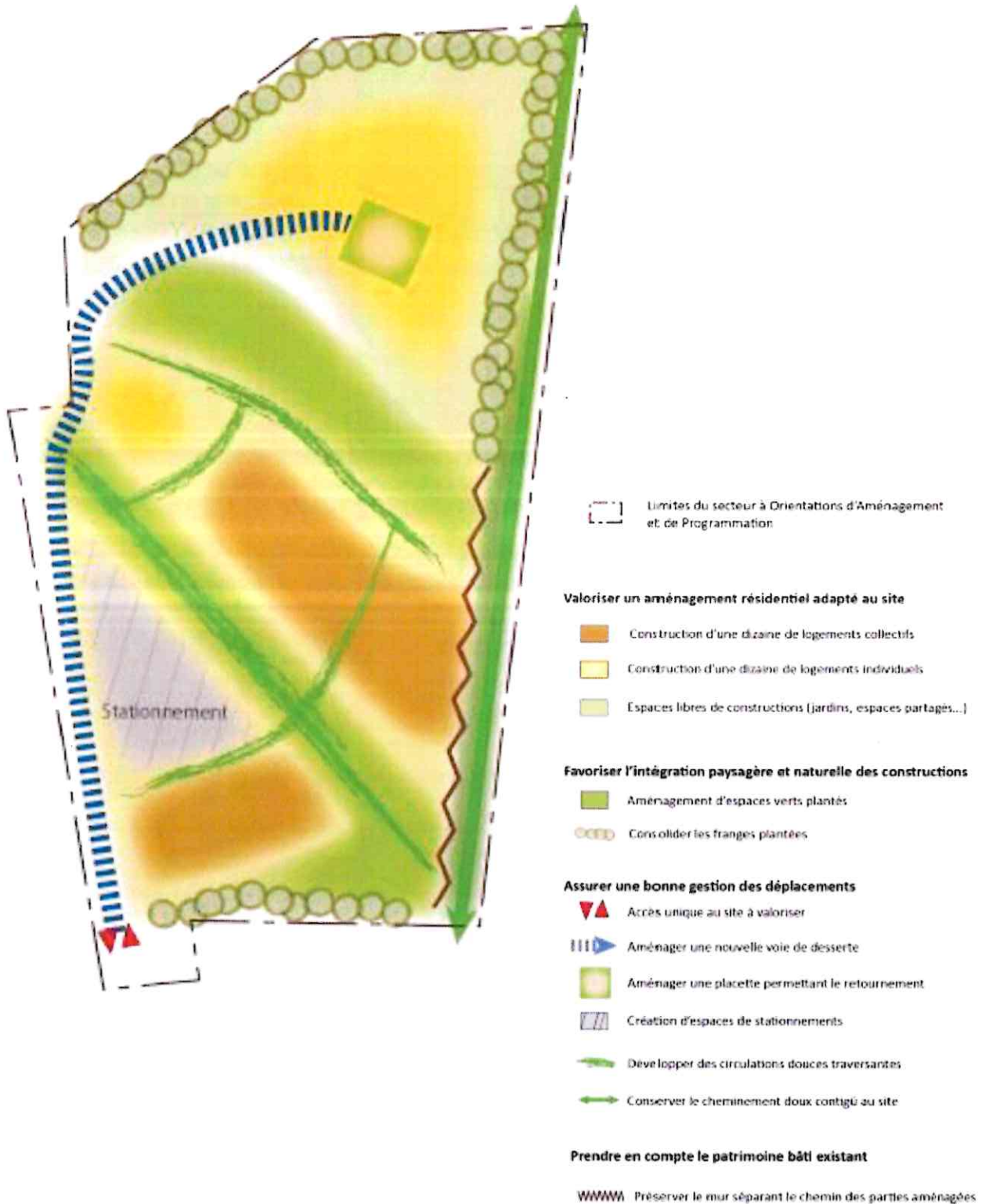


Fond cartographique : Scan 25

■ Le contexte

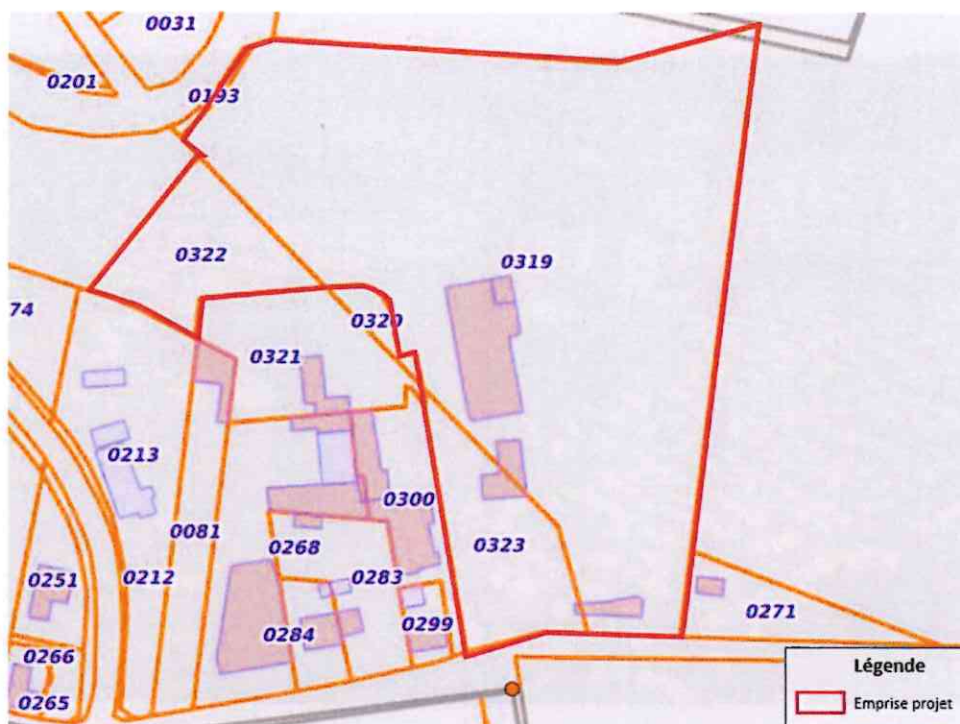
Cet espace est situé dans le hameau de la Gruerie. À l'extrême Nord du territoire communal.

Concernant la zone UHa, une Orientation d'Aménagement et de Programmation cadre le développement de la zone.



2.5.2. Présentation du projet envisagé :

L'emprise foncière (parcelles n°319, 322 et 323, section B) du projet d'aménagement couvre une superficie totale de 2 hectares, avec une partie classée en zone N (naturelle) au PLU et une autre en zone UHa (constructible).



La zone constructible couvre une superficie de 10 524 m².



A terme, sur la zone UHa, il est envisagé la construction d'une **résidence sénior** dans la partie sud du site (emprise foncière de 7 500 m²) et un projet de **deux habitats réversibles** type "maison pétales" et "maison géodésique" + atelier-garage dans la partie nord du site (emprise foncière de 3 000 m²).



Le projet prévoit la réalisation :

- D'une résidence seniors d'environ 95 logements, dont l'emprise au sol sera de 1 800 m² maximum et une surface de plancher maximum de 5 000 m². 60 places de stationnement, traitées de façon perméable, sont envisagées sur la parcelle.

- De **deux habitats réversibles et un atelier-garage**, dont l'emprise au sol sera de 750 m² maximum et une surface de plancher maximum de 150 m².

Deux cheminements piétons sont prévus, le long des limites séparatives Est et Ouest. Ils permettent de traverser le terrain du Nord au Sud.

Schéma de principe, indicatif

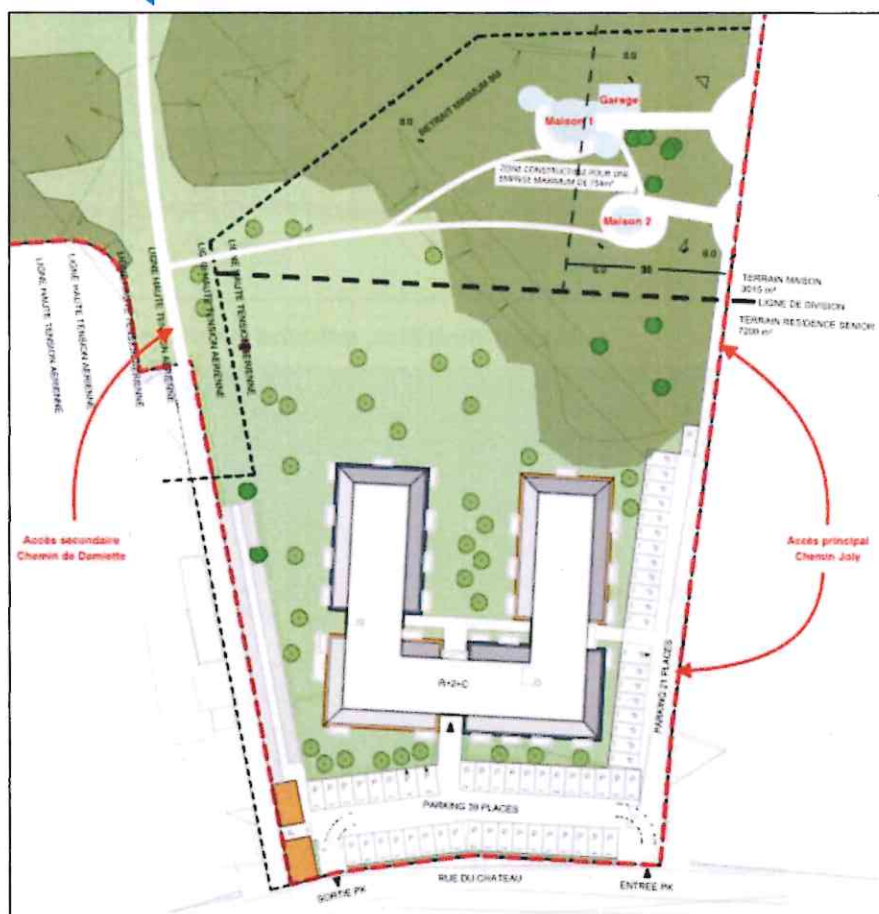
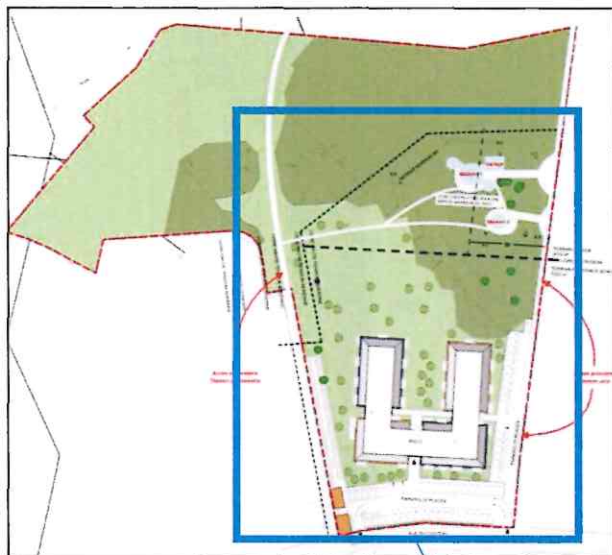
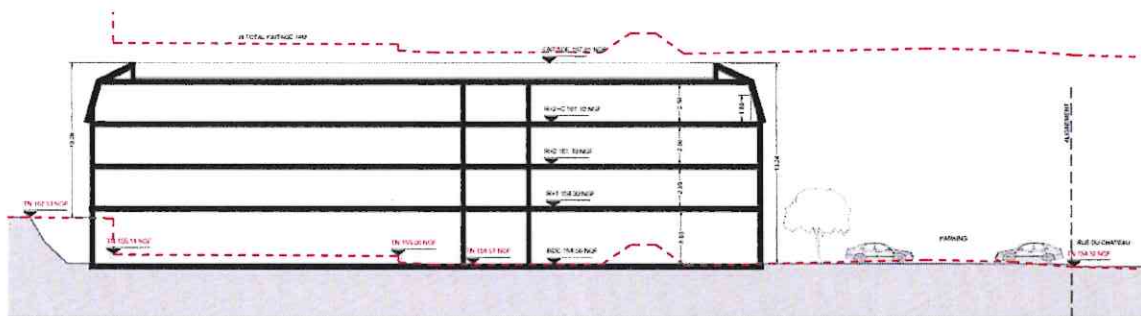
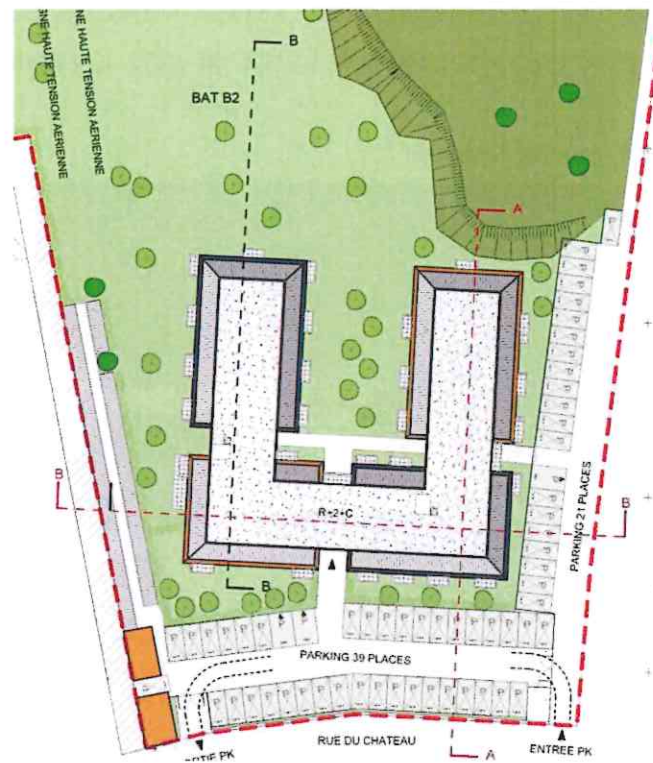


Schéma de principe, indicatif, pour la résidence sénior

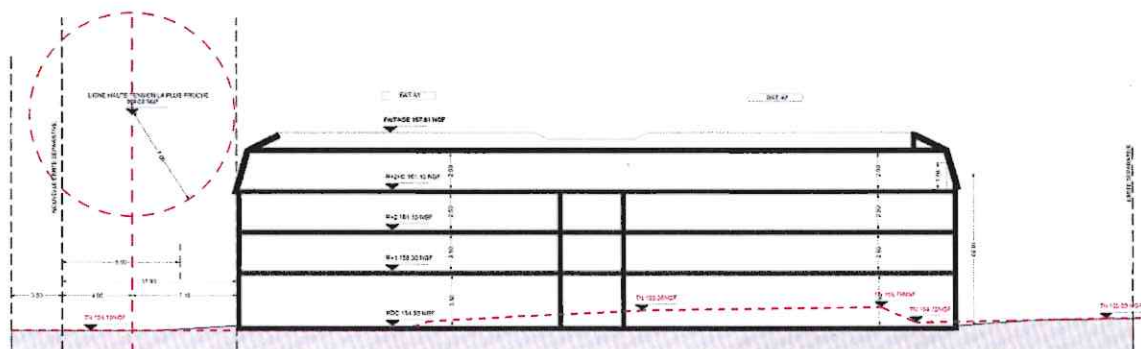


Image d'illustration, indicative et non contractuelle





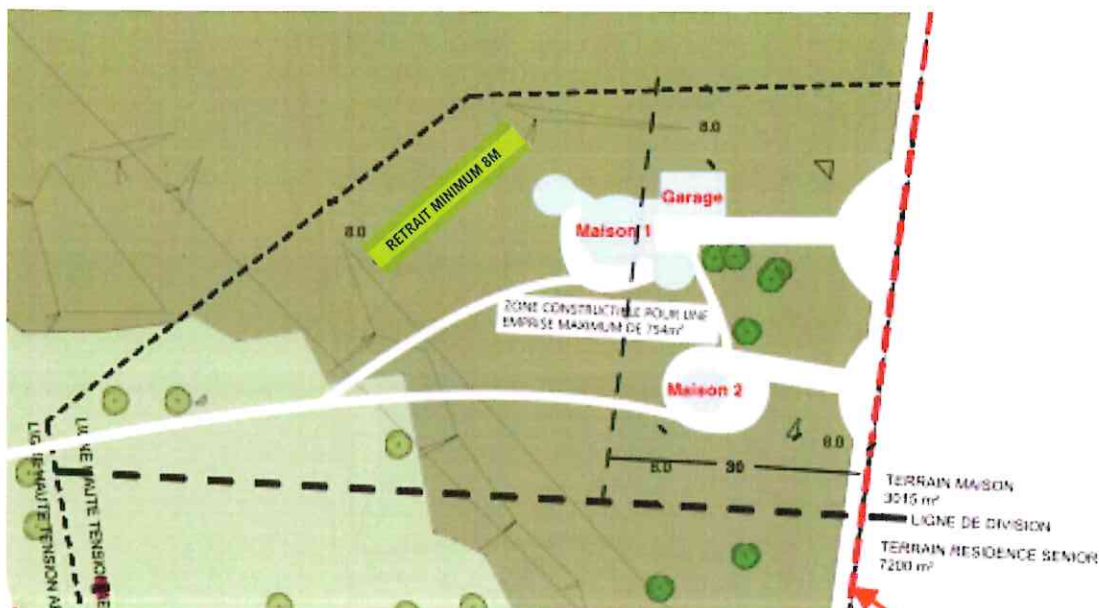
COUPE AA



COUPE BB

Au Nord de la résidence seniors, sur la parcelle haute de l'OAP, un projet de deux habitats réversibles type “*maison pétales*” et “*maison dôme géodésique*” ainsi qu'un atelier-garage est prévu. L'emprise de ce projet est d'une superficie de 3 015 m².

Schéma de principe, indicatif, pour les 2 maisons



Projet 1. La maison “pétales”

Une maison de 120 à 150 m² de 3 à 5 pièces.

Un pistil central autour duquel se trouvent des pétales.

La toiture du pistil peut être réalisée sous forme de dôme ou à pans.

Image d'illustration, indicative et non contractuelle



Projet 2. La maison “Dôme géodésique »

Un dôme central où se trouve la pièce de vie (cuisine + séjour), relié à un ou deux dômes où se trouvent deux à trois chambres + sanitaires et au garage-atelier.

Image d'illustration, indicative et non contractuelle



Une maison dôme géodésique d'habitation de 40 m2 de deux pièces + un garage de 40 m2 pouvant recevoir 2 voitures et bicyclettes + atelier.

Le projet s'inscrit dans une démarche de développement durable avec la promotion de dispositifs de performances environnementales :

- Conception bioclimatique de l'enveloppe des constructions.
- Réduction de l'impact environnemental. Limitation maximale voire suppression du béton et de tout autres matériaux polluants.
- Utilisation de matériaux écologiques, biodégradables, biosourcés ou géosourcés, voire recyclables.
- Réduction de l'artificialisation des sols. Habitats réversibles sans fondation sur des plots ou des pieux selon la consistance des sols.
- Optimisation de l'autonomie en eau et en énergie.

Sur le même terrain, un projet d'aménagement et de valorisation des zones naturelles limitrophes à la parcelle constructible sera également conduit. Il s'agira de créer des circulations douces sur le terrain et d'implanter des activités de jardins partagés (non constructibles).

La parcelle sera revitalisée dans le prolongement de l'aménagement des zones naturelles avoisinantes (reboisement du site, requalification sanitaire et esthétique des sols, constitués principalement de remblais).

Images d'illustration, indicatives et non contractuelles



Trois raisons motivent l'aménagement de ce site :

① Résorption d'une « friche urbaine »

Le secteur La Guépinerie – Gruerie a fait l'objet d'un développement urbain mal contrôlé, laissant apparaître la présence de fonctions variées (activités, garages, habitat, hébergement de caravanes). La plupart de ces installations ayant été faites au coup par coup, elles conduisent à un ensemble peu cohérent et sans unité qualitative.

Le secteur du projet est un délaissé urbain au cœur du hameau de la Gruerie.



La reconversion et la requalification de ce site constituent un enjeu important de la valorisation du hameau, situé en bordure d'espaces boisés de qualité (Espaces Naturels Sensibles, site inscrit de la Vallée de Chevreuse).

② Limiter l'étalement urbain en requalifiant des espaces déjà artificialisés

Conformément aux dispositions de la loi ALUR et plus récemment de la loi dite « climat & résilience », il s'agit de promouvoir le « recyclage » d'espaces déjà artificialisés avant d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux espaces naturels et/ou agricoles.

L'aménagement de ce site s'inscrit totalement dans cette démarche.

③ Production de logements attendus par la population locale

Le projet tel qu'il est envisagé, à destination des seniors, répond totalement aux souhaits de la Municipalité qui désire diversifier le parc de logements sur la commune afin de satisfaire les besoins d'une population vieillissante.



Il s'agit de créer un lieu de vie et d'activité inclusif et éthique associant des activités différentes reliées par le souhait commun de créer un écosystème humain et créateur de liens entre des populations qui, par leur activité ou par la période de la vie dans laquelle elles sont, peuvent sinon se trouver très isolées.

Cet écosystème regroupera des personnes ayant une même sensibilité environnementale, écologique, un goût pour la nature, et une envie de partager activement leurs compétences et savoir-faire autour d'activités dans des lieux ouverts à tous.

L'habitat inclusif est un habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale. Il est destiné aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes. Ce mode d'habitat regroupé est assorti d'un projet de vie sociale.

Cet habitat est partagé. On y vit à plusieurs ; les habitants disposent de leur logement privatif et peuvent partager des espaces de vie commune et des services avec les autres habitants, notamment les services pour la mise en œuvre d'un « projet de vie sociale et partagée » et éventuellement les services d'accompagnement social, médico-social.

2.5.3. Etat projeté : Afin de réaliser une résidence seniors sur le secteur UHa, il est nécessaire d'adapter le règlement de la zone et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

2.5.4. Incidences sur le PLU :

Au niveau du règlement UHa :

PLU actuel	Projet de PLU modifié
Article UH I-I – Destinations et occupations	
	<u>Rajout du texte</u> : « Hébergement autorisé en UHa »
Article UH I-3 - Mixité fonctionnelle et sociale	
Les programmes de 10 logements et plus devront présenter en application des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, 20 % minimum (arrondi au chiffre supérieur) de logement social. En cas d'opération mixte, la part de logements aidés ne s'applique que sur la part de surface dédiée au logement.	Les programmes de 10 logements et plus devront présenter en application des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, 20 % minimum (arrondi au chiffre supérieur) de logement social. En cas d'opération mixte, la part de logements aidés ne s'applique que sur la part de surface dédiée au logement. <u>Rajout du texte</u> : « Non réglementé en UHa »
Article UH II-1 - Volumétrie et implantation des constructions	
II-1-1 : Emprise au sol maximale des constructions 1. REGLES GENERALES L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25 % de l'unité foncière.	II-1-1 : Emprise au sol maximale des constructions 1. REGLES GENERALES L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25 % de l'unité foncière et les futures constructions

	devront être implantées à l'intérieur des polygones définis dans la Pièce 3 du PLU : « OAP ». Rajout du texte : Sur la définition de l'emprise au sol, il est précisé que les carports, ainsi que la couverture des vélos, ne comptent pas dans l'emprise au sol.
II-1-2 : Hauteur maximale des constructions En UHa : • La hauteur de toute construction autorisée ne peut excéder 9 mètres hors ouvrages techniques (cheminées, ouvrage technique, antennes, etc.) avec rez-de-chaussée et comble aménageable. • L'extension des constructions existantes ne pourra excéder celle de la construction à laquelle elle se rattache. • La hauteur des constructions annexes telles que abris de jardin ou garage non accolé ne peut excéder 3,5 mètres au faîtage.	II-1-2 : Hauteur maximale des constructions En UHa : • La hauteur de toute construction autorisée doit respecter les hauteurs maximales indiquées sur le schéma de l'OAP (pièce 3 du PLU) - La résidence seniors ne peut excéder 9 14 mètres hors ouvrages techniques (cheminées, ouvrage technique, antennes, etc.) avec R+2Comble aménageable. • L'extension des constructions existantes ne pourra excéder celle de la construction à laquelle elle se rattache. • La hauteur des constructions annexes telles que abris de jardin ou garage non accolé ne peut excéder 3,5 mètres au faîtage.
II-1-3 : Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques 3. REGLES GENERALES Les constructions seront implantées : • Soit à l'alignement • Soit avec un retrait de 5 mètres à 30 mètres de l'emprise de la voie publique ou privée. Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs rues ou desservis par plusieurs voies, ce retrait s'appliquera par rapport à la voie d'accès. • Au-delà d'une bande de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie publique ou privée, toute construction est interdite.	II-1-3 : Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques 3. REGLES GENERALES Les constructions seront implantées : • Soit à l'alignement • Soit avec un retrait de 5 mètres à 30 mètres de l'emprise de la voie publique ou privée. Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs rues ou desservis par plusieurs voies, ce retrait s'appliquera par rapport à la voie d'accès. • Au-delà d'une bande de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie publique ou privée, toute construction est interdite. Rajout du texte : « Cette règle ne s'applique pas en zone UHa ».
II-1-4 : Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives 4. REGLES GENERALES DES CONSTRUCTIONS ANNEXES	II-1-4 : Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives 4. REGLES GENERALES DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

• Les constructions annexes telles que les abris de jardins, garages non accolés d'une hauteur maximale de 3,50 m mesurée au faîtage, inférieures ou égales à 20 m², pourront être implantés en limite séparative ou à au moins 1 mètre de celle-ci, sauf lorsque celle-ci est contigüe d'un Espace Boisé Classé. Dans ce cas, le retrait sera d'au minimum 8 mètres.	• Les constructions annexes telles que les abris de jardins, garages non accolés d'une hauteur maximale de 3,50 m mesurée au faîtage, inférieures ou égales à 20 m², pourront être implantés en limite séparative ou à au moins 1 mètre de celle-ci, sauf lorsque celle-ci est contigüe d'un Espace Boisé Classé. Dans ce cas, le retrait sera d'au minimum 8 mètres. Rajout du texte : « Cette règle ne s'applique pas en zone UHa ».
II-1-3 : Règles d'implantation par rapport à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 1. REGLES GENERALES Une distance d'au moins 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.	II-1-3 : Règles d'implantation par rapport à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 1. REGLES GENERALES Une distance d'au moins 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus. Rajout du texte : « La distance entre les bâtiments principaux et les annexes peut être réduite à 4m ».
II-2-2 : Prescriptions générales 2. LES TOITURES Les pentes • En cas de toitures à pentes, les pentes de toiture des volumes principaux sont comprises entre 35° et 45° par rapport à l'horizontale.	II-2-2 : Prescriptions générales 2. LES TOITURES Les pentes • En cas de toitures à pentes, les pentes de toiture des volumes principaux sont comprises entre 35° et 45° par rapport à l'horizontale. Rajout du texte : « sauf pour les toitures de type à la mansart ».
Article UH II-4 - Stationnement	
En UHa : 2 places par logement. 1 place « visiteur » pour 2 logements sera exigée dans l'enceinte de l'opération.	En UHa : 2 places par logement. 1 place « visiteur » pour 2 logements sera exigée dans l'enceinte de l'opération. En UHa, sur la parcelle, 2 places par logement, sauf dans le cas de résidence seniors qui ont des règles de stationnement spécifiques définies ci-dessous : 1 place pour 2 hébergements 1 place visiteur pour 15 hébergements 5 places pour personnels accompagnants

3) NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX ROUES : ▪ Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation de plus de 3 logements : Il doit être créé un local commun pour les deux roues, poussettes : - o d'au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales. - o d'au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².	3) NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX ROUES : ▪ Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation de plus de 3 logements : Il doit être créé un local commun pour les deux roues, poussettes. o d'au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales. o d'au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
---	--

Au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la GRUERIE:

« ■ Le contexte

Cet espace est situé dans le hameau de la Gruerie. À l'extrême Nord du territoire communal.

Le site mêle à la fois :

- une habitation
- une dalle en béton
- un secteur de remblais

L'accès se réalise par la rue du Château, qui relie le secteur de Belleville.

La présence d'ouvrages de transport d'électricité nécessite que soit sollicité le GMR Sud-Ouest (lié à la servitude d'utilité publique) dans le cadre de l'aménagement.

■ Les objectifs

- ~~Développer une offre de logements diversifiés, intégrant une part de logements pour~~ Réaliser une résidence **sénior** en respectant les typologies bâties de hameaux, **ainsi que deux habitations réversibles avec garage-atelier;**
- Requalifier le site, marqué par une construction à démolir et par des problématiques de remblaiements et de pollutions à caractériser.
- Préserver des vues sur le grand paysage de la vallée de l'Yvette ;
- Tenir compte d'un principe de précaution visant à éviter des phénomènes de glissements de terrain.

■ Programme et organisation urbaine

L'aménagement de ce secteur doit respecter les principes suivants :

- Vocation résidentielle unique : ~~habitat individuel, habitat groupé/collectif~~ **résidence sénior et deux maisons**
- Création ~~d'environ 20 nouveaux logements~~ **d'environ 95 hébergements** sur l'ensemble du site, selon des morphologies bâties tenant compte de la morphologie urbaine du hameau.
- ~~Mixité sociale des logements ; au moins 20% de la programmation en logements devra être à visée sociale ;~~
- Qualité paysagère du programme :

- o Par des typologies bâties en accord avec la morphologie du hameau ;*
- o Par la programmation d'espaces végétalisés en bordure d'ilot ;*
- *Structuration des circulations au sein du site en s'appuyant sur la requalification du chemin actuel et la création d'une nouvelle voie orientée Nord-sud à l'intérieur du site et débouchant ~~au sud du site à la fois~~ sur la rue du Château ~~et sur la parcelle agricole voisine~~ ;*
- *Structuration des mobilités :*
 - o Valoriser les circulations piétonnes sur le site et en bordure de l'opération pour consolider le cheminement joignant le quartier du plateau de Belleville ;*
 - o **Organiser** ~~limiter~~ les accès directs depuis la rue du Château ;*
 - o Réaliser une offre en stationnements en adéquation avec les besoins, et la localiser sur le site ; cela devra intégrer une offre à destination des visiteurs ;*
- *Structuration végétale des marges du site par la mise en place de haies bocagères servant d'écran végétal aux constructions préexistantes et aux espaces cultivés, le long des limites Est et Sud du site ; Il sera privilégié l'implantation d'espèces végétales locales pour la création de ces lisières.*
- *Valorisation des sols par une étude préalable sur la qualité des sols afin de s'assurer de la non-présence de pollution, nocive pour les futurs habitants ;*
- *Prise en compte du risque de glissement de terrain par l'application du principe de précaution de prise en compte du risque d'inondation par ruissellement et par l'application du principe de non aggravation de celui-ci pour des parties situées en aval.*
- *La réalisation de l'opération devra suivre un plan d'ensemble. »*

Spécifiquement pour les deux maisons :

Le terrain des deux maisons dispose d'un accès depuis la rue du Château, sur une voie privée, par l'intermédiaire d'un passage aménagé dans le prolongement du chemin Joly sur la Résidence Séniors voisine. Cette voie d'une largeur de 5 m est en bon état de viabilité. Elle desservira les 2 maisons et se terminera par une aire de retournement.

Il est également prévu deux accès au terrain par une circulation douce ; l'une depuis le prolongement du chemin de Damiette au Sud-Ouest, l'autre depuis le prolongement du chemin Joly vers le plateau de Belleville au Nord. Il existe déjà deux tranchées desservant le terrain au plateau de Belleville situé sur la commune de GIF-SUR-YVETTE. Sinon, la viabilisation se fera par raccordement aux réseaux qui seront nécessairement installés pour la construction de la Résidence Séniors dans la rue du Château sur la commune de GOMETZ-LA-VILLE.

Les maisons seront raccordées aux réseaux publics de distribution d'eau potable, d'eaux usées, d'électricité et de communication électronique.

Le terrain sera aménagé pour permettre la retenue et l'infiltration des eaux pluviales avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eau recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, etc.).

Un dispositif de récupération et de traitement des eaux pluviales par phytoépuration sera également installé sur les constructions.

Emprise au sol maximale des constructions.

Dans le périmètre du polygone d'implantation défini dans l'OAP, l'emprise au sol, répartie entre les trois constructions, ne pourra excéder 230 m².

Hauteur maximale des constructions

Les constructions seront de plain-pied. Leur hauteur n'excédera pas 9 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, ouvrage technique, antennes, etc.).

- Maison 1 : < 8 m avec dôme ou < 6 m avec toiture à pans.
- Atelier garage : < 3,5 m.
- Maison 2 : < 5 m avec dôme ou 4 m avec toiture à pans.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes seront conservés ou remplacés et entretenus.

En bordure de la parcelle agricole CLAERHOUT, les haies hautes constituées d'essences locales seront conservées.

Les espaces restants libres seront plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

Les espaces de stationnement seront traités en espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables.

Les deux maisons comprendront l'installation d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Pour les deux habitations, les préconisations sont les suivantes :

1. Matériaux et terrassements

Les constructions seront réalisées en ossature bois. Elles s'adapteront au relief du terrain naturel, sans levées de terre ni bouleversement intempestif du terrain.

2. Les toitures

Les maisons seront couvertes, soit par une toiture à pentes comprises entre 35° et 45 °par rapport à l'horizontale, soit par un dôme géodésique à ossature bois.

L'atelier garage sera couvert, soit par une toiture à pentes, soit par une terrasse végétalisée.

Les charpentes seront en bois. Les matériaux utilisés pour les couvertures seront traditionnelles type tuiles ou zinc ou naturelles, type bardeau ou tavaillon

3. Les façades

Les structures des façades seront réalisées et bardées en bois avec inserts de fenêtres et baies vitrées.

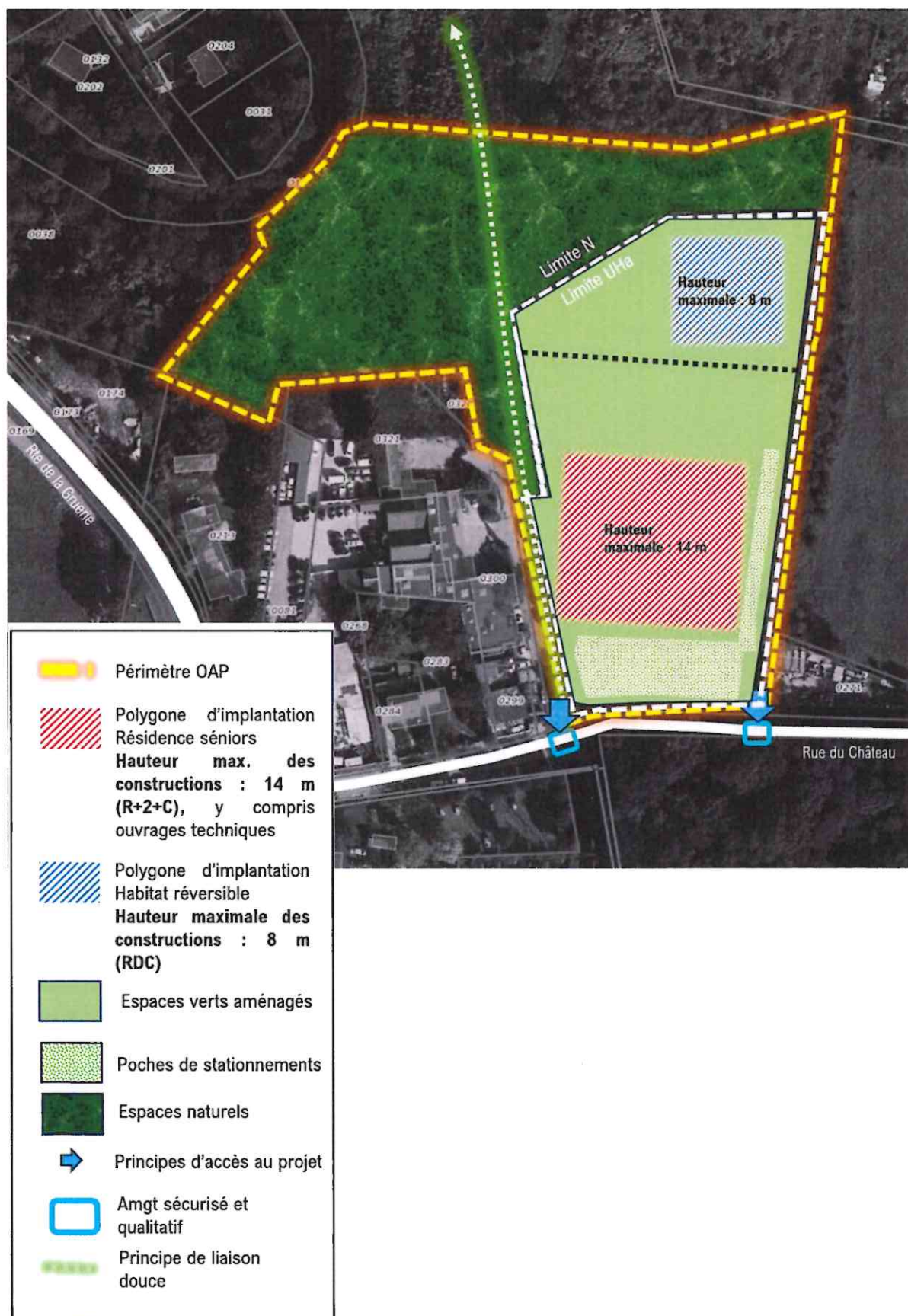
4. Les Performances énergétiques et environnementales des constructions

- *Les pièces de vie disposeront de larges ouvertures à double ou triple vitrage orientées Sud-Est et Sud-Ouest.*
- *Les toitures seront ventilées.*



- *L'isolation sera assurée par des matériaux écologiques et performants type laine de bois ou de chanvre, contreventement intérieur et pare-pluie extérieur*
- *Les eaux pluviales seront récupérées et recyclées par un dispositif de phytoépuration.*
- *Un dispositif de production d'énergie renouvelable sera installé sous forme de panneaux photovoltaïques intégrés dans le volume des toitures et/ou éolien non visible depuis l'espace public.*
- *Les déchets seront sélectionnés par l'emploi de poubelles dans un abri à l'entrée de la parcelle.*

Nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation





3. Incidences de la modification

3.1 Compatibilité et respect du cadre réglementaire

Le P.A.D.D. du PLU de la commune

La présente modification s'inscrit dans une logique de compatibilité avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU opposable.

En effet, elle répond à l'orientation n° 2 du PADD : « Poursuivre le développement du dynamisme local ».

Les documents supra-communaux :

Le projet de modification est compatible avec les différents plans, schémas et programmes :

□ Urbanisme : SDRIF-E (2021-2040) ;

□ Milieu aquatique : SDAGE (2016-2021) ;

□ Air : PPA (2013), PDU (2010), SRCAE (2012) ;

□ Déchets : PREDMA (2009), PREDEC (2015), PREDD (2009) ;

□ Milieu naturel : SRCE (2013) ;

□ Plan Climat Air Energie Territorial de l'Agglomération Melun Val de Seine approuvé le 23/01/2017.

Par ailleurs, le projet de résidence seniors est inscrit dans le PLHi 2023-2028, approuvé par la Communauté de Communes du Pays de Limours.

Secteurs identifiés pour développer de l'habitat (répartitions des logements indicatives) :

Nom du secteur	Type d'urbanisation	Programme PLH	Superficie Approx.	Zonage au document d'urbanisme	Disponibilité du foncier	Nombre de logements potentiels	Dont logements collectifs	Dont logements groupés	Dont logs sociaux	Dont logs accession aidée	Dont habitat pour pop. spécifiques	Date prévisionnelle Permis autorisés	Période de réalisation estimée
1 Secteur Cour de Bourg	Densification	oui	-	UA / UL	-	50	-	-	-	-	-	-	-
2 Secteur Gruerie	Densification	oui	-	UHa	100% privé	70	70 logs résidences seniors	0	-	0	0	2023	2023-2028
Secteurs au cœur du tissu urbain	Densification	oui	-	Zones U	100% privé	14	0	0	0	0	0	-	2023-2028
Programme PLH 2023-2028						134	Total de la programmation communale dans la programmation du PLH 2023-2028 : 11,9%						
Secteurs au cœur du tissu urbain	Densification	non	-	Zones U	100% privé	6							

Les servitudes d'utilité publique :

Les **servitudes et contraintes particulières** sont prises en compte et respectées dans le cadre de l'adaptation du PLU.

3.2 Impacts de la modification sur NATURA 2000

Le territoire de la commune de Gometz-la-Ville n'est concerné par **aucune zone du réseau NATURA 2000**.

Les zones les plus proches sont situées à environ 3 km au nord, le long de la Mérintaise sur la commune de Châteaufort (département des Yvelines) : il s'agit de la Zone de Protection Spéciale (ZPS, Directive européenne «



Oiseaux » de 1979) « Massif de Rambouillet et zones humides proches » (n°FR1112011). Il s'agit de l'extrémité nord-est de cette vaste zone NATURA 2000 (17 110 ha).

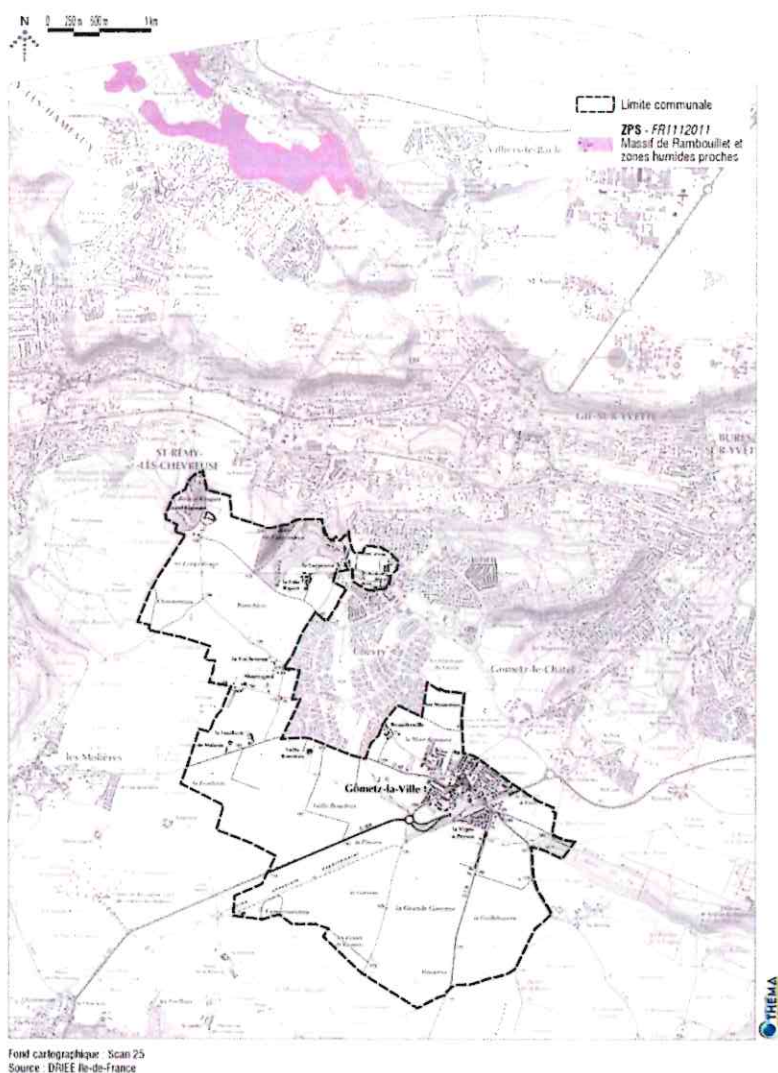
Le massif de Rambouillet est caractérisé par la présence de vastes landes humides et/ou sableuses et d'un réseau hydraulique constitué par Louis XIV pour l'alimentation du Château de Versailles ayant occasionné la création de vastes étangs.

La diversité des sols et la présence de nombreuses zones humides sont à l'origine de la richesse biologique du site.

En dehors des nombreuses espèces d'oiseaux hivernantes, le site se démarque par la présence d'espèces nicheuses :

- Forestières, dont le pic mar,
- Fréquentant les clairières et les landes (engoulevent...),
- Des zones humides, avec de nombreuses espèces paludicoles, dont le blongios nain.

SITES NATURA 2000 PROCHES DE GOMETZ-LA-VILLE



Sites NATURA 2000 proches de Gometz-la-Ville

3.3 Incidences sur l'environnement des objets de la modification

Les 4 premiers objets de la présente modification n'auront aucune incidence sur l'environnement, s'agissant d'ajustements réglementaires mineurs. Par contre, l'objet n°5 sur le site de la Gruerie est analysé à travers le prisme environnemental dans le tableau ci-dessous.

Thème 1 : Localisation du site

Etat des lieux

Le terrain du projet se situe sur la commune de Gometz-la-Ville, en limite avec le territoire de Gif-sur-Yvette.



Il bénéficie d'un accès et d'une sortie véhicule par la rue du Château.

Au Plan Local d'Urbanisme, le secteur d'études est pour moitié en zone constructible (zone UHa) et pour l'autre moitié en zone naturelle (zone N).



Impacts du projet

Une modification du PLU est nécessaire pour adapter le règlement et l'OAP qui existe sur secteur ; cependant les limites des zones ne changent pas.

Thème 2 : Occupation du sol

Etat des lieux

Le terrain est actuellement occupé par une zone largement minéralisée avec des bâtiments de logements, un grand parking, une zone en friche avec des voitures « abandonnées » et des vestiges d'activités (fosse mécanique et cuves à fuel). Il se situe hors zone inondable, hors risque remontée de nappe, hors ZNIEFF et NATURA 2000. Cette exploitation du site existe depuis plus de 30 ans.

D'après les vues aériennes historiques de la zone, l'emprise du projet était occupée, dans les années 1950, par un boisement. A partir des années 1970, le site a commencé à être exploité sur la majorité de sa surface. Les secteurs Nord et Nord-Est ont ensuite progressivement été laissés en dynamique naturelle.



Impacts du projet

Positifs

Conclusion

La reconversion et la requalification de ce site constituent un enjeu important de la valorisation du hameau, situé en bordure d'espaces boisés de qualité (Espaces Naturels Sensibles, site inscrit de la Vallée de Chevreuse).



Figure 5: Photographies des zones de décharge de matériaux sur l'emprise du projet

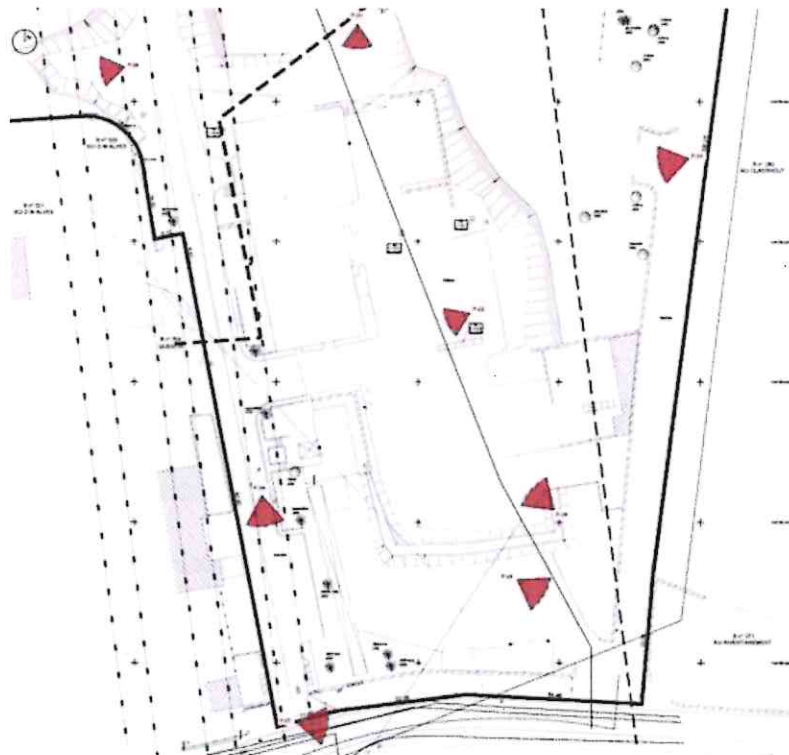
Thème 3 : Topographie

Etat des lieux

Le site est partiellement plat, puisqu'il a été terrassé et aménagé pour permettre d'accueillir des constructions.



Par contre des remblais, à la structure incertaine, existent au nord-est de la zone UHa et dans la zone N.



Impacts du projet

Neutres

Conclusion

Afin de s'adapter au mieux à l'exploitation actuelle du site, le projet envisagé se superpose à la zone d'emprise des aménagements existants.

Thème 4 : Structure géologique

Etat des lieux

Les sondages ont été mis en place au sein de la zone UHa sur projet, au droit de la zone déjà aménagée qui sera réaménagée dans le cadre du projet.

Les sondages réalisés par BS Consultants en début d'année 2023 ont mis en évidence des remblais sableux marron jusque vers 7 à 13 m de profondeur (141,5/147 NGF). Ces remblais recouvrent les Sables de Fontainebleau jusqu'à la base des sondages arrêtés vers 25 m de profondeur (~130 NGF).

Les remblais, correspondent au remblaiement de l'ancienne exploitation à ciel ouvert des argiles à meulière.



Impacts du projet

Positifs

Conclusion

Fondations : Il conviendra de fonder le projet par l'intermédiaire de fondations profondes de types pieux forés ancrés d'au moins 3 m dans les sables en place.

Cette solution conduira à la réalisation de fondations profondes descendues au-delà de 16 m de profondeur par rapport au TN actuel.

Niveaux bas : Le niveau bas sera traité en plancher porté par les fondations.

Terrassement et soutènements

Compte-tenu de la nature du sol, les terrassements pourront être réalisés avec des moyens traditionnels. Cependant, la présence certaines de blocs et/ou niveaux indurés au sein des remblais et des argiles à meulière résiduelles, pourra nécessiter l'utilisation de matériel spécifique (toutefois sans vibrations importantes).

Thème 5 : Eaux superficielles et souterraines

Etat des lieux

Encadrée au nord par la vallée de l'Yvette et à l'ouest par la vallée de l'Orge et de ses affluents, Gometz-la-Ville appartient au grand bassin versant de l'Orge et, pour sa partie septentrionale, au sous bassin-versant de l'Yvette. Ce sont ainsi l'Yvette au nord et la Salmouille qui traverse la partie sud-est du territoire, deux affluents de l'Orge, qui constituent les principaux milieux récepteurs des eaux de la commune.

L'Yvette, par l'intermédiaire des ruisseaux du Vaugien et des Fonds, assure le drainage de la partie nord de la commune. Mais seule la Salmouille traverse la commune.

Le ruisseau des Fonds se trouve à proximité de la zone UHa.

Les perméabilités sont de valeurs faibles à moyennes dans les remblais de $9,1.10^{-6}$ à $3,4.10^{-5}$ m/s. De plus, ces matériaux sont par nature hétérogènes et peuvent entraîner des variations importantes de perméabilité ne permettant pas de dimensionner et d'assurer la pérennité d'un ouvrage d'infiltration.

Un piézomètre a été mis en place dans un sondage spécifique PZ1. Il a été crépiné entre 2,0 et 4,0 m de profondeur : Aucun niveau d'eau n'a été constaté lors du relevé réalisé en fin de chantier. Compte tenu de la présence des anciennes exploitations souterraines, l'absence d'un niveau d'eau statique jusqu'au niveau du sol des carrières (identifié jusqu'à environ 7/13 m) est certaine.

Impacts du projet

Positifs

Conclusion

Il est difficile de dimensionner convenablement les ouvrages d'infiltration et il est déconseillé de prévoir des infiltrations dans les sols.

Les ouvrages non étanches doivent être éloignés d'au moins 5 m vis-à-vis des fondations existantes ou à créer en raison du risque de retrait gonflement des argiles.

Le maître d'ouvrage s'engage à maîtriser ses effluents issus du site en phase chantier (maintien d'un chantier propre et maîtrise des eaux de ruissellement) et en phase pérenne (gestion maîtrisée des eaux pluviales). Ces points seront abordés dans le cadre du dossier de déclaration loi sur l'eau, déclenché selon la rubrique 2.1.5.0. pour la mise en place d'un rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel avec un bassin versant de plus d'1 ha.

Thème 6 : Ressource en eau potable

Etat des lieux

Il n'existe ni captage d'eau potable, ni périmètre d'un tel captage sur la commune. Par contre, un château d'eau se trouve à proximité du secteur d'études.



Impacts du projet

Neutres

Conclusion

/

Thème 7 : Zones humides

Etat des lieux



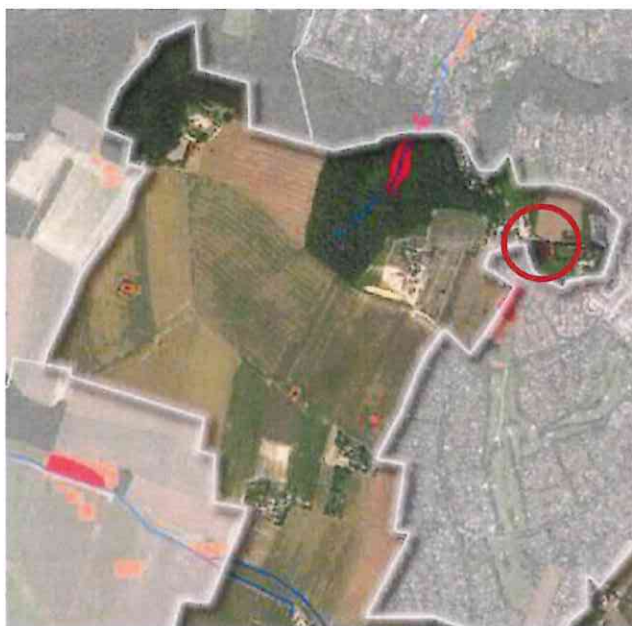
Cartographie des zones humides avérées & probables du SAGE Orge-Yvette

GOMETZ-LA-VILLE

28/10/2019

LEGENDE :

- Zones humides avérées
- Zones humides probables



Impacts du projet

Neutres

Conclusion

Les éléments ci-dessous sont basés sur la description de l'état initial du site et sur les sondages réalisés par BS Consultants dans le rapport, RPi 2023-01-17 indice 0 du 23 mars 2023.

Pour caractériser et délimiter les zones humides au sens de l'article L.211-1 du CE, la référence réglementaire en vigueur actuellement est la Loi portant création de l'Office français de la biodiversité, qui vient de paraître au JO (26/07/2019) ; celle-ci reprend dans son article 23 la rédaction de l'article L211-1 du code de l'environnement portant sur la caractérisation des zones humides, afin d'y introduire un « ou » qui permet de restaurer le caractère alternatif des critères pédologique et floristique.

Extrait de l'article L211-1 (I.1°)

« On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année »

Critère « sol »

Selon l'article L.211-1 du Code de l'Environnement et de l'arrêté du 26 novembre 2009, les zones humides peuvent être définies selon les critères pédologiques suivants :

1- « Traits rédoxiques débutant à moins de 25 cm de la surface et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur
-> classe d'hydromorphie GEPPA = V a, b, c, et d

Ou

2 - Traits rédoxiques débutant à moins de 50 cm de la surface, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et présence d'un horizon réductique de profondeur (entre 80 et 120 cm)

-> classe d'hydromorphie GEPPA = IV d »

À la suite des investigations menées par BS Consultants au début de l'année 2023, il convient de regarder les profondeurs d'apparition des traces rédoxiques et réductiques dans les 10 sondages « longs »:

Sondage	Profondeur d'apparition des traces rédoxiques	Profondeur d'apparition des traces réductiques	Profondeur des venues d'eau	Classe d'hydromorphie GEPPA	Zone hu
SD1	/	/	/	Hors classe	NOI
SD2	/	/	/	Hors classe	NOI
SD3	/	/	/	Hors classe	NOI
SD4	/	/	/	Hors classe	NOI
SP1	/	/	/	Hors classe	NOI
SP2	/	/	/	Hors classe	NOI
SP3	/	/	/	Hors classe	NOI
SP4	/	/	/	Hors classe	NOI
SP5	/	/	/	Hors classe	NOI
PZ1	/	/	/	Hors classe	NOI

L'absence de traces rédoxiques est liée à l'absence de stagnation d'eau ou d'eau de manière permanente au sein des remblais présents sur le site.

Sur la base des sondages de BS Consultants, ECOTECH Ingénierie ne diagnostique, au sens de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement et de l'arrêté du 1er octobre 2009 définissant les zones humides, aucune zone humide au droit des sondages « longs » sur la zone UHa qui sera aménagée.

Critère floristique

En raison de l'absence d'une « végétation spontanée » sur la zone à aménager (UHa déjà aménagée), c'est-à-dire résultant naturellement des conditions du sol et exprimant les conditions écologiques du milieu, aucune étude floristique ne peut être menée au droit des aménagements sur l'ensemble de la parcelle.

Synthèse

À la vue des aménagements projetés au droit des aménagements existants, et des caractéristiques lithologiques du site, il convient de conclure en l'absence de zone humide au droit du site au droit de la zone aménagée qui fera l'objet du projet.

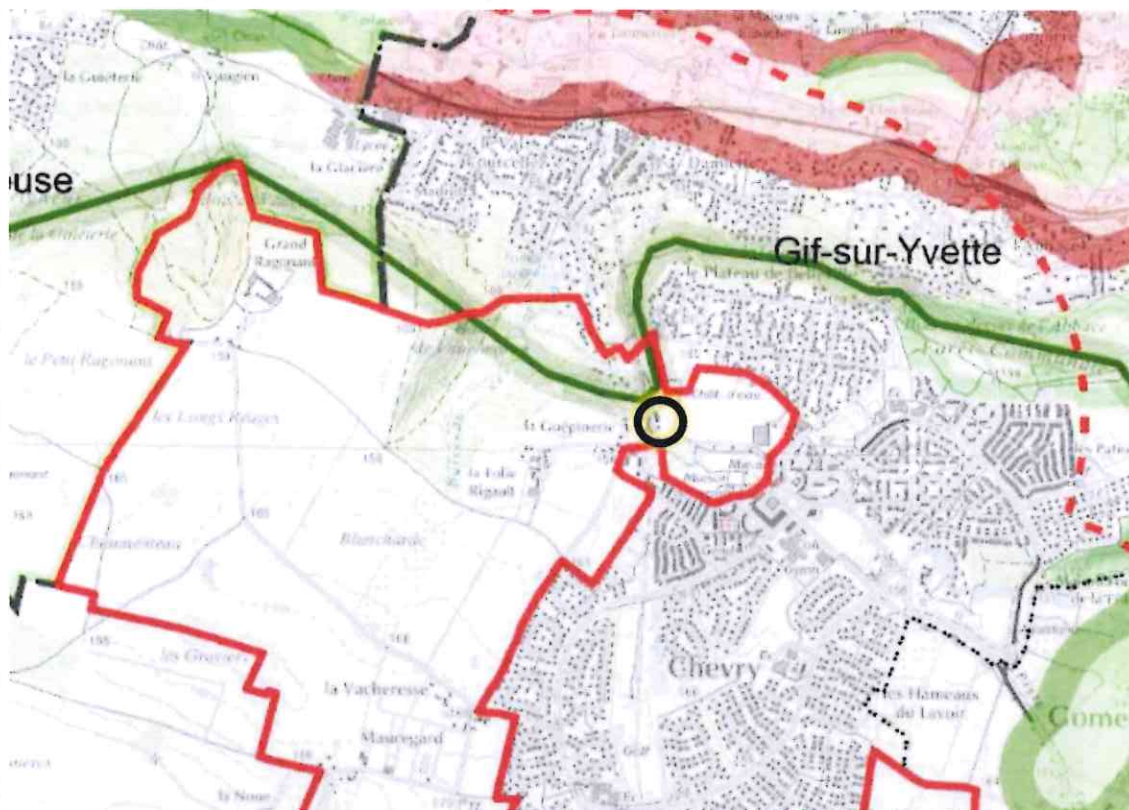
Malgré le contexte topographique, expliquant les enveloppes de zones humides probables identifiées dans le PLU de la commune de Gometz-la-Ville (Données PNR), le contexte ne se prête pas à la formation de zones humides au droit du projet en raison :

- De la présence de remblai sur une forte épaisseur
- De la profondeur de la nappe d'eau souterraine la plus superficielle.

Thème 8 : Trame Verte et Bleue

D'après la carte des composantes de la trame verte et bleue de la région Ile-de-France, l'emprise du projet est implantée à proximité de corridors de la sous-trame arborée, permettant de relier les réservoirs de biodiversité de manière fonctionnelle.

Extrait Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)



Principaux corridors à préserver	Principaux corridors à restaurer
 Corridors de la sous-trame arborée	 Corridors de la sous-trame arborée
 Corridors de la sous-trame herbacée	 Corridors des milieux calcaires
 Corridors alluviaux	 Corridors alluviaux en contexte urbain

Cependant, sa localisation est considérée comme un passage difficile dû au mitage de l'urbanisation (U). Le site est notamment bordé au Sud par un élément fragmentant : la rue du Château. Également, d'après la carte de la TVB, l'emprise du projet est située à l'interface de lisières de boisements de plus de 100 ha.

D'après l'occupation du sol de cette carte, le site est concerné par des cultures et une zone de tissu urbain.

Enfin, un élément de la trame bleue est présent à proximité, à environ 450 m à l'Ouest : le Ruisseau des Fonds.

Impacts du projet

Faibles implications de l'emprise du projet au sein du réseau de la trame verte et bleue

Présence d'une trame bleue à proximité mais sans connexion

Conclusion

Seule la zone N est impactée par le corridor de la sous-trame arborée.

Thème 9 : Biodiversité / Habitats naturels / Faune / Flore

Les bases de données collaboratives ont été consultées afin de connaître la présence/absence de données faune/flore connues sur l'emprise du projet et dans les alentours immédiats.

Faune

D'après les données disponibles de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN), aucune espèce de faune à enjeux n'est présente dans l'aire d'étude rapprochée.

La consultation des données naturalistes collaboratives issues de l'outil GeoNat'idF, porté par l'Agence Régionale de la Biodiversité (ARB) Île-de-France, fait état de la présence de deux espèces d'oiseaux à enjeux dans l'aire d'étude rapprochée.

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Statut de protection	Potentialité de présence sur l'emprise du projet	Date de la dernière observation
Martinet noir	Apus apus	Echelle nationale Article 3	Oui	2022
Pic vert	Picus viridis	Echelle nationale Article 3	Oui	2019



Données faune du secteur d'après GéoNat'idF (Source : CBNBP ; Réalisation : CERAG)

Flore

Les éléments issus de la consultation des données disponibles sur le site du Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP) sont les suivants :

- Sur l'aire d'étude rapprochée :

Aucune espèce à enjeux n'est présente. De même, aucune espèce exotique envahissante n'y est mentionnée.



Données flore du secteur d'après le CBNBP (Source : CBNBP ; Réalisation : CERAG)

- A l'échelle de la commune :

Plusieurs espèces à enjeux (protégées, déterminantes ZNIEFF...) sont présentes, au titre de :

Règlement (CE) N° 338/97 (modifié par le Règlement (UE) N° 101/2012 du 6 février 2012) du Conseil du 9 décembre 1996 relatif à la protection des espèces de faune et de flore sauvages par le contrôle de leur commerce

La consultation de la base de données de l'INPN ainsi que de GéoNat'idF fait état de l'absence d'espèce à enjeux au sein de l'aire d'étude rapprochée.

Présence d'espèces de faune à enjeux dans l'aire d'étude rapprochée (martinet noir, pic vert) mais absence de flore patrimoniale.

Absence d'espèces exotiques envahissantes.

Cf étude détaillée en annexe de la présente notice

Impacts du projet

Négatifs

Conclusion

Le site ne fait pas apparaître d'enjeux au droit de la parcelle hormis la probabilité de présence du martinet noir en raison de la présence de bâtis sur l'emprise projet. Du fait de sa position topographique haute, des enjeux sont présents à l'aval topographique et hydrologique de la parcelle. Cet impact sera toutefois fortement limité par rapport à l'état initial du site (zone déjà artificialisée). De plus, le projet ne prévoit aucune coupe d'arbre et projette la plantation d'un certain nombre.

Thème 10 : Paysages**Etat des lieux**

Le secteur La Guépinerie – Gruerie a fait l'objet d'un développement urbain mal contrôlé, laissant apparaître la présence de fonctions variées (activités, garages, habitat, hébergement de caravanes). La plupart de ces installations ayant été faites au coup par coup, elles conduisent à un ensemble peu cohérent et sans unité qualitative.

Le secteur du projet est un délaissé urbain au cœur du hameau de la Gruerie.

Impacts du projet

Positifs

Conclusion

La reconversion et la requalification de ce site constituent un enjeu important de la valorisation du hameau, situé en bordure d'espaces boisés de qualité (Espaces Naturels Sensibles, site inscrit de la Vallée de Chevreuse). Conformément aux dispositions de la loi ALUR et plus récemment de la loi dite « climat & résilience », il s'agit de promouvoir le « recyclage » d'espaces déjà artificialisés avant d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux espaces naturels et/ou agricoles.

Thème 11 : Espaces protégés**Etat des lieux**

La partie septentrionale de la commune de Gometz-la-Ville (le hameau de Beaudreville à l'ouest et les hameaux situés au nord du territoire : la Feuillarde, Mauregard, la Vacheresse, la Folie Rigault, la Guépinerie, Belleville...) se trouve dans le périmètre du site inscrit de la Vallée de Chevreuse.

Répertorié comme site naturel par l'arrêté du 8 novembre 1973, il appartient à un vaste ensemble qui se caractérise par 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 ».

Il constitue un îlot de verdure dans le tissu urbain qui le jouxte. On comprend alors l'importance de cette vallée, de cette coulée verte, espace à la fois rural et forestier, enserrée dans une zone d'habitations dense, ayant donc une inestimable valeur de site et un potentiel irremplaçable de détente pour l'agglomération parisienne.

Impacts du projet

Neutres

Conclusion

Les travaux en site inscrit sont soumis à déclaration quatre mois avant le début de leur réalisation à l'exception des travaux d'exploitation courante des fonds ruraux et d'entretien des constructions (Code de l'Environnement, articles L341-1 et R341-9).

Les permis de démolir en site inscrit ne peuvent être délivrés qu'avec l'accord exprès de l'Architecte des Bâtiments de France (Code de l'Urbanisme, articles R424-2 et R425-18).



Thème 12 : Pollution des sols**Etat des lieux - Diagnostic environnemental (suivant le rapport de BS Consultants)**

L'étude qui a été menée a été réalisée selon deux objectifs :

- L'analyse qualitative des matériaux de remblaiement de la carrière et la définition de leur dangerosité et des filières de traitement.
- La mise en place d'un schéma conceptuel du site pour la mise en compatibilité montrant :
 - o Les sources : Les remblais de qualité hétérogènes (métaux lourds et ponctuellement HCT-HAP) + cuves en place (source non active),
 - o Les cibles et usages futurs : résidents seniors, et employés,
 - o Les risques/moyens de transfert : ingestion de sol et inhalation de poussières de sol dans la zone enherbée.

a) Compatibilité sanitaire

- Concernant les risques sanitaires, le risque par contact direct peut facilement être levé via la mise en place de recouvrement des sols dans les espaces enherbés.
- Pour la culture de végétaux comestibles : usage hors sol exclusif, pas de cultures en pleine terre.
- Pour le risque par contact indirect, du fait du futur usage (non sensible) et des teneurs retrouvées, le risque est considéré comme faible. A condition de la purge de certains impacts retrouvés.

b) Plan de gestion des terres excavées

Dans le cadre de la gestion des déblais, la qualité des sols en vue de leur évacuation est rappelée ci- dessous :

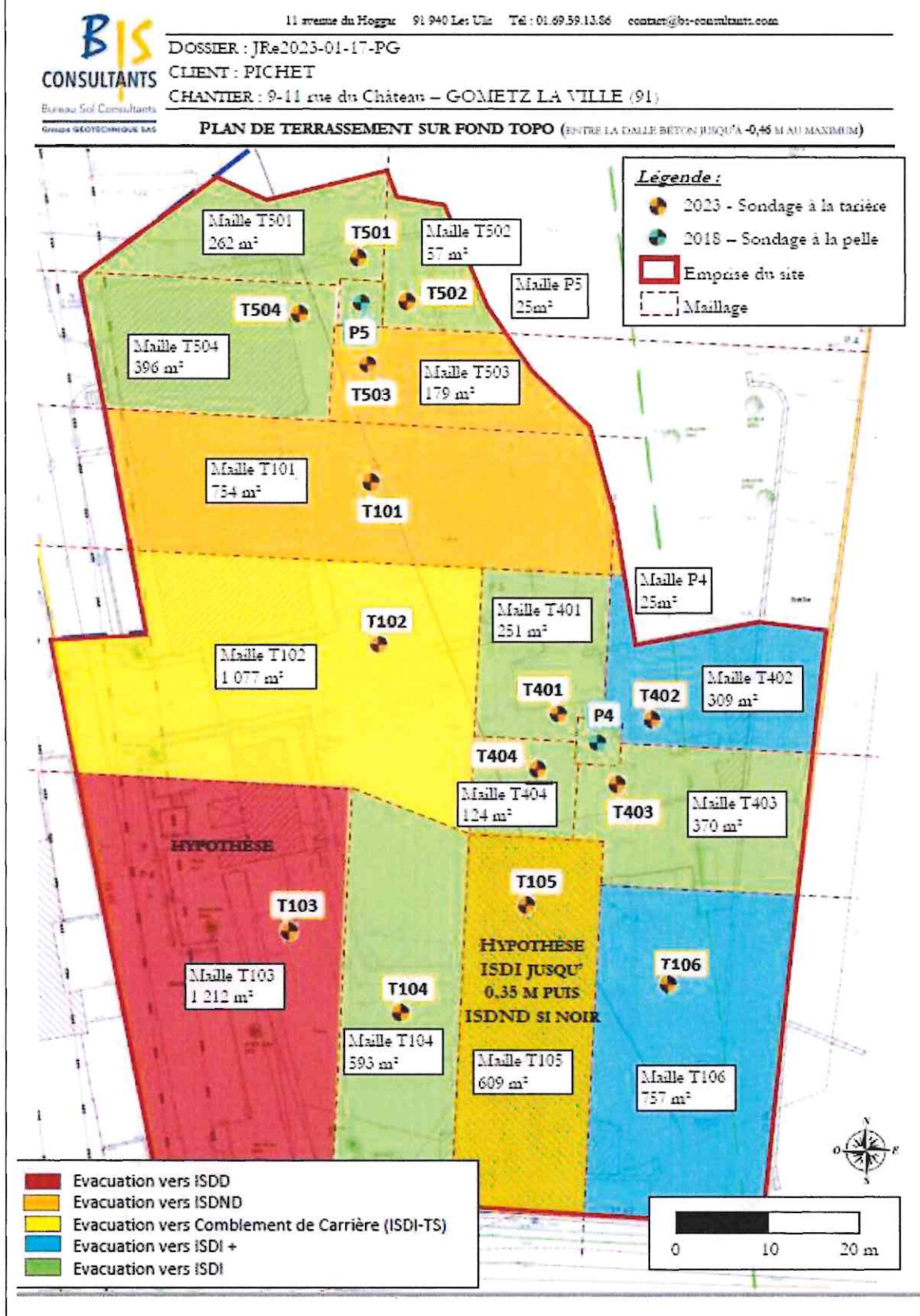
- Au niveau de l'échantillon T102.1 (0,2 à 1 m), présence d'anomalies de teneurs en fraction soluble [FS] et sulfates [S] sur éluât, avec un ratio FS/S<2, ne permettant pas une évacuation de ces terres en Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI, exclasse 3), mais en centre adapté, en Comblement de Carrière (ISDI-TS), sous réserve d'acceptation par la décharge.
- Au niveau des échantillons T401.2 (1,5 à 3 m) et T101.1 (0,3 à 1,1 m - représentatif des terrains de 0,2 à 1,1 m), présence d'anomalies de teneurs en fraction soluble [FS] et sulfates [S] sur éluât, avec un ratio FS/S<2, et la présence d'indice organoleptique, ne permettant pas une évacuation de ces terres en Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI, ex-classe 3), mais en centre adapté, en Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux (ISDND, ex-classe 2).
- Au niveau de l'échantillon T106.1 (0,2 à 1 m), la présence d'anomalie de teneurs en fraction soluble [FS] et sulfates [S] sur éluât, avec un ratio FS/S>2 ne permettant pas une évacuation de ces terres en Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI, exclasse 3), mais en centre adapté, Installation de Stockage de Déchets Inertes Aménagée (IDSI+) et du fait de la présence d'indice organoleptique de 0,5 à 1 m, une orientation en Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux (ISDND, ex-classe 2).
- Au niveau de l'échantillons T402.1 (0,3 à 1,5 m), une anomalie de teneur en fluorures sur éluât, avec des teneurs restant inférieurs à 3 fois le seuil de l'Arrêté du 12/12/2014 ne permettant pas une évacuation de ces terres en Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI, ex-classe 3), mais en centre adapté, Installation de Stockage de Déchets Inertes Aménagée (IDSI+).

- Au niveau de l'échantillon T503.1 (0,3 à 1 m), une anomalie de teneur en fluorures sur éluât, avec des teneurs restant inférieurs à 3 fois le seuil de l'Arrêté du 12/12/2014 et la présence d'indice organoleptique ne permettant pas une évacuation de ces terres en Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI, ex-classe 3), mais en centre adapté, Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux (ISDND, ex-classe 2).
- Au niveau de l'échantillon T502.2 (1,5 à 3 m), une anomalie de teneur en molybdène sur éluât, avec une teneur restant inférieure à 3 fois le seuil de l'Arrêté du 12/12/2014 ne permettant pas une évacuation de ces terres en Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI, ex-classe 3), mais en centre adapté, Installation de Stockage de Déchets Inertes Aménagée (IDSI+).
- Au niveau des échantillons T404.2 (1,5 à 3 m), T504.1 (1 à 1,5 m), T504.2 (1,5 à 3 m), T104.1 (à partir de 0,55 jusqu'à 0,8 m), T105.1 (0,35 à 1 m), des indices organoleptiques ont été identifiés ne permettant pas une évacuation de ces terres en Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI, ex-classe 3), mais en centre adapté, Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux (ISDND, ex-classe 2).
- Au niveau des spots de pollution retrouvés en P4 et P5 lors du diagnostic de IDDEA, ces terres étant à évacuer en Biocentre-Biotertre, une purge de 5 m x 5 m au droit de ces sondages est à prévoir.

Pour le reste du site, les terres seront à évacuer en Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI, ex-classe 3), sous réserve d'acceptation par la décharge et de l'absence d'indices organoleptiques ou odeurs spécifiques : T401.1 (0,2 à 1,5m), T402.2 (1,5 à 3 m), T403.1 (0,3 à 1,5 m), T403.2 (1,5 à 3 m), T404.1 (0,3 à 1,5 m), T501.1 (0,3 à 1,5 m), T501.2 (1,5 à 3 m), T502.1 (0,3 à 1,5 m), T503.2 (1,5 à 3 m), T504.1 (uniquement de 0,3 à 1 m), T104.1 (de 0,2 à 0,55 m).

Dans le cas de présence de fibres d'amiante, les terres sont à orienter en Installation de Stockage de Déchets Dangereux (ISDD, ex-classe 1). Il s'agit, concernant les analyses effectuées par BSC, des terres identifiées en T103.1 (0,45 à 1 m) et T106.2 (1 à 1,5 m).

Les figures suivantes synthétisent les résultats et indiquent le maillage mis en place sur le site pour l'estimation des volumes :



Impacts du projet

Positifs

Conclusion

Gestion de la contamination du site

La mise en compatibilité du site pour son futur usage passe par les travaux suivants :

- Recouvrement des sols dans les espaces enherbés.
- Usage hors sol exclusif pour la culture de végétaux comestibles, pas de cultures en pleine terre.
- Evacuation des matériaux dangereux (ISDD)

De plus, sur la base des décaissements nécessaires de :

- Espaces verts : -0,30 m ;
- Voiries : -0,46 m
- Bâtiments : -0,40 m.
- 2 purges de 5 m x 5 m au droit de certains sondages

Les tonnages et volumes de terres à évacuées par filière pour le projet sont les suivants :

- ISDI+ : 550 tonnes
- ISDI-TS : 280 m3 foisonné
- ISDND : 424 tonnes
- Biocentre-Biotertre : 90 tonnes
- ISDD : 786 tonnes



Thème 13 : Trafics & circulations

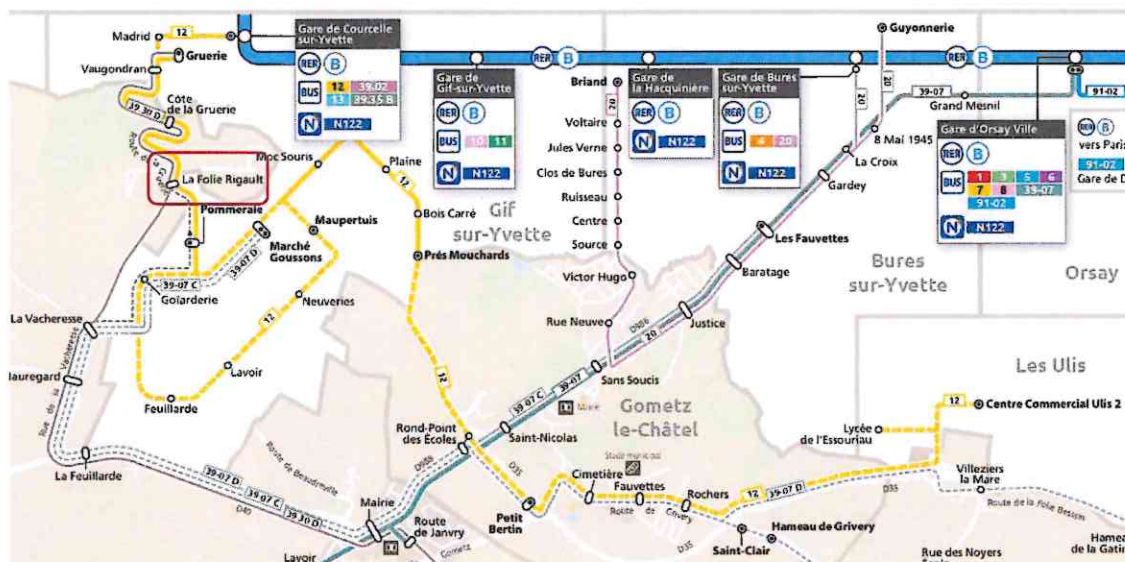
Etat des lieux - Accessibilité actuelle du projet

Eléments de l'étude réalisée par le bureau d'études CDVIA en octobre 2025

Desserte en transports en commun

Deux lignes de bus passent à proximité immédiate du site, avec un arrêt à « La Folie Rigault » :

- Ligne 12 : Gare de Courcelle (RER B) / Centre Commercial ULIS 2.
- Ligne 39-30D : Gare de Courcelle (RER B) / Limours.



☐ Gare RER B la plus proche « Courcelle-sur-Yvette » située à 2,5 km (environ 30 min à pied).

Desserte routière

Un accès unique depuis le carrefour Route de la Gruerie / Rue du Château

Le carrefour présente une configuration en croix à 4 branches d'entrée / sortie :

- ✓ Route de la Gruerie (Nord)
- ✓ Rue du Château (Est)
- ✓ Route de la Vacheresse (Sud)
- ✓ Rue de la Guepinerie (Ouest)

La gestion des flux est gérée sans feu suivant un régime de priorités de type STOP mis en place sur les branches Nord et Sud.

La rue du Château est prioritaire.

☐ Des conditions de circulation fluides

Les indicateurs de l'outil Google Maps sur le relevé des conditions habituelles de circulation ne montrent pas de difficulté particulière de fonctionnement du carrefour Gruerie / Château, y compris aux heures de pointe du matin et du soir.

Les quelques ralentissements recensés à certains moments de la journée sur la branche Nord sont nécessairement induits par le temps d'arrêt des véhicules imposé par le STOP.



Impacts du projet

Eléments de l'étude réalisée par le bureau d'études CDVIA en octobre 2025

Évaluation de l'impact du projet sur la circulation

Estimation des flux générés par le projet

Trafic supplémentaire généré par 2 types d'utilisateurs de la résidence :

- Les résidents eux-mêmes (courses au supermarché, loisirs, rendez-vous médicaux)
- Les visiteurs des résidents (famille, amis, soins à domicile)

☐ Des hypothèses de déplacements générés et parts modales associées sont considérées aux heures de pointe du matin (HPM) et du soir (HPS) d'un jour-type de semaine :

- Déplacement de 20% maximum des seniors aux heures de pointe

- Part modale **Véhicules Particuliers (VP)** seniors de 40% soit deux fois plus faible que la moyenne communale (80% selon INSEE 2020)
- Déplacements visiteurs plus forts le soir que le matin en lien avec la visite des proches
- Part modale VP visiteurs de 100%

Projet de résidence seniors à Gometz-la-Ville (91)	HPM		HPS	
	Emis	Reçu	Emis	Reçu
Déplacement généré par les résidents				
Pour 10 logements seniors	2	2	2	2
Part modale VP	40%	40%	40%	40%
Ratio VP résident / logement senior	0.08	0.08	0.08	0.08
Déplacement généré par les visiteurs				
Pour 10 logements seniors	1	1	1.5	1.5
Part modale VP	100%	100%	100%	100%
Ratio VP visiteur / logement senior	0.1	0.1	0.15	0.15
Ratio VP généré / logement senior	0.18	0.18	0.23	0.23

Flux totaux VP générés par le projet	HPM		HPS	
	Emis	Reçu	Emis	Reçu
95 logements seniors	17	17	22	22

Au total, le nouveau projet génèrera un trafic faible aux heures de pointe, de l'ordre de 34 à 44 véhicules par heure deux sens confondus.

Impact du projet sur les conditions d'accessibilité

Eu égard des éléments suivants comme présentés ci-avant :

- ✓ Conditions de circulation apparemment fluides à tout moment de la journée au niveau du carrefour d'accès au nouveau projet (Gruerie / Château) ;
- ✓ Niveaux actuels de trafic vraisemblablement faibles en conséquence sur les différentes branches d'entrée du carrefour d'accès (de l'ordre de 1 véhicule / minute par sens en moyenne aux heures de pointe);
- ✓ Flux supplémentaires VP induits par le nouveau projet restant faibles (estimés à +1 véhicule au maximum toutes les 3 minutes en moyenne)

Les conditions de circulation sur le secteur resteront quasiment semblables à la situation actuelle.

Thème 14 : Stationnements**Etat des lieux**

Eléments de l'étude réalisée par le bureau d'études CDVIA en octobre 2025

Aménagement d'une poche de parking de 60 places prévu dans le projet

Soit un ratio de 0.63 place de stationnement par logement

☐ Dispositions générales des autres législations relatives à l'occupation des sols :

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles.

Soit un nombre de 99 places de stationnement au maximum.

Impacts du projet

Positifs

Mesures ERC

Le projet intégrera sur sa parcelle les stationnements nécessaires.

Thème 15 : Circulations douces**Etat des lieux**

Eléments de l'étude réalisée par le bureau d'études CDVIA en octobre 2025

☐ Des circulations piétonnes non sécurisées

La rue du Château dispose de trottoirs mais ces derniers semblent impraticables de part et d'autre en raison de multiples obstacles : véhicules stationnés, bande végétale manquant d'entretien, présence de rochers, pylônes électriques...

De fait, les circulations piétonnes sur la rue du Château s'effectuent directement sur la chaussée.

Une traversée piétonne présente à l'intersection avec la Route de la Gruerie permet néanmoins d'assurer la sécurité des usagers des lignes de bus.

☐ L'absence d'aménagements cyclables

Le secteur ne présente aucun aménagement dédié à la pratique du vélo (piste ou bande cyclable).

Seul un itinéraire cyclable a été matérialisé par un marquage au sol sur la Route de la Gruerie entre la rue du Château et l'entrée de ville de Gif-sur-Yvette.

En étant mêlés à la circulation générale, les cyclistes empruntant la Route de la Gruerie ne sont donc pas réellement protégés.

Impacts du projet

Positifs

Mesures ERC

Le projet contribuera à l'amélioration de conditions de circulations.



CONCLUSION :

Globalement, au regard des incidences potentielles des objets de la modification, aucun impact négatif notable pour l'environnement n'est envisagé par le projet d'adaptation du PLU de la commune.

La modification du PLU :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune.
- n'a pas pour objet de réduire un espace boisé classé.
- ne comporte pas de graves risques/nuisances.
- ne nuit pas à la qualité des sites ou des milieux naturels.
- ne porte pas atteinte à la pérennité des sites Natura 2000.

h



ANNEXES TECHNIQUES

Projet de résidence pour seniors à Gometz-la-Ville

Impacts sur la circulation
Pré-diagnostic

3 1/3

CDVIA

Version

Rédacteur	N° version	Date version	Vérifié par	Assistant/Technicien	Modifications
J. Maisondieu j.maisondieu@cdvia.fr +33(0)6.63.13.58.72	3.0	09/09/2025			Mise à jour données programmation

L. Lenoir l.lenoir@cdvia.fr +33(0)7.50.54.30.63	2.0	03/10/2023	J. Maisondieu j.maisondieu@cdvia.fr +33(0)6.63.13.58.72		Mise à jour hypothèses stationnement
L. Lenoir l.lenoir@cdvia.fr +33(0)7.50.54.30.63	1.0	28/09/2023	J. Maisondieu j.maisondieu@cdvia.fr +33(0)6.63.13.58.72		PPT initial

✓

Sommaire

1. Objet du document
2. Accessibilité actuelle du projet
3. Evaluation de l'impact du projet sur la circulation
4. Normes de stationnement en lien avec le projet
5. Synthèse et conclusion

1. Objet du document

Contexte

- ❖ Opération de construction d'une résidence pour seniors dans le secteur de la Gruerie
- ❖ Etude de l'accessibilité du programme

Description du projet

- ❖ Construction de 95 logements + aménagement d'un parking dédié d'une capacité de 60 places
- ❖ Accès unique par la rue du Château

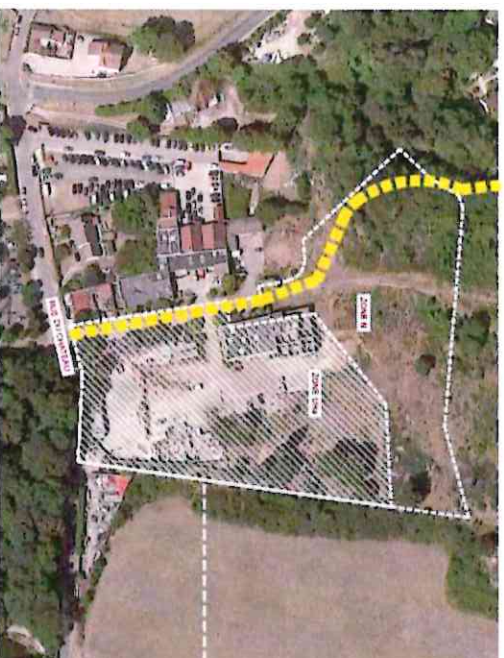
Objectifs de l'étude

- ❖ Etablir un diagnostic des conditions actuelles d'accessibilité tous modes
- ❖ Estimer les flux routiers générés par le nouveau projet à la journée et aux heures de pointe
- ❖ Analyser l'impact des flux supplémentaires sur le secteur et les carrefours d'accès
- ❖ Identifier les éventuels points durs et/ou besoins d'études complémentaires



(1)

Localisation
du projet



2. Accessibilité actuelle du projet

a. Desserte en transports en commun



☐ Pas de desserte directe en TC lourd

Gare RER B la plus proche « Courcelle-sur-Yvette » située à 2,5 km (environ 30 min à pied).

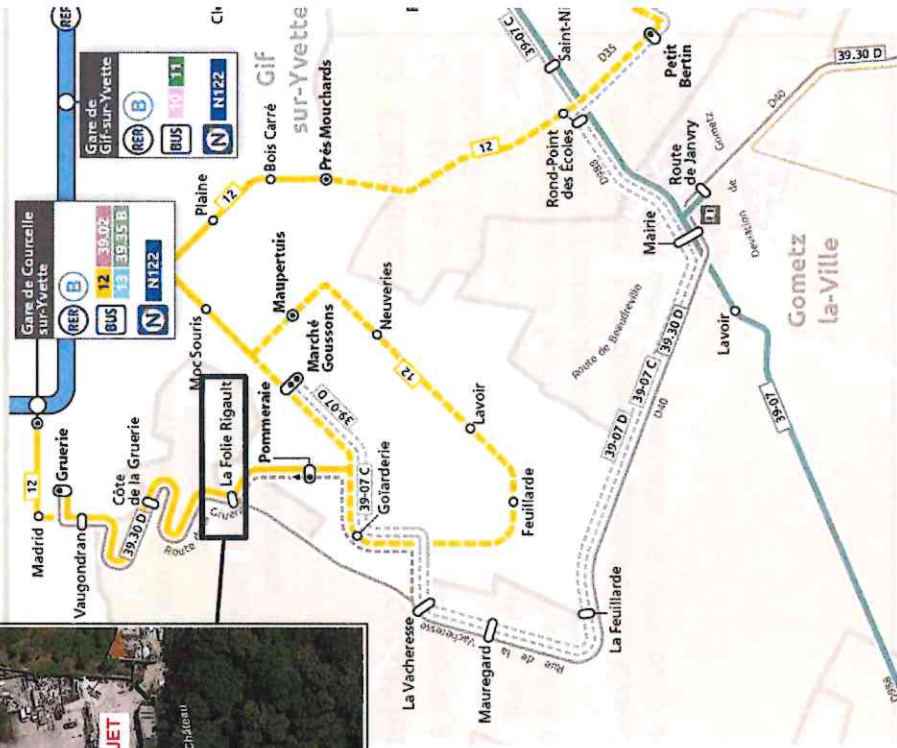
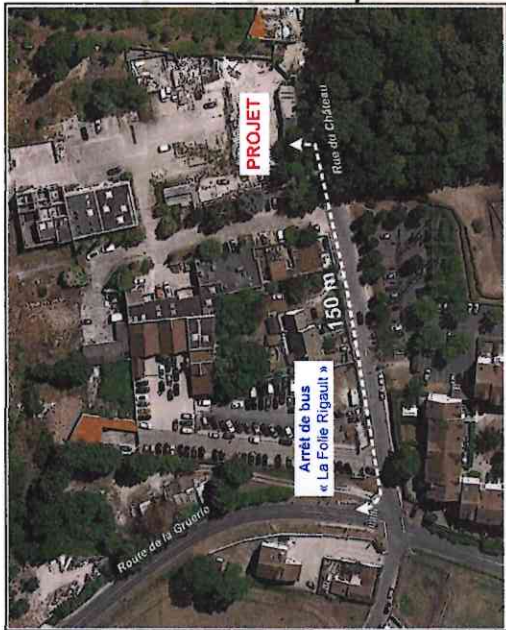
☐ 2 Lignes de bus à proximité immédiate

Arrêt « La Folie Rigault » situé à 150 mètres du projet desservi par 2 lignes du réseau de bus Pays de Limours actuellement exploité par la SAVAC :

- Ligne 12, ligne principale permettant notamment de rejoindre la gare RER B de Courcelle-sur-Yvette (5 min)
- Ligne 39.30.D, ligne complémentaire permettant notamment de rejoindre le centre de la commune de Gometz-la-Ville

Les fréquences de passage sont toutefois peu élevées pouvant ainsi rendre dissuasif le recours aux transports collectifs de manière générale.

Fréquence moyenne des bus		
	HP	HC
Ligne 12 (Centre Commercial Les Ulis – Gare de Courcelle-sur-Yvette)	30 min	1h
Ligne 39.30.D (Limours Lycée Jules Verne – Gif-sur-Yvette Gruerie)	1h	Aucun



2. Accessibilité actuelle du projet

b. Desserte par les modes actifs



☐ Des circulations piétonnes non sécurisées

La rue du Château dispose de trottoirs mais ces derniers semblent impraticables de part et d'autre en raison de multiples obstacles : véhicules stationnés, bande végétale manquant d'entretien, présence de rochers, pylônes électriques...

De fait, les circulations piétonnes sur la rue du Château s'effectuent directement sur la chaussée.

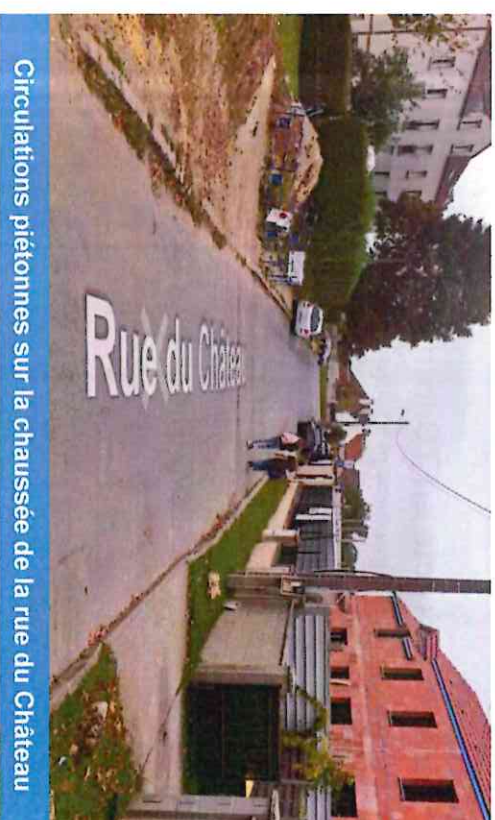
Une traversée piétonne présente à l'intersection avec la Route de la Gruerie permet néanmoins d'assurer la sécurité des usagers des lignes de bus.

☐ L'absence d'aménagements cyclables

Le secteur ne présente aucun aménagement dédié à la pratique du vélo (piste ou bande cyclable).

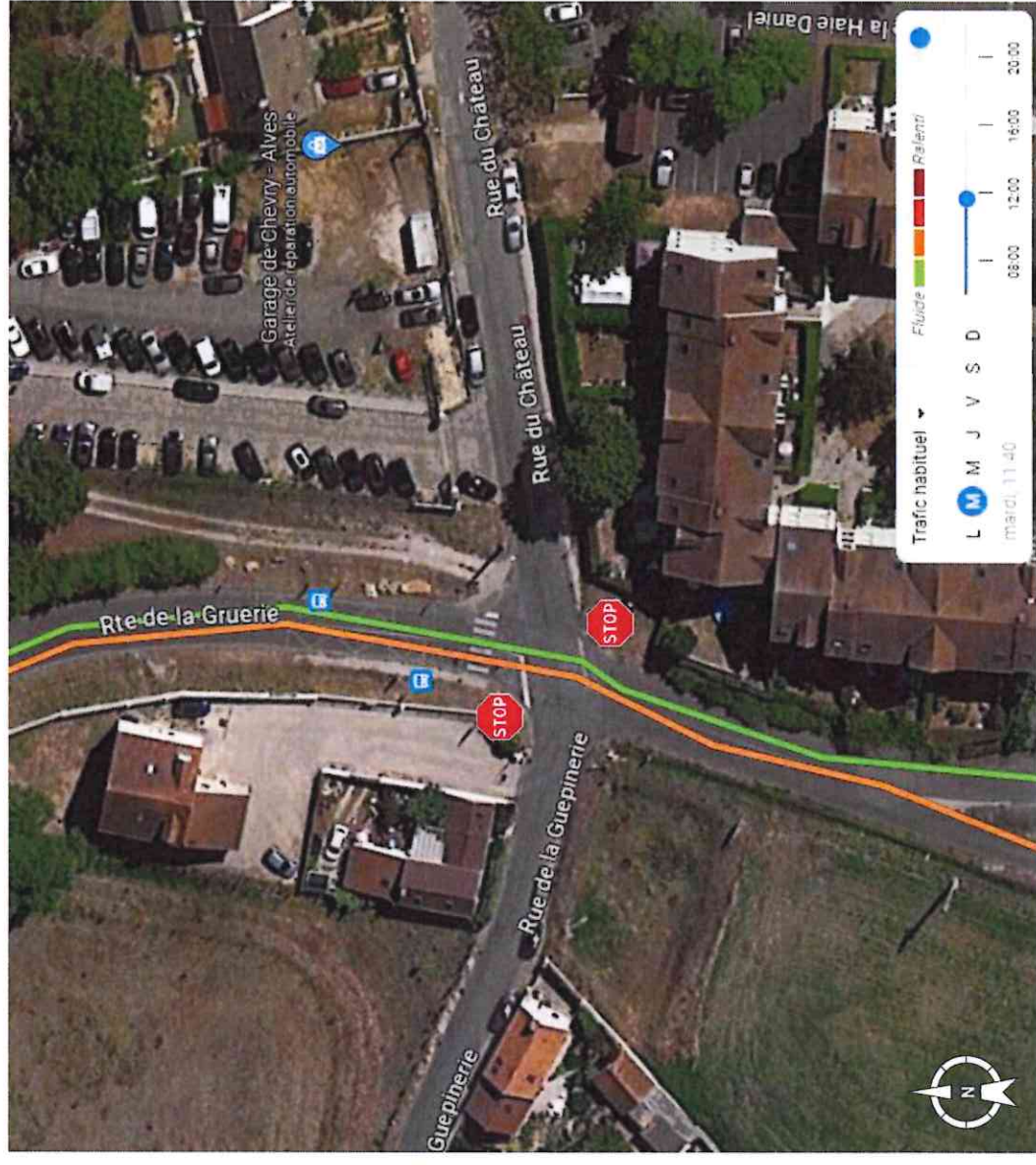
Seul un itinéraire cyclable a été matérialisé par un marquage au sol sur la Route de la Gruerie entre la rue du Château et l'entrée de ville de Gif-sur-Yvette.

En étant mêlés à la circulation générale, les cyclistes empruntant la Route de la Gruerie ne sont donc pas réellement protégés.



2. Accessibilité actuelle du projet

c. Desserte routière



☐ Un accès unique depuis le carrefour

Route de la Gruerie / Rue du Château

Le carrefour présente une configuration en croix à 4 branches d'entrée / sortie :

- ✓ Route de la Gruerie (Nord)
- ✓ Rue du Château (Est)
- ✓ Route de la Vacheresse (Sud)
- ✓ Rue de la Guepinerie (Ouest)

La gestion des flux est gérée sans feu suivant un régime de priorités de type STOP mis en place sur les branches Nord et Sud.

La rue du Château est prioritaire.

☐ Des conditions de circulation fluides

Les indicateurs de l'outil *Google Maps* sur le relevé des conditions habituelles de circulation ne montrent pas de difficulté particulière de fonctionnement du carrefour Gruerie / Château, y compris aux heures de pointe du matin et du soir.

Les quelques ralentissements recensés à certains moments de la journée sur la branche Nord sont nécessairement induits par le temps d'arrêt des véhicules imposé par le STOP.

2. Accessibilité actuelle du projet

d. Données de comptages existantes



☐ Aucune donnée de comptage disponible sur le secteur d'étude

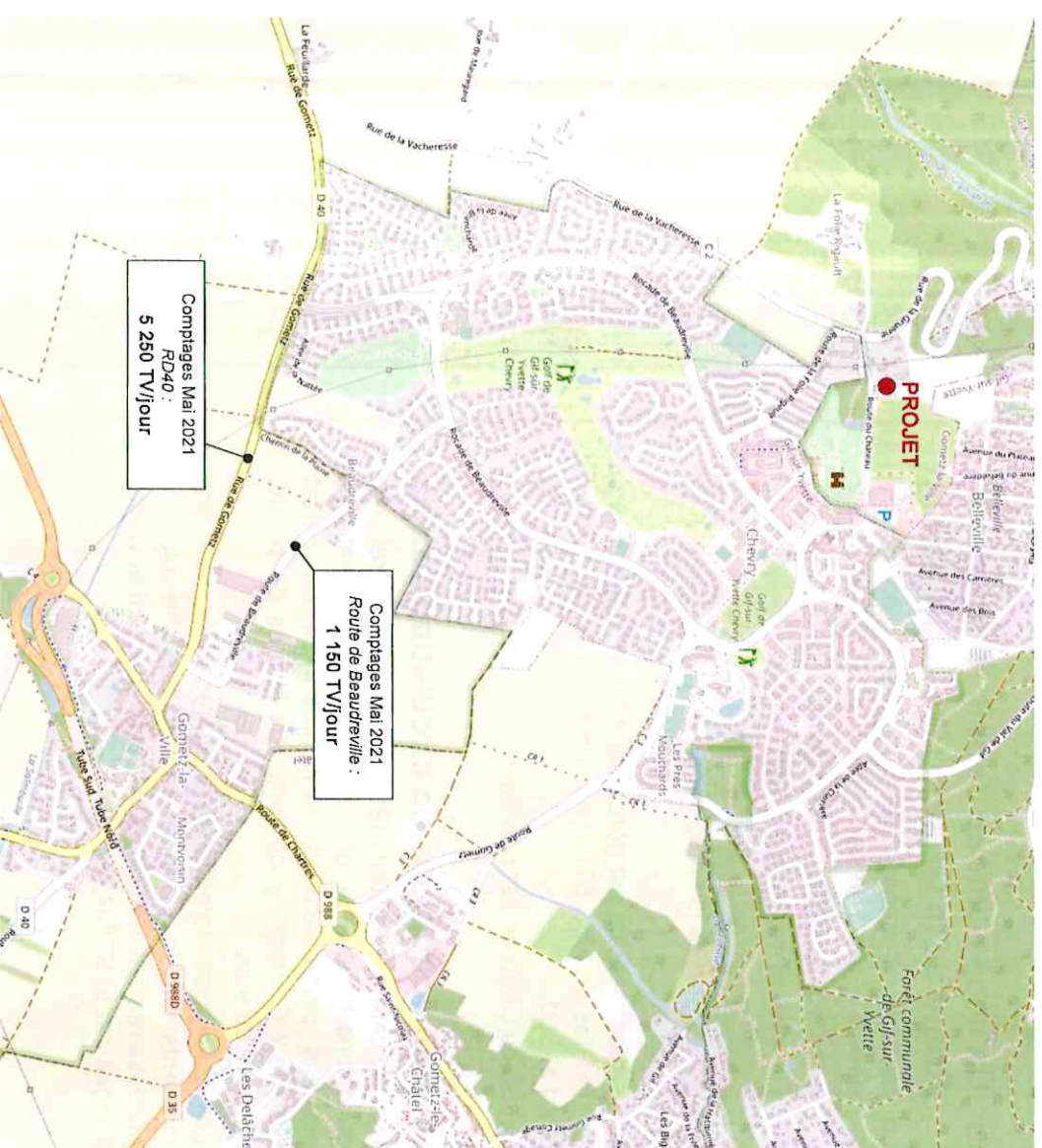
☐ Données existantes au niveau des axes de desserte du centre de Gometz-la-ville

Une campagne de comptages a été menée par CDVIA en mai 2021 pour le compte du CD91.

La mesure la plus proche du secteur ici étudié a été réalisée sur la voirie communale Route de Beaudréville, ayant conduit aux résultats suivants :

- Trafic Moyen Journalier (sur les jours ouvrés) d'environ 1.150 véhicules/jour deux sens confondus ;
- Trajets horaires maximum de l'ordre de 60 véhicules par sens de circulation.

La Route de Beaudréville constitue l'axe de desserte du quartier résidentiel Gif-Chevy, en raccordement avec la RD988. Il est vraisemblable que les niveaux de trafic sur l'axe Rue du Vacheresse / Route de la Gruerie, situé en symétrique de la Route de Beaudréville et présentant un même gabarit que celle-ci, soient ainsi du même ordre de grandeur avec en moyenne, un trafic très faible d'un véhicule par minute par sens aux heures de pointe.



3. Evaluation de l'impact du projet sur la circulation

a. Estimation des flux générés par le projet

- ☐ **Trafic supplémentaire généré par 2 types d'usagers de la résidence :**
 - Les résidents eux-mêmes (courses au supermarché, loisirs, rendez-vous médicaux)
 - Les visiteurs des résidents (famille, amis, soins à domicile)
- ☐ **Des hypothèses de déplacements générés et parts modales associées sont considérées aux heures de pointe du matin (HPM) et du soir (HPS) d'un jour-type de semaine :**
 - Déplacement de 20% maximum des seniors aux heures de pointe
 - Part modale VP seniors de 40% soit deux fois plus faible que la moyenne communale (80% selon INSEE 2020)
 - Déplacements visiteurs plus forts le soir que le matin en lien avec la visite des proches
 - Part modale VP visiteurs de 100%

Projet de résidence seniors à Gometz-la-Ville (91)	HPM		HPS	
	Emis	Reçu	Emis	Reçu
Déplacement généré par les résidents				
Pour 10 logements seniors	2	2	2	2
Part modale VP	40%	40%	40%	40%
Ratio VP résident / logement senior	0.08	0.08	0.08	0.08
Déplacement généré par les visiteurs				
Pour 10 logements seniors	1	1	1.5	1.5
Part modale VP	100%	100%	100%	100%
Ratio VP visiteur / logement senior	0.1	0.1	0.15	0.15
Ratio VP généré / logement senior	0.18	0.18	0.23	0.23

Flux totaux VP générés par le projet		HPM		HPS	
Emis	Reçu	Emis	Reçu	Emis	Reçu
95 logements seniors	17	17	22	22	22

Au total, le nouveau projet générera un trafic faible aux heures de pointe, de l'ordre de 34 à 44 véhicules par heure deux sens confondus.

3. Evaluation de l'impact du projet sur la circulation

b. Impact du projet sur les conditions d'accessibilité

- ❑ **Eu égard des éléments suivants comme présentés ci-avant :**
 - ✓ Conditions de circulation apparemment fluides à tout moment de la journée au niveau du carrefour d'accès au nouveau projet (Gruerie / Château) ;
 - ✓ Niveaux actuels de trafic vraisemblablement faibles en conséquence sur les différentes branches d'entrée du carrefour d'accès (de l'ordre de 1 véhicule / minute par sens en moyenne aux heures de pointe) ;
 - ✓ Flux supplémentaires VP induits par le nouveau projet restant faibles (estimés à +1 véhicule au maximum toutes les 3 minutes en moyenne)

Les conditions de circulation sur le secteur resteront très semblables à la situation actuelle.



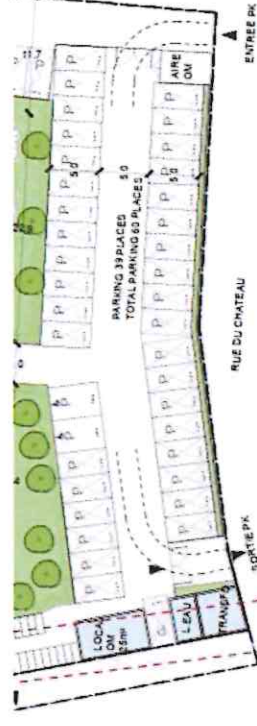
Plan de masse indicatif du projet

4. Normes de stationnement en lien avec le projet

- ☐ Aménagement d'une poche de parking de 60 places prévu dans le projet

Soit un ratio de 0.63 place de stationnement par logement

Plan de masse indicatif du projet



- ☐ Normes applicables du PLU en vigueur sur Gometz-la-Ville (document approuvé le 8 octobre 2019)
 - Projet situé en zones UHa : « Partie du hameau de la Gruerie faisant l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble donnant accès uniquement sur la rue du Château ».
 - Article UH II-4 Stationnement :
 - « 2 places par logement. 1 place « visiteur » pour 2 logements sera exigée dans l'enceinte de l'opération. »
 - ☐ Dispositions générales des autres législations relatives à l'occupation des sols :
 - Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour :
 - les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles.
- Soit un nombre de 99 places de stationnement au maximum.**

5. Synthèse et conclusion

Le nouveau projet de résidence pour seniors, correspondant à la construction de 95 logements au niveau de la rue du Château sur la commune de Gometz-la-Ville (91), ne générera qu'un faible trafic supplémentaire de véhicules particuliers.

Le projet n'aura aucun impact sur les conditions d'accessibilité tous modes ; celui-ci ne nécessite donc pas d'engager d'études complémentaires.

En revanche, le dimensionnement du parking de 60 places reste à démontrer étant donné les normes en vigueur du PLU communal, lequel ne mentionne pas le cas particulier de logements pour seniors.

W



INGENIERIE & MESURE DES DEPLACEMENTS
WWW.CDVIA.FR

CDVIA

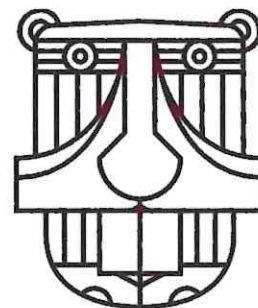
3

CERAG

Bureau d'étude en Géologie, Hydrogéologie et Environnement

Siège social : 11 allée Jacques Latrille 33650 MARTILLAC

☎ 05 56 64 83 00 - ✉ contact@cerag.fr - 🌐 www.cerag.fr



ETUDE BIBLIOGRAPHIQUE DU CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

Projet de construction d'une résidence sénior

Commune de Gometz-la-Ville (91)

9-11 rue du Château

Septembre 2025

SOMMAIRE

I.	DESCRIPTION ET LOCALISATION DU TERRAIN DU PROJET	4
1.	SITUATION GEOGRAPHIQUE.....	4
2.	REFERENCES CADASTRALES	5
3.	OCCUPATION DU SOL	6
II.	CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL DU PROJET.....	9
1.	HYDROGRAPHIE	9
2.	ZONES D'INVENTAIRES ET DE PROTECTION	11
3.	TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)	14
4.	DONNEES ECOLOGIQUES DISPONIBLES	16
III.	SYNTHESE.....	20

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Vue aérienne du site.....	4
Figure 2 : Plan de situation	4
Figure 3 : Localisation du projet sur le plan cadastral communal.....	5
Figure 4 : Occupation du sol	6
Figure 5 : Photographies des zones de décharge de matériaux sur l'emprise du projet.....	7
Figure 6 : Vue aérienne du secteur entre 1953 et 2014.....	8
Figure 7 : Contexte hydrographique du secteur.....	9
Figure 8 : Contexte hydrographique du secteur à l'échelle du sous-bassin versant.....	10
Figure 9 : Localisation des sites Natura 2000 par rapport à l'emprise projet	12
Figure 10 : Localisation des ZNIEFF par rapport à l'emprise projet.....	12
Figure 11 : Localisation du PNR par rapport à l'emprise projet	13
Figure 12 : Localisation des sites classés par rapport à l'emprise projet	13
Figure 12 : Localisation des sites classés par rapport à l'emprise projet	14
Figure 13 : Insertion du site dans la trame verte et bleue régionale	15
Figure 14 : Données faune du secteur d'après GéoNat'idF.....	16
Figure 15 : Données flore du secteur d'après le CBNBP.....	17

I. DESCRIPTION ET LOCALISATION DU TERRAIN DU PROJET

1. Situation géographique

L'emprise du projet est située dans le département de l'Essonne, sur la commune de Gometz-la-Ville (91), au Nord-Ouest du centre-ville, au 9-11 rue du Château. Le terrain est accessible par cette même rue au Sud.



Figure 1 : Vue aérienne du site
(Source : Google satellite ; Réalisation : CERAG)

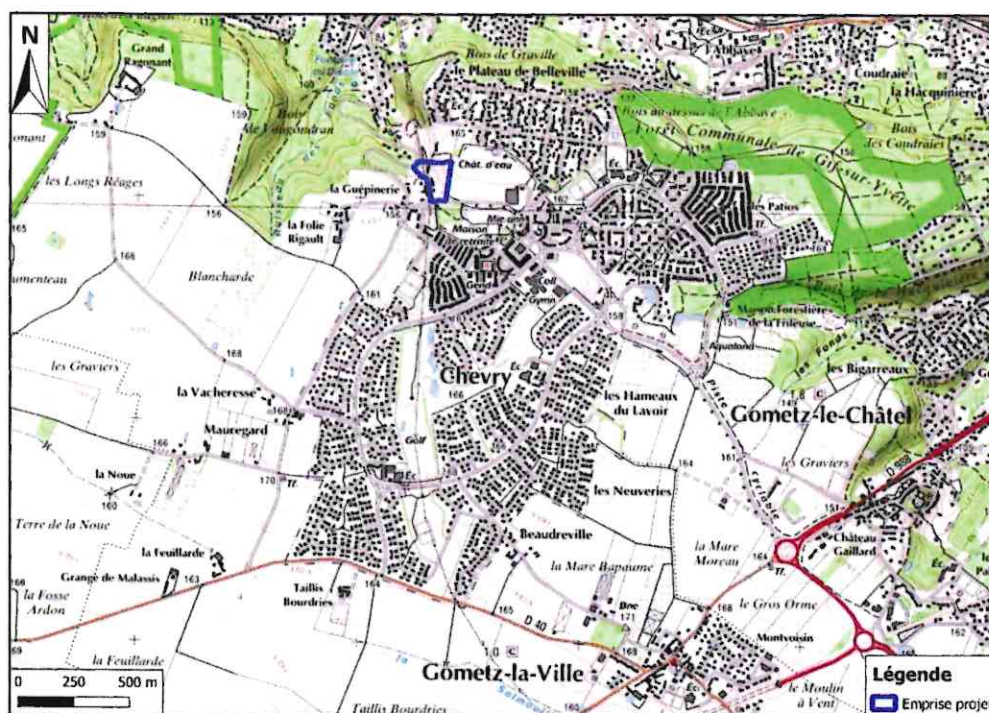


Figure 2 : Plan de situation
(Source : IGN ; Réalisation : CERAG)

2. Références cadastrales

L'emprise du projet occupe les parcelles n° 319, 322 et 323 de la section B du plan cadastral communal de Gometz-la-Ville.

La surface totale du terrain est de 20 201 m².

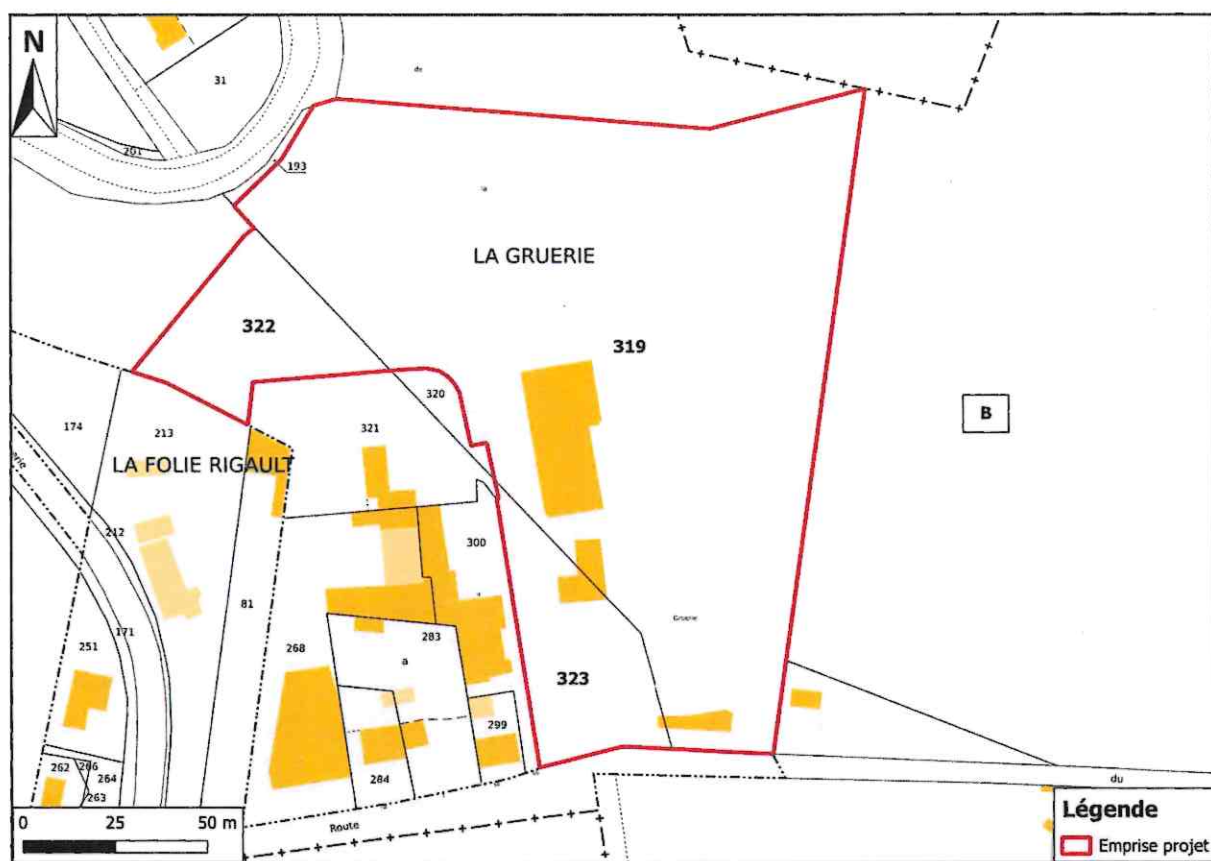


Figure 3 : Localisation du projet sur le plan cadastral communal

(Source : www.cadastre.gouv.fr ; Réalisation : CERAG)

3. Occupation du sol

a. Occupation du sol actuelle

Actuellement, l'emprise du projet est occupée par des logements ainsi qu'un parking plus ou moins à l'abandon, en partie centrale et Sud. Ce secteur du site est utilisé comme décharge de matériaux (cf. photos ci-après).

Au Nord-Ouest, le site est concerné par un boisement et au Nord-Est, par des espaces de type prairies/friches.



Figure 4 : Occupation du sol
(Source : Google satellite ; Réalisation : CERAG)



Figure 5 : Photographies des zones de décharge de matériaux sur l'emprise du projet
(Source : 2023)

b. Occupation du sol historique

D'après les vues aériennes historiques de la zone, l'emprise du projet était occupée, dans les années 1950, par un boisement. A partir des années 1970, le site a commencé à être exploité sur la majorité de sa surface. Les secteurs Nord et Nord-Est ont ensuite progressivement été laissés en dynamique naturelle.

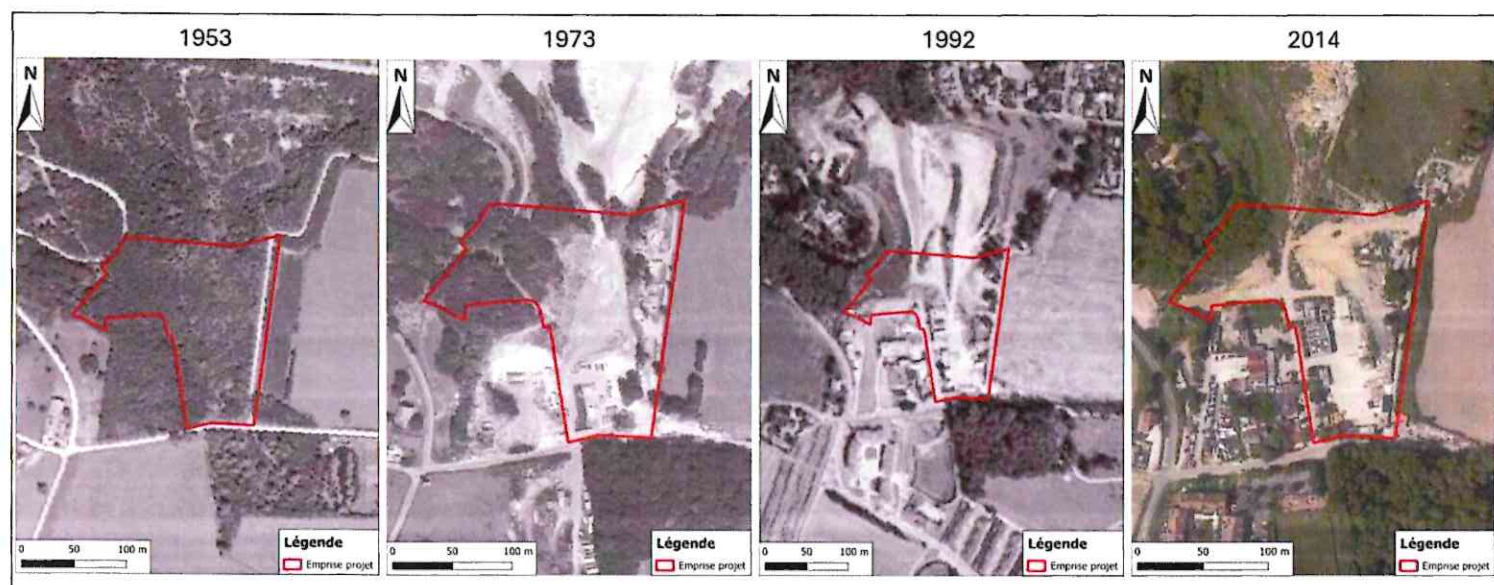


Figure 6 : Vue aérienne du secteur entre 1953 et 2014
(Source : remonterletemps.ign.fr ; Réalisation : CERAG)

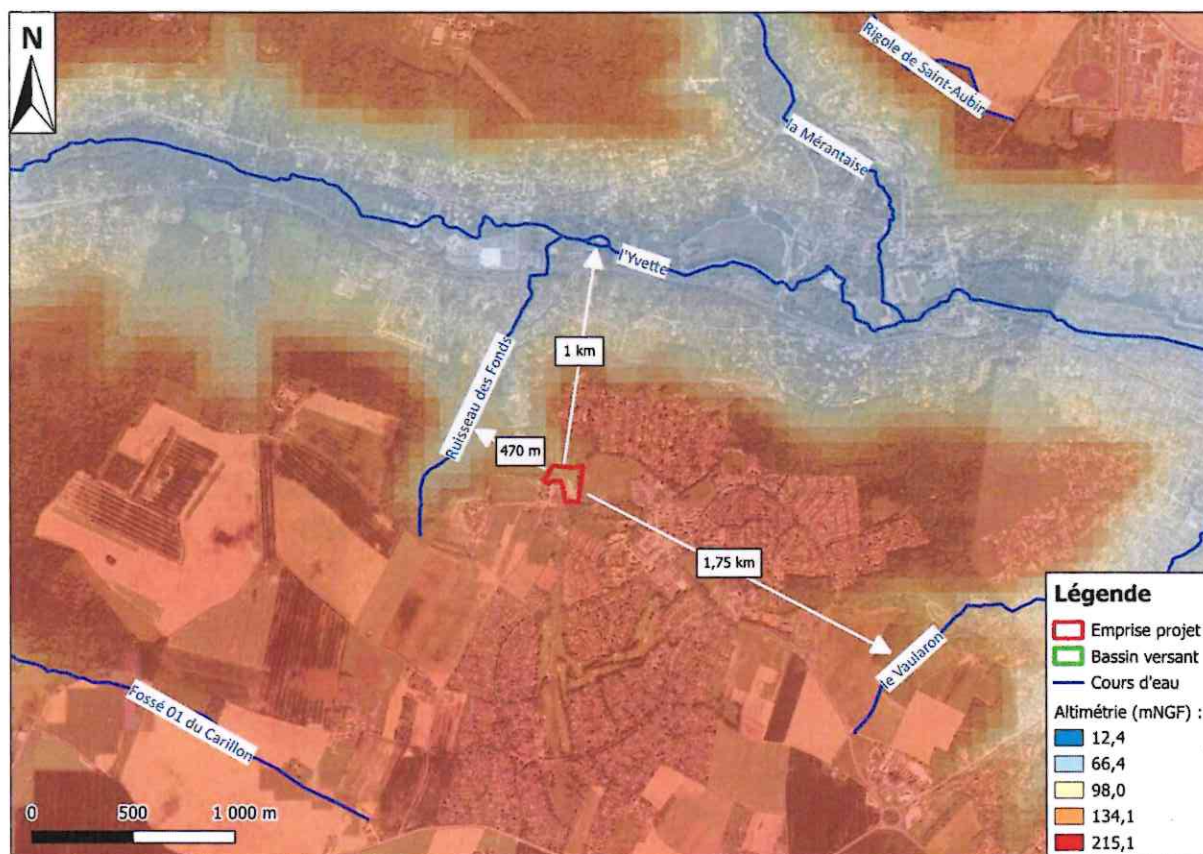
m

II. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL DU PROJET

1. Hydrographie

L'emprise projet se situe dans le bassin versant hydrographique « La Seine du confluent de l'Essonne (exclu) au confluent de l'Yerres (exclu) ».

Le Ruisseau des Fonds s'écoule à environ 470 m à l'Ouest du site, en direction du Nord, où il rejoint l'Yvette à 1 km.



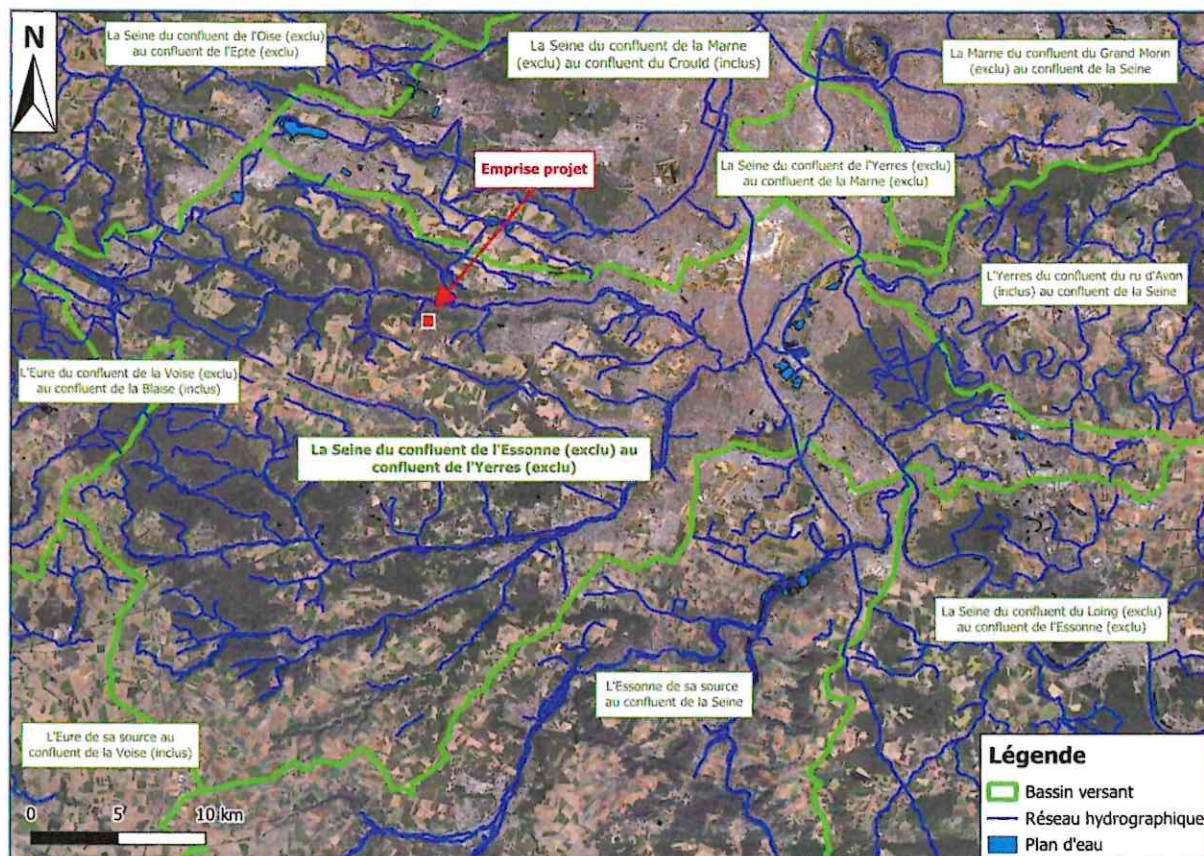


Figure 8 : Contexte hydrographique du secteur à l'échelle du sous-bassin versant
(Source : BD Topage ; Réalisation : CERAG)

2. Zones d'inventaires et de protection

Dans un rayon de 5 km, les zonages de plusieurs sites d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel sont observables :

Type de zone	Identifiant	Dénomination	Distance du projet
Natura 2000 Directive Oiseaux	FR1112011	Massif de Rambouillet et zones humides proches	3,45 km au Nord
ZNIEFF de type 1	110030057	RAVIN FORESTIER DE VAUGONDRAN	390 m à l'Ouest
	110001685	ZONES INONDABLES A GIF-BURES	1,0 km au Nord
	110020274	PRAIRIES ET ZONE HUMIDE DE VAUGIEN	1,3 km au Nord-Ouest
	110020275	GÎTES À CHIROPÈRES DE SAINT-RÉMY-LES-CHEVREUSE	1,9 km à l'Ouest
	110020273	MARES DE LA PLAINE DE CHEVIN COURT	2,2 km au Nord
	110320042	PARC DU CNRS DE GIF	2,2 km au Nord-Est
	110020278	RU ET AULNAIE TOURBEUSE DE MONTABÉ	3,1 km à l'Ouest
	110020476	MARAIS ET BOIS DE MONTABE	3,2 km à l'Ouest
	110020246	VALLÉE DE LA MÉRANTAISE À CHÂTEAUFORT	3,4 km au Nord
	110001683	PRAIRIES INONDABLES DE COUBERTIN	3,4 km à l'Ouest
	110020282	PENDANTS HUMIDES DU RHODON ET ETANG DU MOULIN DE LA MACHINE	4,3 km au Nord-Ouest
	110320046	ZONE HUMIDE DE LA MARE DES PINS	4,3 km au Nord-Est
	110020285	RAVIN FORESTIER DE CHAMPAILLY	4,5 km au Nord-Ouest
	110020419	PELOUSE MAIGRE ET BOIS CALCICOLE DE CHAMPAILLY	4,5 km au Nord-Ouest
	110020267	ANCIENNES CARRIERES DU VOSSERY	4,7 km à l'Ouest
ZNIEFF de type 2	110030037	VALLEE DE LA MÉRANTAISE	1,8 km au Nord
	110001497	VALLEE DU RHODON	4,1 km au Nord-Ouest
PNR	FR8000017	Haute-Vallée de Chevreuse	Inclus
Site inscrit	5561	Vallée de Chevreuse	Inclus
	6263	Partie de la Forêt de Frileuse	4,7 km au Sud
Site classé	5612	Bois de Chevincourt et d'Aigrefoin	1,5 km au Nord
	6813	Vallée de la Mérentaise	2,2 km au Nord
	7011	Vallée du Rhodon	2,7 km au Nord-Ouest
	7017	Parc du château de Grande Maison	3,5 km à l'Ouest
	6369	Château, parc et bois	3,5 km au Nord
	6312	Domaine de Launay	3,6 km à l'Est
	6946	Vallée de Chevreuse	3,7 km à l'Ouest

L'emprise du projet fait partie du périmètre du Parc Naturel Régional de la « Haute-Vallée de Chevreuse ». Néanmoins, ce zonage ne soumet le projet à aucune réglementation spécifique.

Le terrain est également inclus dans le périmètre du site inscrit de la « Vallée de Chevreuse ». En application des articles L341-1 et R341-9 du Code de l'Environnement, ce zonage soumet le projet à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Toutefois, les permis de démolir en site inscrit ne peuvent être délivrés qu'avec l'accord exprès de l'ABF (articles R424-2 et R425-18 du Code de l'Urbanisme).



Figure 9 : Localisation des sites Natura 2000 par rapport à l'emprise projet
(Source : INPN ; Réalisation : CERAG)

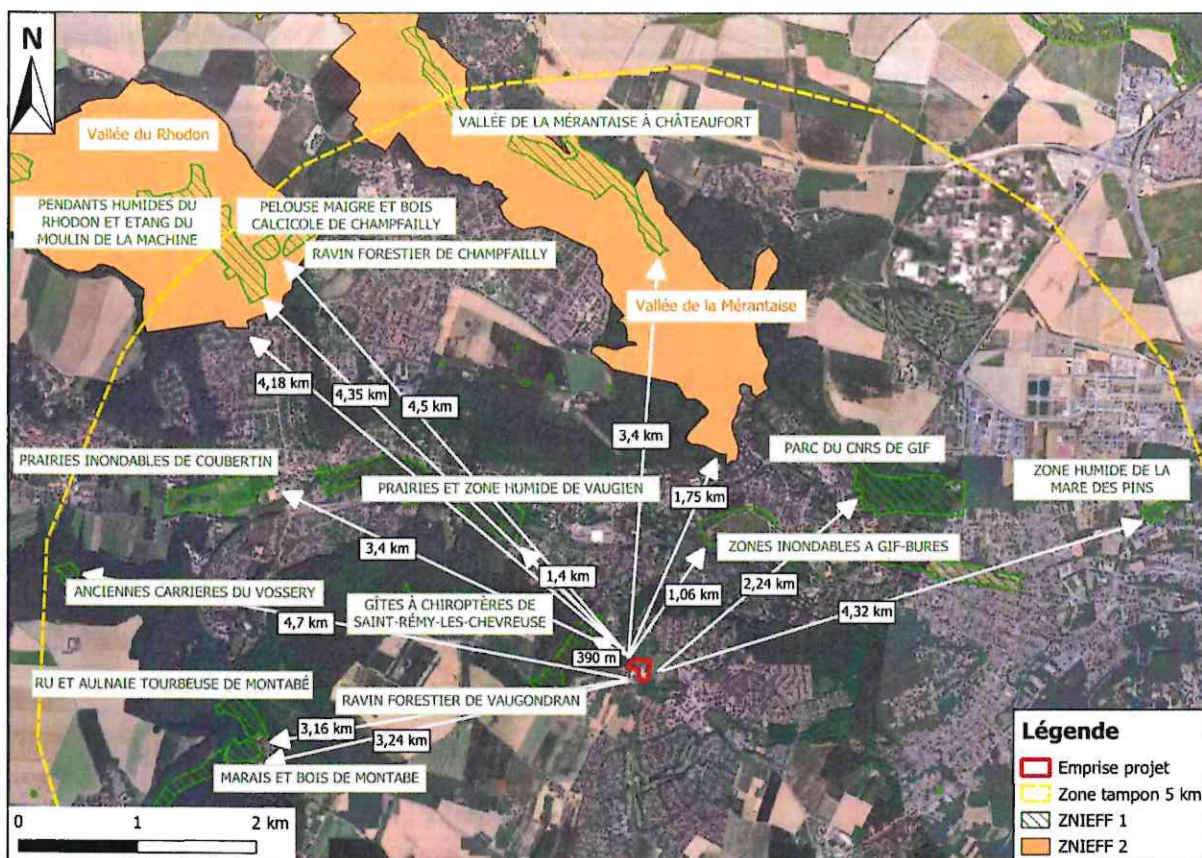


Figure 10 : Localisation des ZNIEFF par rapport à l'emprise projet
(Source : INPN ; Réalisation : CERAG)



Figure 11 : Localisation du PNR par rapport à l'emprise projet
(Source : INPN ; Réalisation : CERAG)

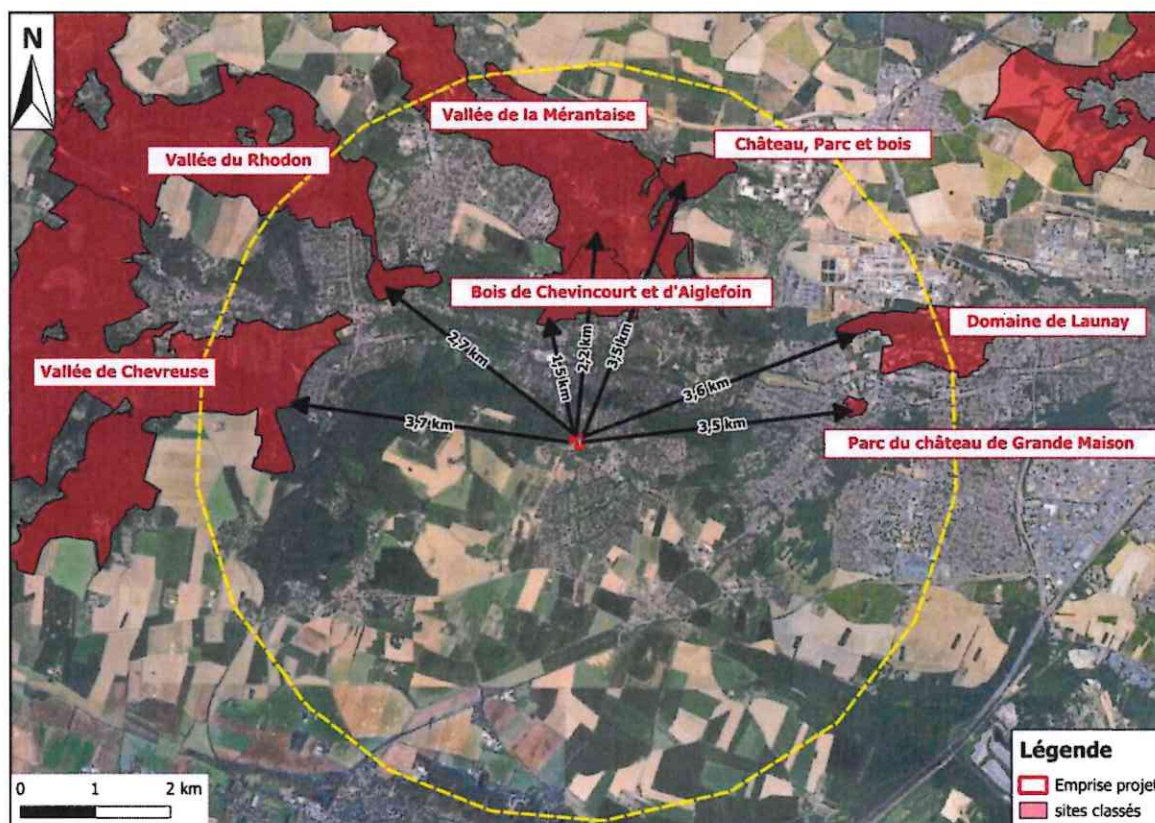


Figure 12 : Localisation des sites classés par rapport à l'emprise projet
(Source : INPN ; Réalisation : CERAG)

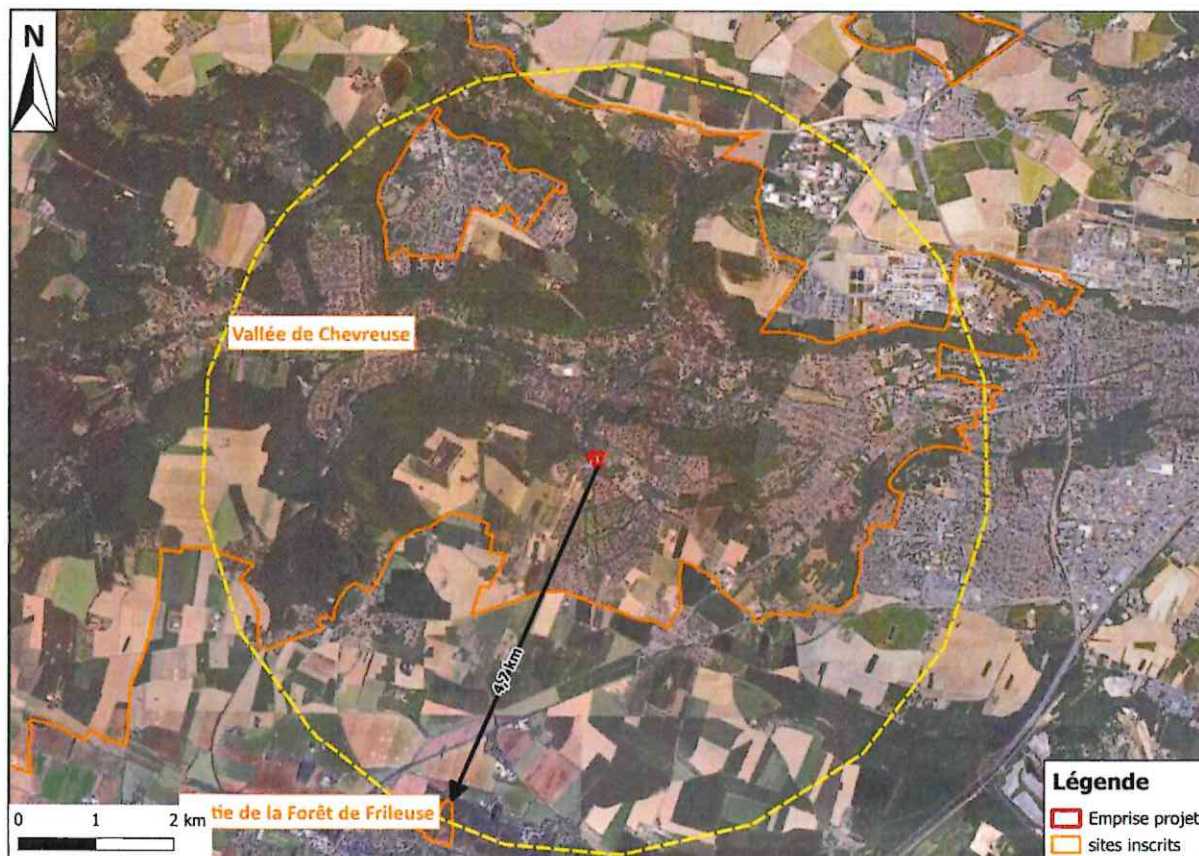


Figure 13 : Localisation des sites classés par rapport à l'emprise projet

(Source : INPN ; Réalisation : CERAG)

3. Trame verte et bleue (TVB)

D'après la carte des composantes de la trame verte et bleue de la région Ile-de-France, l'emprise du projet est implantée à proximité de corridors de la sous-trame arborée, permettant de relier les réservoirs de biodiversité de manière fonctionnelle. Cependant, sa localisation est considérée comme un passage difficile dû au mitage de l'urbanisation (U). Le site est notamment bordé au Sud par un élément fragmentant : la rue du Château. Également, d'après la carte de la TVB, l'emprise projet est située à l'interface de lisières urbanisées et agricoles de boisements de plus de 100 ha.

D'après l'occupation du sol de cette carte, le site est concerné par des cultures et une zone de tissu urbain.

Enfin, un élément de la trame bleue est présent à proximité, à environ 450 m à l'Ouest : le Ruisseau des Fonds.

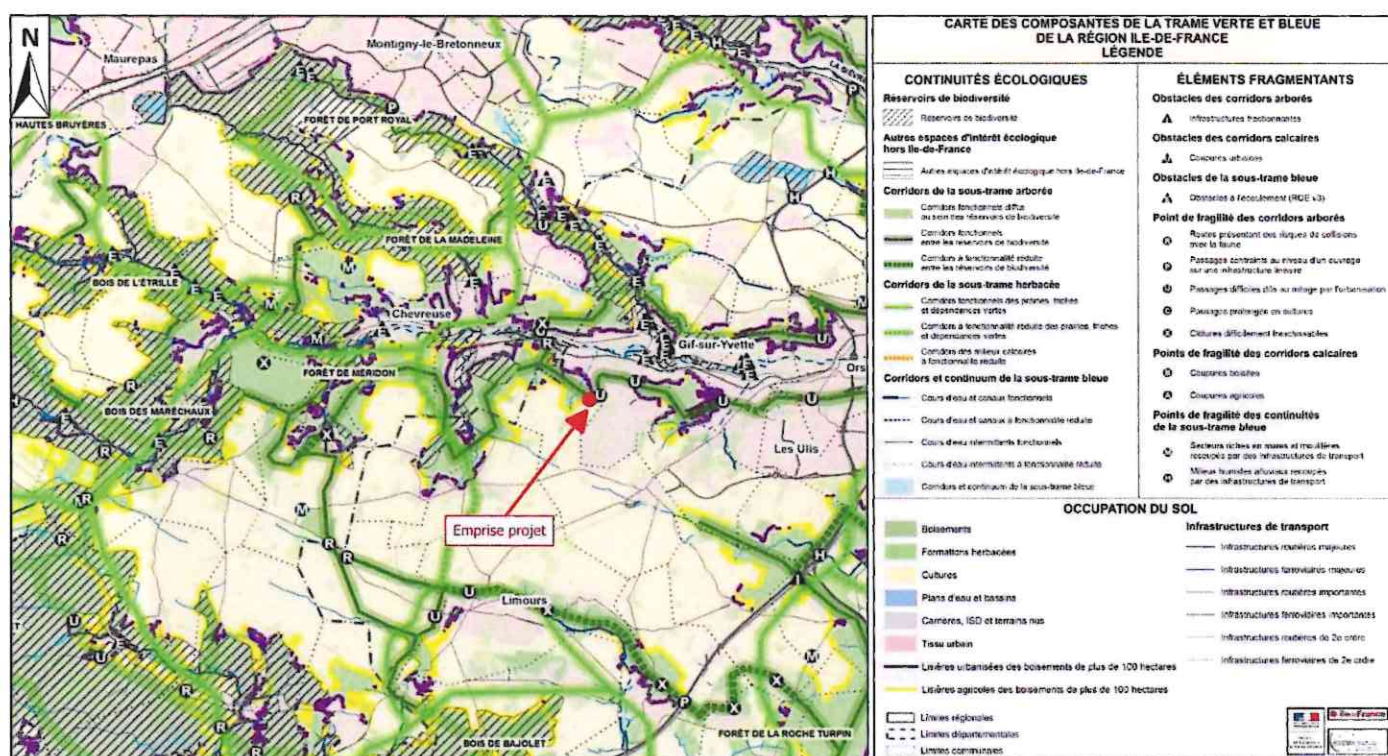


Figure 14 : Insertion du site dans la trame verte et bleue régionale
(Source : ARB Île-de-France – SRCE)

4. Données écologiques disponibles

Les bases de données collaboratives ont été consultées afin de connaître la présence/absence de données faune/flore connues sur l'emprise du projet et dans les alentours immédiats.

a. Faune

D'après les données disponibles de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN), aucune espèce de faune à enjeux n'est présente dans l'aire d'étude rapprochée¹.

La consultation des données naturalistes collaboratives issues de l'outil GeoNat'idF, porté par l'Agence Régionale de la Biodiversité (ARB) Île-de-France, fait état de la présence de deux espèces d'oiseaux à enjeux :

- Le martinet noir, au sien de l'emprise projet
- Le Pic vert, dans l'aire d'étude rapprochée.

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Statut de protection	Potentialité de présence sur l'emprise du projet	Date de la dernière observation
Martinet noir	Apus apus	Echelle nationale Article 3	Oui	2022
Pic vert	Picus viridis	Echelle nationale Article 3	Oui	2019



Figure 15 : Données faune du secteur d'après GéoNat'idF
(Source : CBNBP ; Réalisation : CERAG)

¹ L'aire d'étude rapprochée correspond à la zone d'influence théorique du projet vis-à-vis des espèces et des milieux environnants.

b. Flore

Les éléments issus de la consultation des données disponibles sur le site du Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP) sont les suivants :

- Sur l'aire d'étude rapprochée :

Aucune espèce à enjeux n'est présente. De même, aucune espèce exotique envahissante n'y est mentionnée.

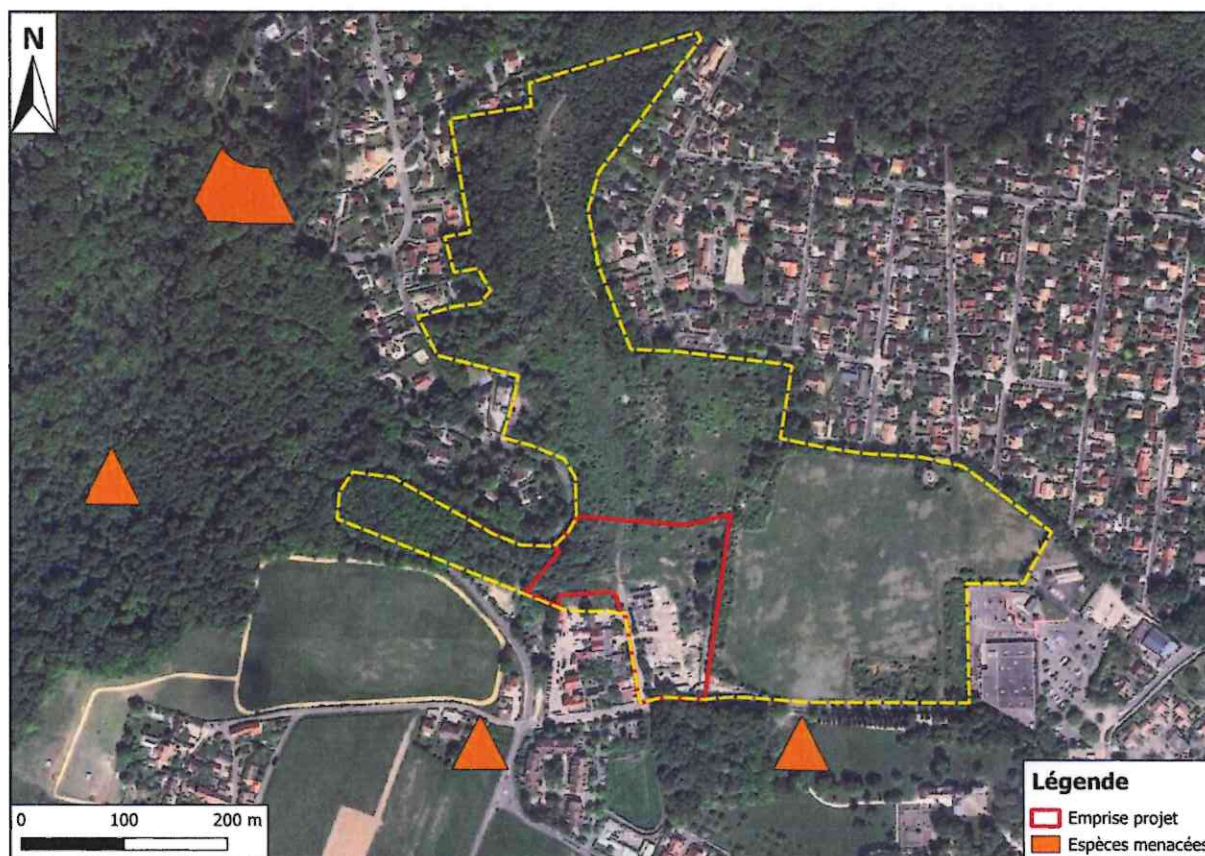


Figure 16 : Données flore du secteur d'après le CBNBP
(Source : CBNBP ; Réalisation : CERAG)

- A l'échelle de la commune :

Plusieurs espèces à enjeux (protégées, déterminantes ZNIEFF...) sont présentes, au titre de :

Règlement (CE) N° 338/97 (modifié par le Règlement (UE) N° 101/2012 du 6 février 2012) du Conseil du 9 décembre 1996 relatif à la protection des espèces de faune et de flore sauvages par le contrôle de leur commerce

Annexe B

Taxon de référence	Nom vernaculaire	Dernière observation
<u><i>Epipactis helleborine</i> (L.) Crantz, 1769</u>	Épipactis à larges feuilles, Elléborine à larges feuilles	2021
<u><i>Neottia ovata</i> (L.) Bluff & Fingerh., 1837</u>	Grande Listère	2008
<u><i>Platanthera chlorantha</i> (Custer) Rchb., 1828</u>	Orchis vert, Orchis verdâtre, Platanthère à fleurs verdâtres	1998

Arrêté ministériel du 13 octobre 1989 relatif à la liste des espèces végétales sauvages pouvant faire l'objet d'une réglementation préfectorale permanente ou temporaire, modifié par les arrêtés ministériels du 5 octobre 1992 (JORF du 28 octobre 1992, p. 14960) et du 9 mars 2009 (JORF du 13 mai 2009, p. 7974)

Article 1er

Taxon de référence	Nom vernaculaire	Dernière observation
<u><i>Buxus sempervirens</i> L., 1753</u>	Buis commun, Buis sempervirent	1998
<u><i>Dioscorea communis</i> (L.) Caddick & Wilkin, 2002</u>	Sceau de Notre Dame	2000
<u><i>Hyacinthoides non-scripta</i> (L.) Chouard ex Rothm., 1944</u>	Jacinthe sauvage, Jacinthe des bois, Scille penchée	2015
<u><i>Ilex aquifolium</i> L., 1753</u>	Houx	2015
<u><i>Polystichum aculeatum</i> (L.) Roth, 1799</u>	Polystic à aiguillons, Polystic à frondes munies d'aiguillons	2015
<u><i>Polystichum setiferum</i> (Forssk.) T.Moore ex Woyn., 1913</u>	Polystic à frondes soyeuses, Fougère des fleuristes, Aspidium à cils raides	2021
<u><i>Viscum album</i> L., 1753</u>	Gui des feuillus	2000

Liste Rouge de la flore vasculaire d'Ile de France

CR

Taxon de référence	Nom vernaculaire	Dernière observation
<u><i>Hypericum androsaemum</i> L., 1753</u>	Millepertuis Androsème	2008

EN

Taxon de référence	Nom vernaculaire	Dernière observation
<u><i>Anthemis cotula</i> L., 1753</u>	Camomille puante, Anthémis fétide, Anthémis puante	2009
<u><i>Myosurus minimus</i> L., 1753</u>	Queue-de-souris naine, Ratoncule	2014

VU

Taxon de référence	Nom vernaculaire	Dernière observation
<u><i>Hottonia palustris</i> L., 1753</u>	Hottonie des marais, Millefeuille aquatique	1727
<u><i>Isolepis fluitans</i> (L.) R.Br., 1810</u>	Scirpe flottant	1727
<u><i>Lysimachia nemorum</i> L., 1753</u>	Lysimaque des bois, Mouron jaune	2015
<u><i>Menyanthes trifoliata</i> L., 1753</u>	Trèfle d'eau, Ményanthe	2008

Arrêté interministériel du 11 mars 1991 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Île-de-France complétant la liste nationale

Article 1

Taxon de référence	Nom vernaculaire	Dernière observation
<u><i>Isolepis fluitans</i> (L.) R.Br., 1810</u>	Scirpe flottant	1727
<u><i>Polystichum aculeatum</i> (L.) Roth, 1799</u>	Polystic à aiguillons, Polystic à frondes munies d'aiguillons	2015

Espèces végétales déterminantes ZNIEFF en Ile-de-France

Taxon de référence	Nom vernaculaire	Dernière observation
<u><i>Allium ursinum</i> L., 1753</u>	Ail des ours, Ail à larges feuilles	2008
<u><i>Hottonia palustris</i> L., 1753</u>	Hottonie des marais, Millefeuille aquatique	1727
<u><i>Hypericum androsaemum</i> L., 1753</u>	Millepertuis Androsème	2008
<u><i>Isolepis fluitans</i> (L.) R.Br., 1810</u>	Scirpe flottant	1727
<u><i>Lysimachia nemorum</i> L., 1753</u>	Lysimaque des bois, Mouron jaune	2015
<u><i>Menyanthes trifoliata</i> L., 1753</u>	Trèfle d'eau, Ményanthe	2008
<u><i>Myosurus minimus</i> L., 1753</u>	Queue-de-souris naine, Ratoncule	2014
<u><i>Polystichum aculeatum</i> (L.) Roth, 1799</u>	Polystic à aiguillons, Polystic à frondes munies d'aiguillons	2015
<u><i>Polystichum setiferum</i> (Forssk.) T.Moore ex Woy., 1913</u>	Polystic à frondes soyeuses, Fougère des fleuristes, Aspidium à cils raides	2021

La consultation de la base de données de l'INPN ainsi que de GéoNat'idF fait état de l'absence d'espèce à enjeux au sein de l'aire d'étude rapprochée.

III. SYNTHÈSE

L'étude bibliographique du contexte environnemental fait ressortir les points d'attention suivants :

Thématique	Etude bibliographique	Implications du projet
Zonages d'inventaire	1 ZNIEFF à environ 390 m mais présentant une faible connexion écologique	Possibles impacts sur le cours d'eau inclus (car situé en aval topographique) mais fortement limités par rapport à l'état initial du site (zone déjà artificialisée)
Zonages de protection	1 site inscrit incluant l'emprise projet	Avis de l'Architecte des Bâtiments de France
	1 PNR incluant l'emprise projet	Aucune réglementation spécifique
Trame verte et bleue	Présence d'une trame bleue à proximité mais sans connexion Fragmentation de la trame verte	Faibles implications de l'emprise projet au sein du réseau de la trame verte et bleue
Données faune/flore connues	Présence d'espèces de faune à enjeux dans l'emprise projet et dans l'aire d'étude rapprochée (martinet noir, pic vert) mais absence de flore patrimoniale Absence d'espèces exotiques envahissantes	Probabilité de présence du martinet noir (en raison de la présence de bâtis sur l'emprise projet)

Le projet limitera le risque de pollution par rapport à l'état initial du site, déjà artificialisé. En effet, le projet réhabilite une zone de logements et parking actuellement abandonnés avec des espaces verts qualitatifs de pleine terre. Aucune coupe d'arbre ne sera réalisée, et un programme de plantation est mis en œuvre.

De plus, les différents réseaux seront également modifiés afin qu'ils soient correctement raccordés.



Projet immobilier
9-11 Rue du Château
Commune de Gometz-la-Ville (91)

NOTE SUR L'INTEGRATION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

Octobre 2023

SOMMAIRE

I. Préambule	3
II. occupation des sols	4
III. Examen du secteur du projet	6
1. Lithologie et hydrogéologie	6
2. Milieu naturel	12
3. Diagnostic environnemental (Suivant le rapport de BS Consultants)	16
IV. Adaptation du projet aux caractéristiques des sols	23

I. PREAMBULE

Sur les parcelles n°319 et 323, section B d'une superficie totale de 18 590 m² dont 10 524 m² en zone UHa (partie aménagée), il est projeté un projet immobilier pour une résidence sénior.

Dans le cadre d'un projet immobilier localisé 11 Rue Château, la présente note a pour objectifs de présenter les caractéristiques du site et les adaptations réalisées dans le cadre du projet pour se conformer à ses caractéristiques.

Cette note fait suite à la consultation du contexte du projet et à la réception des rapports :

« ETUDE GEOTECHNIQUE DE CONCEPTION - PHASE AVANT-PROJET - MISSION G2 AVP » N° Rapport RPi 2023-01-17 indice 0 réalisé par la société BUREAU SOL CONSULTANTS en mars 2023.

« NOTE DE GESTION DES TERRES » N° JReJRe2023-01-17-Poll-GT indice 1 réalisé par la société BUREAU SOL CONSULTANTS en mars 2023.

« ETUDE BIBLIOGRAPHIQUE DU CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL » réalisé par la société CERAG en octobre 2023.

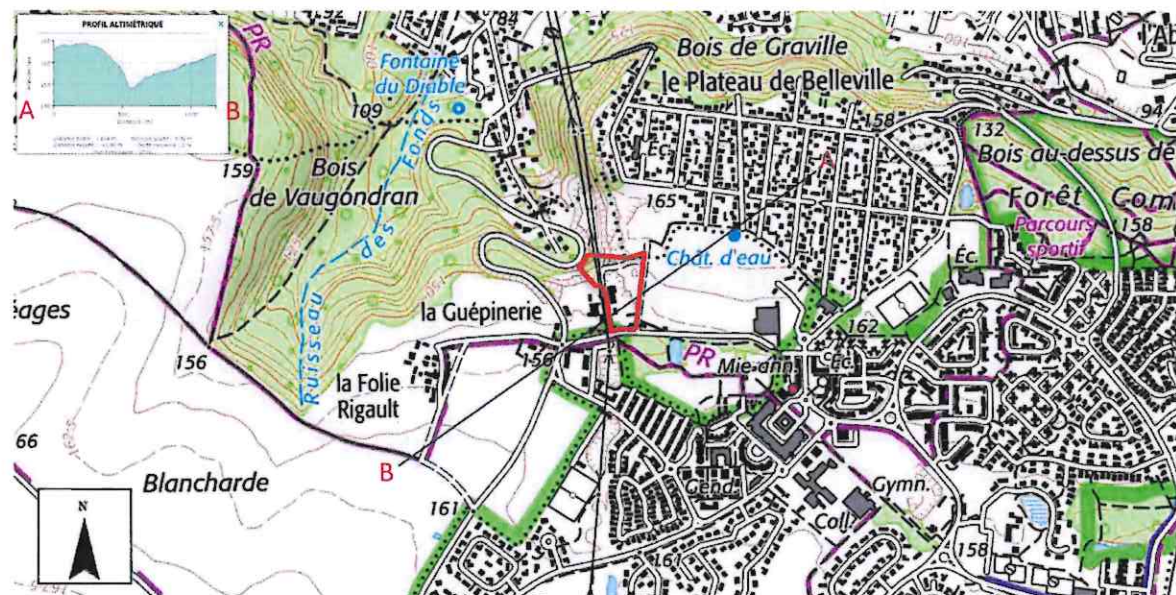


Figure 1 : Localisation du projet et coupe topographique (source : Géoportail)

II. OCCUPATION DES SOLS

Le terrain est actuellement occupé par une zone largement minéralisée avec des bâtiments de logements, un grand parking, une zone en friche avec des voitures « abandonnées » et des vestiges d'activités (fosse mécanique et cuves à fuel). Il se situe hors zone inondable, hors risque remontée de nappe, hors ZNIEFF et NATURA 2000. Cette exploitation du site cours depuis plus de 30 ans.



Figure 2: Localisation du projet (source : Géoportail)

Depuis 1950, l'évolution du site (source : Remonteletemps, IGN) montre que la parcelle est restée fortement anthropisée depuis le début de son exploitation, il y a plus de 30 ans. Seule les parties nord et plus récemment nord-est du terrain ont été laissées en espace vert.



Actuel



Actuel



Actuel



Actuel



Actuel



Actuel



2006-2010



2000-2005



1950-1965

Afin de s'adapter au mieux à l'exploitation actuelle du site, le projet envisagé se superpose à la zone d'emprise des aménagements existants (Figure 3).

III. EXAMEN DU SECTEUR DU PROJET

Cette partie vise à décrire le secteur du projet en vue de la présentation des adaptations mises en place dans la partie suivante.

1. Lithologie et hydrogéologie

Les sondages ont été mis en place au sein de la zone UHa sur projet, au droit de la zone déjà aménagée qui sera réaménagée dans le cadre de ce projet.

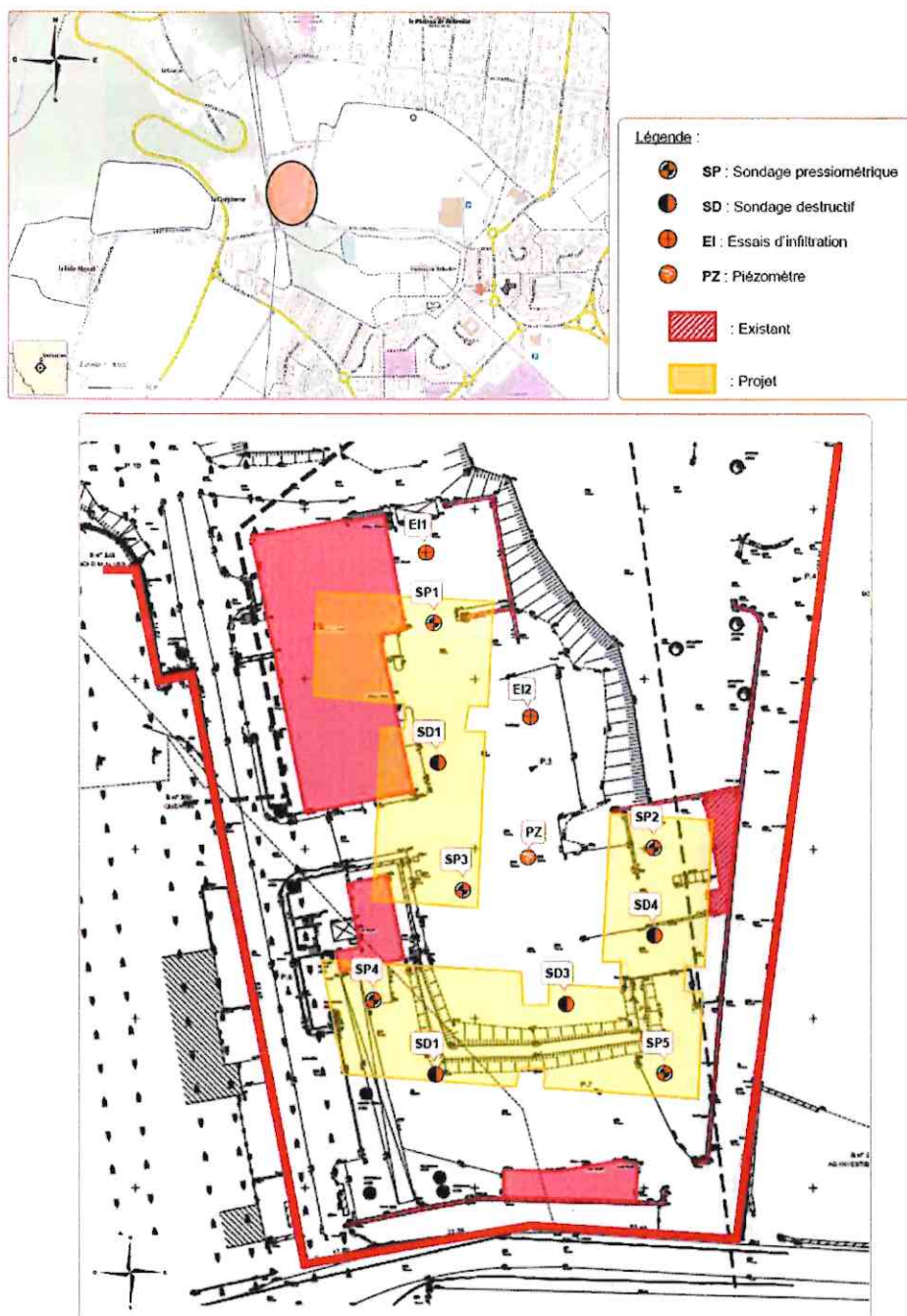


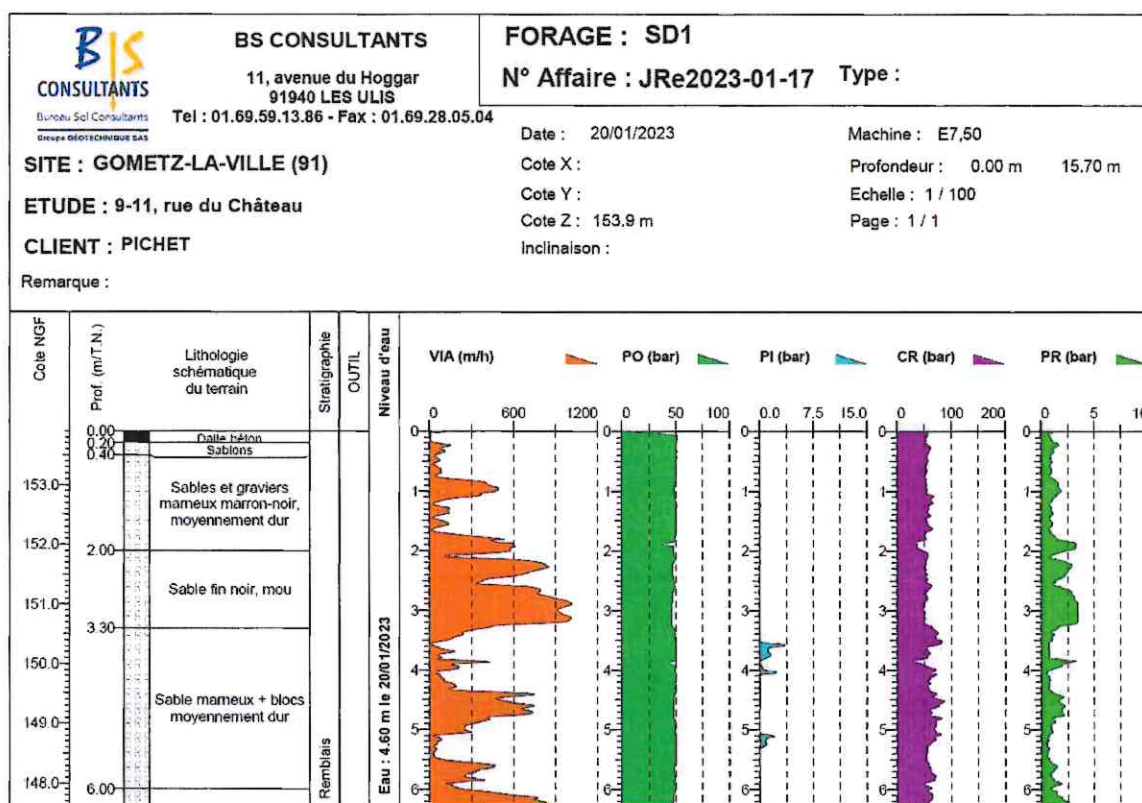
Figure 3 : Emplacements des sondages vis-à-vis de l'existants et du projet.

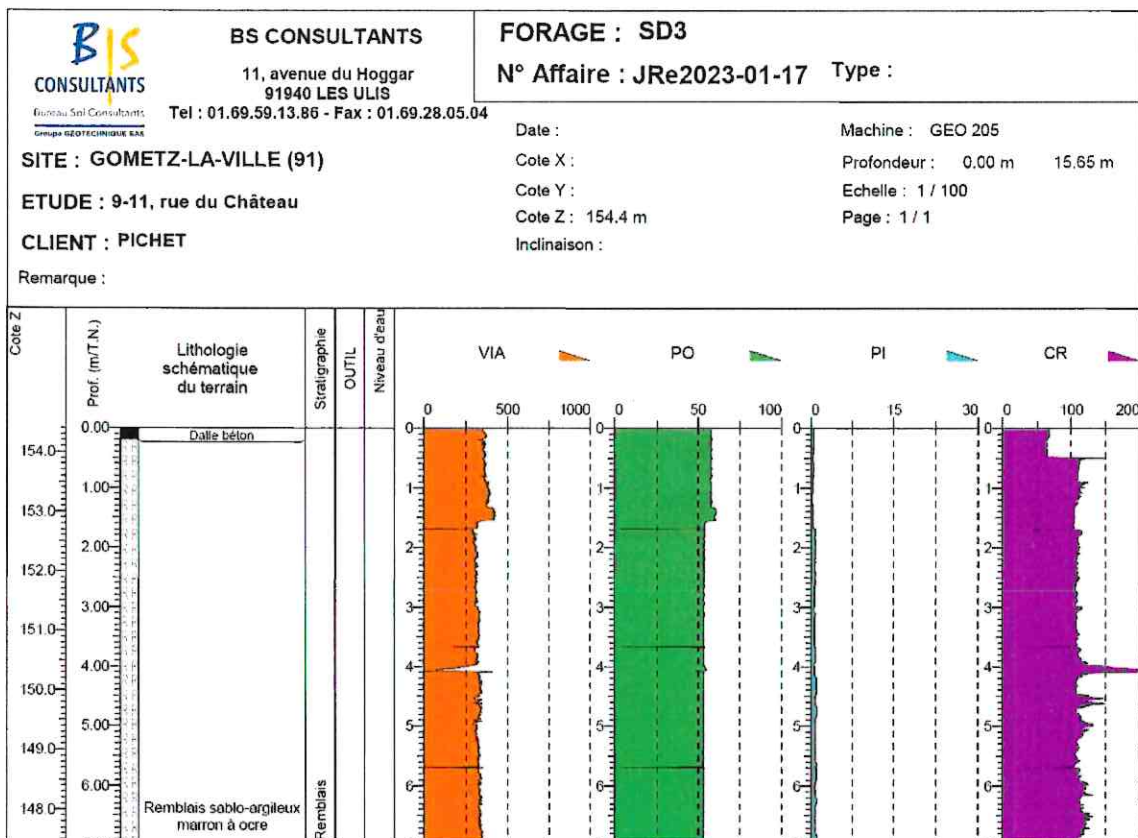
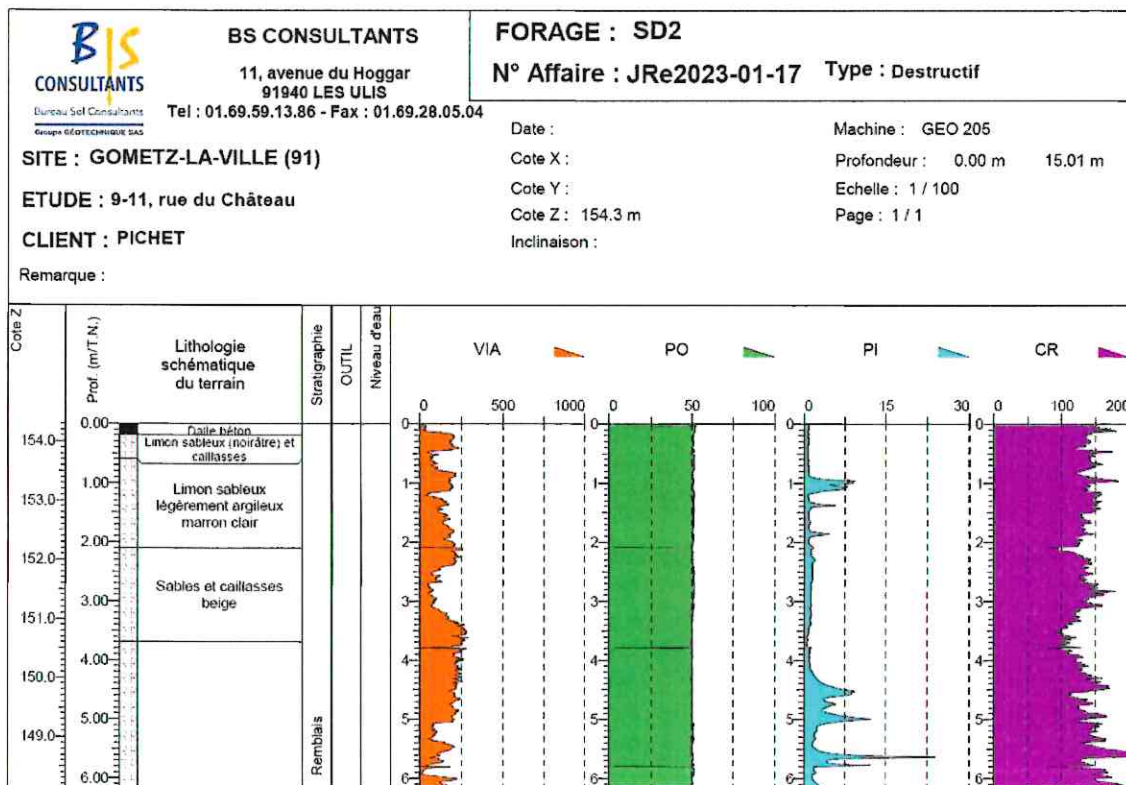
Les sondages réalisés par BS Consultants en début d'année 2023, présentés ci-dessous, ont mis en évidence des remblais sableux marron jusque vers 7 à 13 m de profondeur (141,5/147 NGF). Ces remblais recouvrent les Sables de Fontainebleau jusqu'à la base des sondages arrêtés vers 25 m de profondeur (~130 NGF).

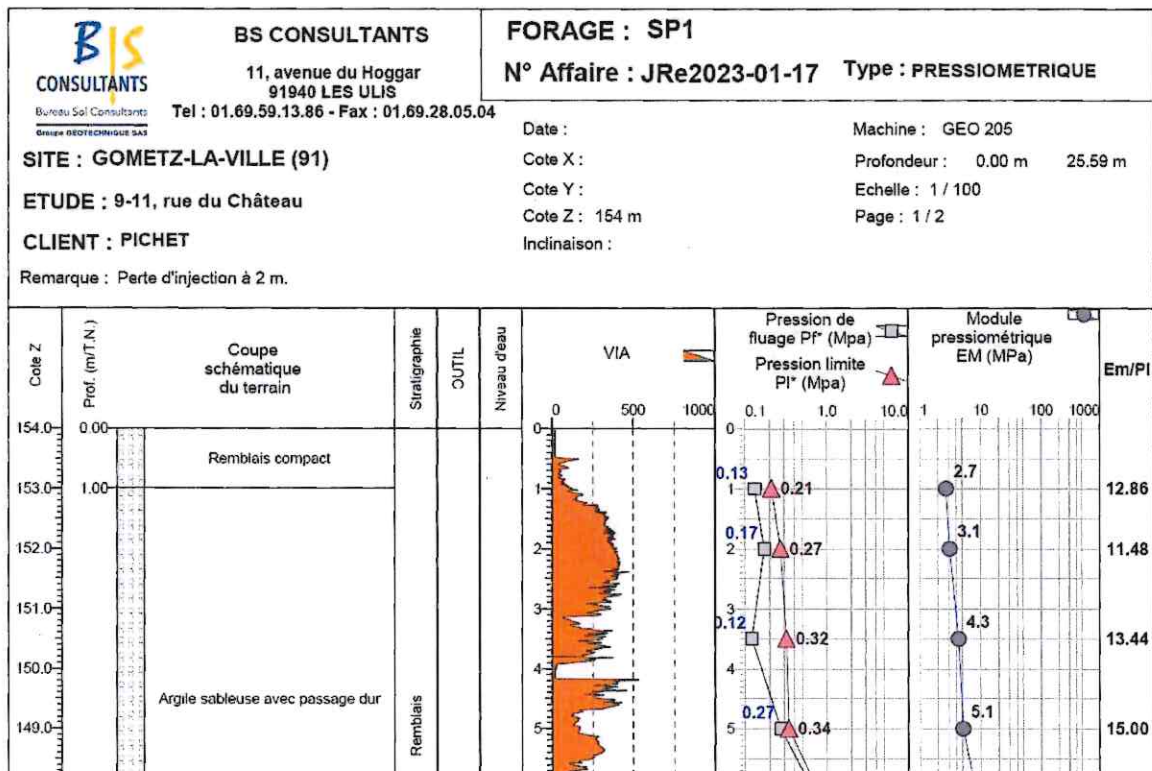
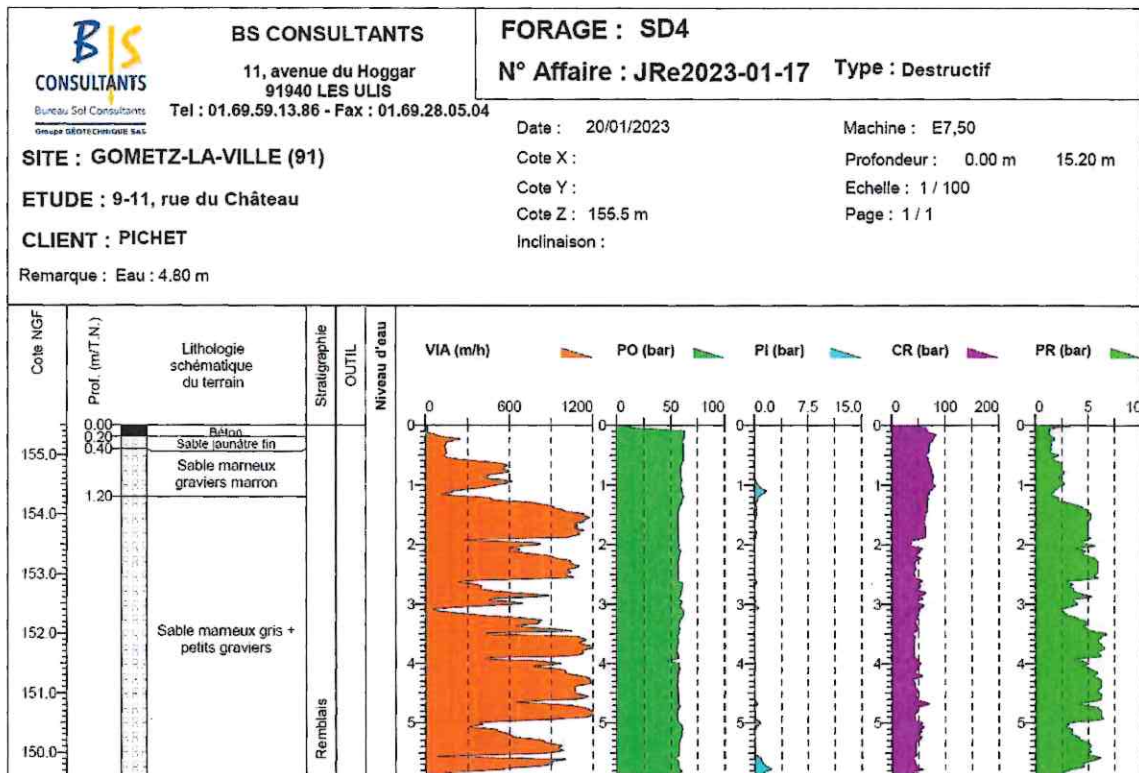
Les remblais, correspondent au remblaiement de l'ancienne exploitation à ciel ouvert des argiles à meulière.

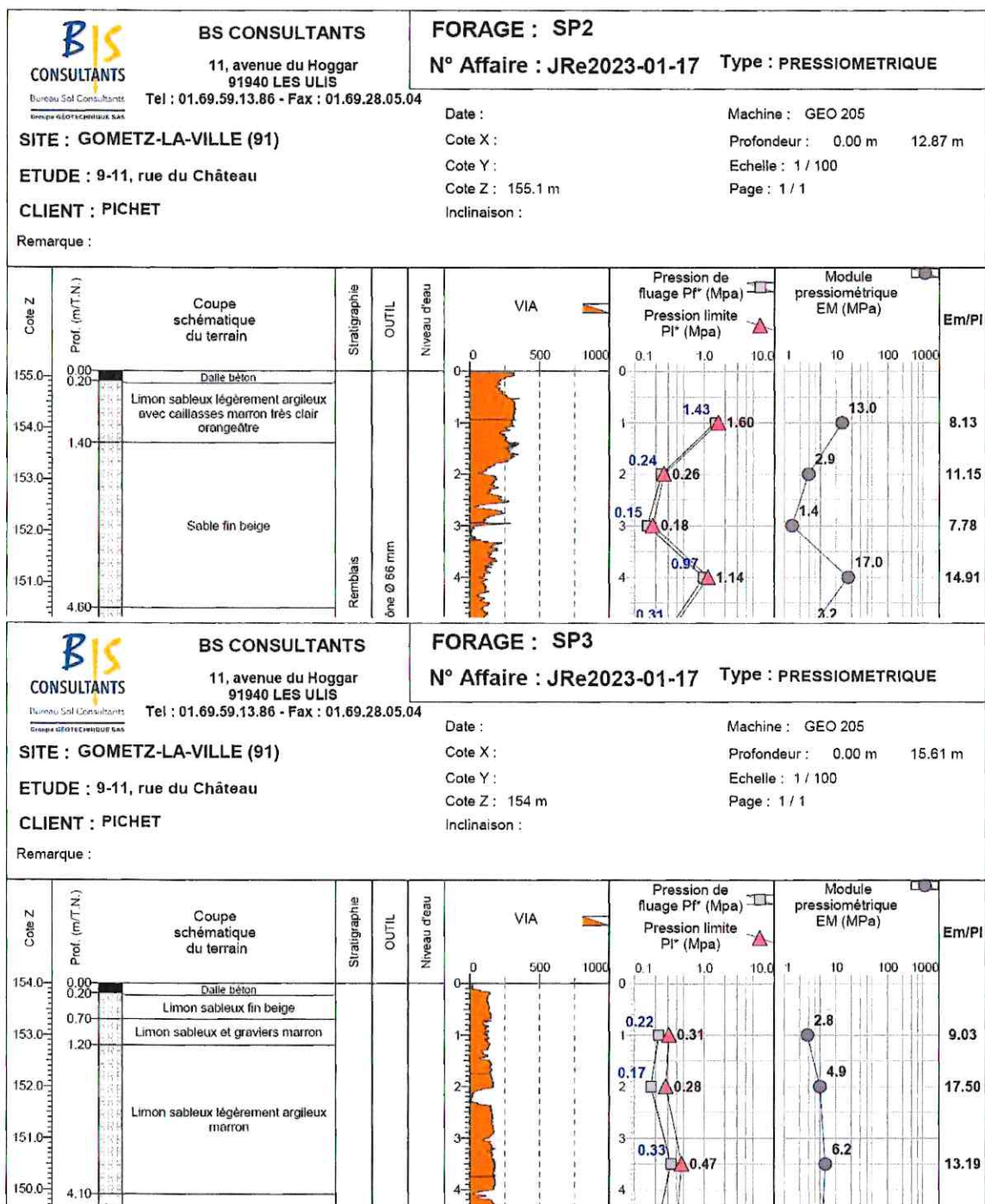
Un piézomètre a été mis en place dans un sondage spécifique PZ1. Il a été crépiné entre 2,0 et 4,0 m de profondeur. Aucun niveau d'eau n'a été constaté lors de notre relevé réalisé en fin de chantier.

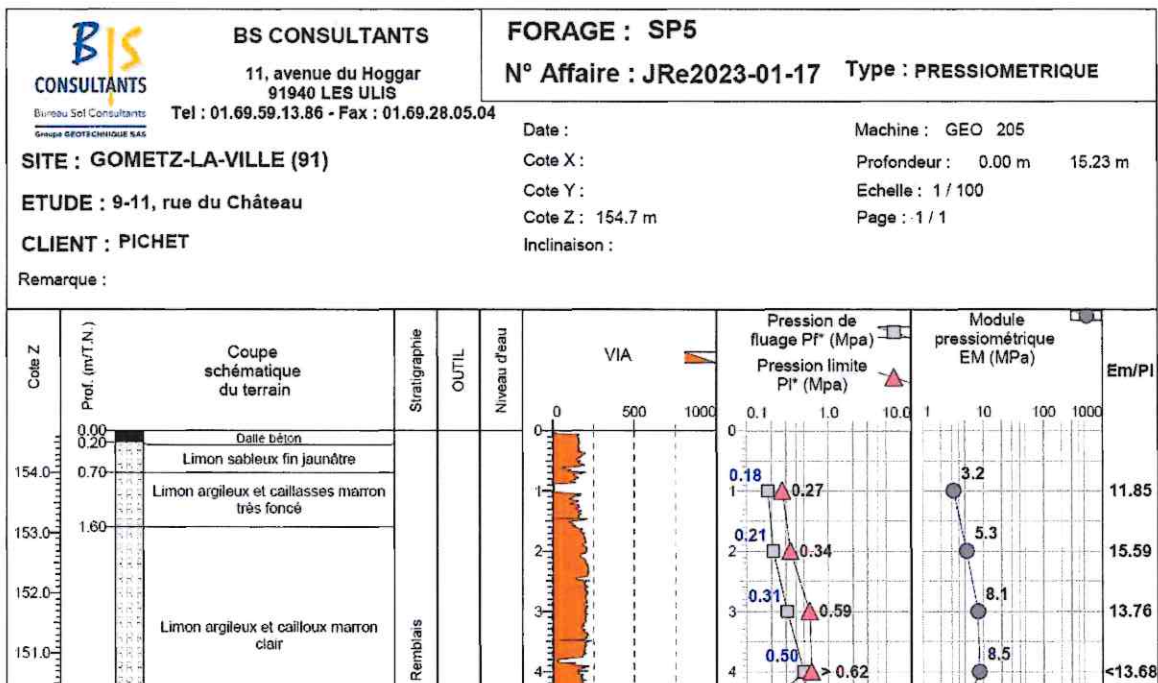
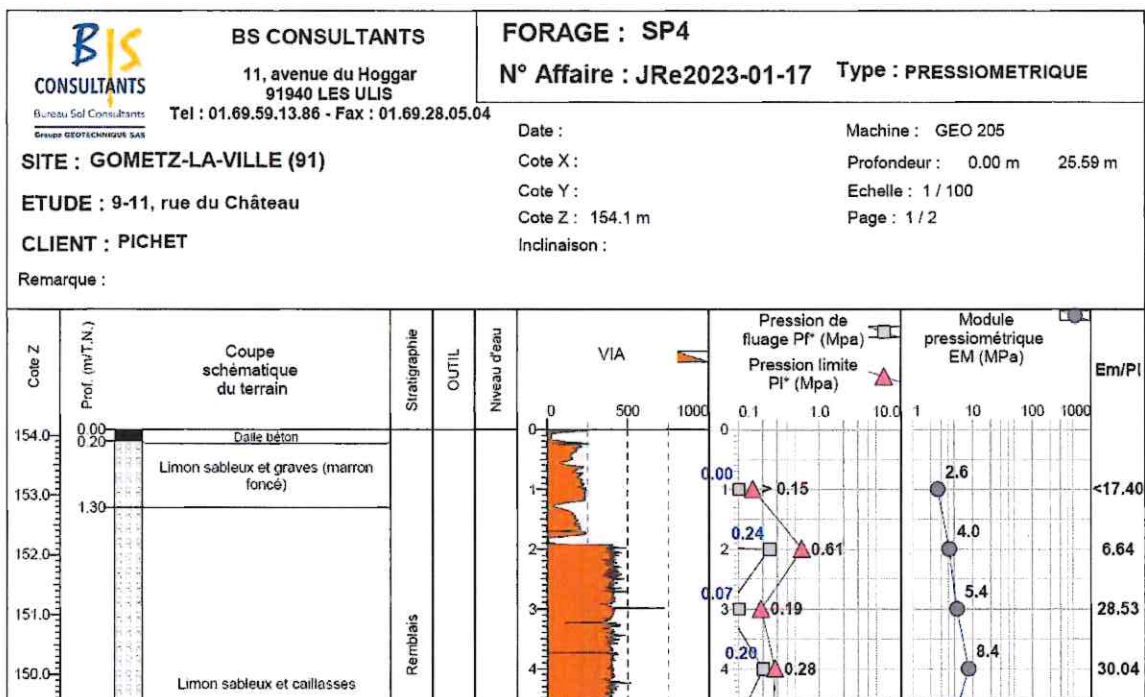
En effet, compte tenu de la présence des anciennes exploitations souterraines, l'absence d'un niveau d'eau statique jusqu'au niveau du sol des carrières (identifié jusqu'à environ 7/13 m) est certaine.











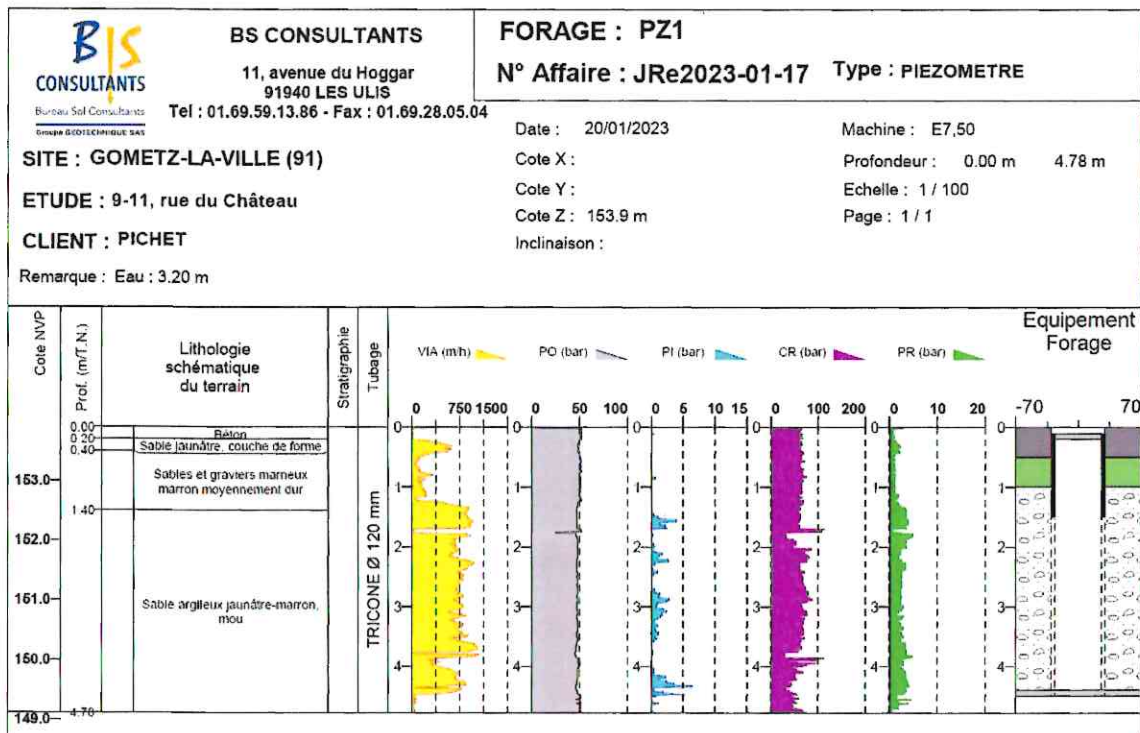


Figure 4 : Extrait des sondages réalisés par BS Consultants (rapport, RPi 2023-01-17 indice 0 du 23 mars 2023)

2. Milieu naturel

a) Zone humide

(1) Inventaires disponibles

Les enveloppes de zones humides probables sont identifiées sur le site et à proximité dans le PLU de la commune de Gometz-la-Ville (Données PNR) (Figure 5). La présence probable de zone humide dans le secteur serait justifiée par la topographie.

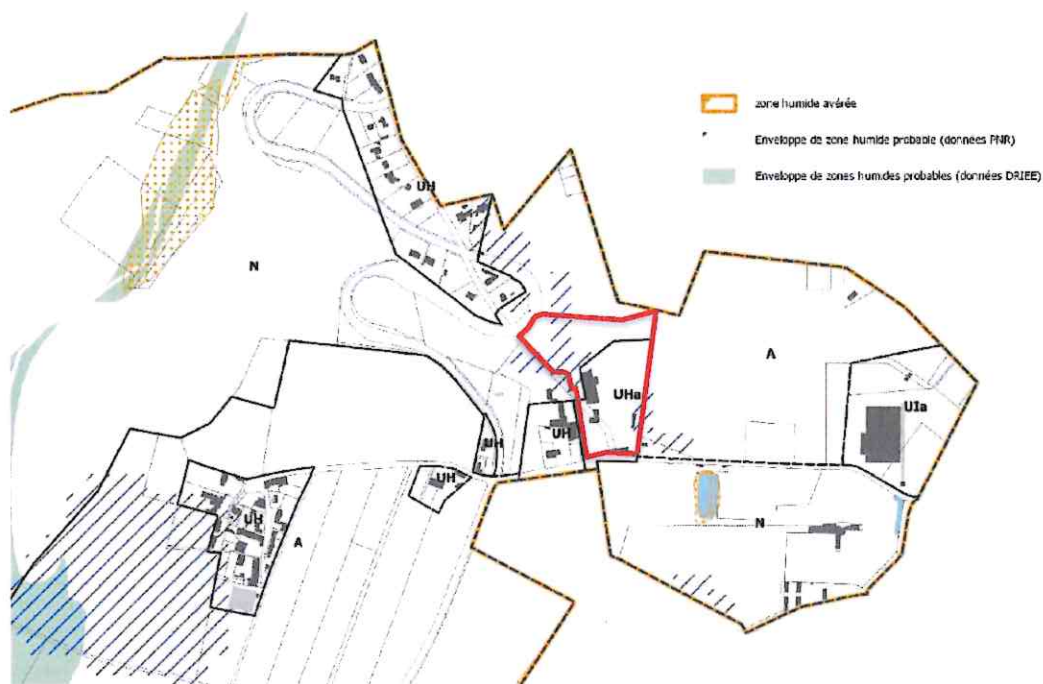


Figure 5 : Enveloppes de zone humide probables et avérées (Données PNR et DRIEE) sur la commune de Gometz-la-Ville (Source : PLU).

(2) Données du site

Pour caractériser et délimiter les zones humides au sens de l'article L.211-1 du CE, la référence réglementaire en vigueur actuellement est la Loi portant création de l'Office français de la biodiversité, qui vient de paraître au JO (26/07/2019) ; celle-ci reprend dans son article 23 la rédaction de l'article L211-1 du code de l'environnement portant sur la caractérisation des zones humides, afin d'y introduire un « ou » qui permet de restaurer le caractère alternatif des critères pédologique et floristique.

Extrait de l'article L211-1 (I.1°)

« On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, **ou** dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année »

❖ Critère « sol »

Selon l'article L.211-1 du Code de l'Environnement et de l'arrêté du 26 novembre 2009, les zones humides peuvent être définies selon les critères pédologiques suivants :

- 1- « Traits rédoxiques débutant à moins de 25 cm de la surface et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur

-> classe d'hydromorphie GEPPA = V a, b, c, et d

Ou

2 - Traits rédoxiques débutant à moins de 50 cm de la surface, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et présence d'un horizon réductique de profondeur (entre 80 et 120 cm)

-> classe d'hydromorphie GEPPA = IV d »

À la suite des investigations menées par BS Consultants au début de l'année 2023, il convient de regarder les profondeurs d'apparition des traces rédoxiques et réductiques dans les 10 sondages « longs » :

Sondage	Profondeur d'apparition des traces rédoxiques	Profondeur d'apparition des traces réductiques	Profondeur des venues d'eau	Classe d'hydromorphie GEPPA	Zone humide
SD1	/	/	/	Hors classe	NON
SD2	/	/	/	Hors classe	NON
SD3	/	/	/	Hors classe	NON
SD4	/	/	/	Hors classe	NON
SP1	/	/	/	Hors classe	NON
SP2	/	/	/	Hors classe	NON
SP3	/	/	/	Hors classe	NON
SP4	/	/	/	Hors classe	NON
SP5	/	/	/	Hors classe	NON
PZ1	/	/	/	Hors classe	NON

L'absence de traces rédoxiques est liée à l'absence de stagnation d'eau au sein des remblais présents sur le site.

L'absence de traces réductiques est liée à l'absence d'eau de manière permanente au sein des remblais présents sur le site.

➔ Sur la base des sondages de BS Consultants, ECOTECH Ingénierie ne diagnostique, au sens de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement et de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 définissant les zones humides, aucune zone humide au droit des sondages « longs » sur la zone UHa qui sera aménagée.

❖ Critère floristique

En raison de l'absence d'une « végétation spontanée » sur la zone à aménager (UHa déjà aménagée), c'est-à-dire résultant naturellement des conditions du sol et exprimant les conditions écologiques du milieu, aucune étude floristique ne peut être menée au droit des aménagements sur l'ensemble de la parcelle.

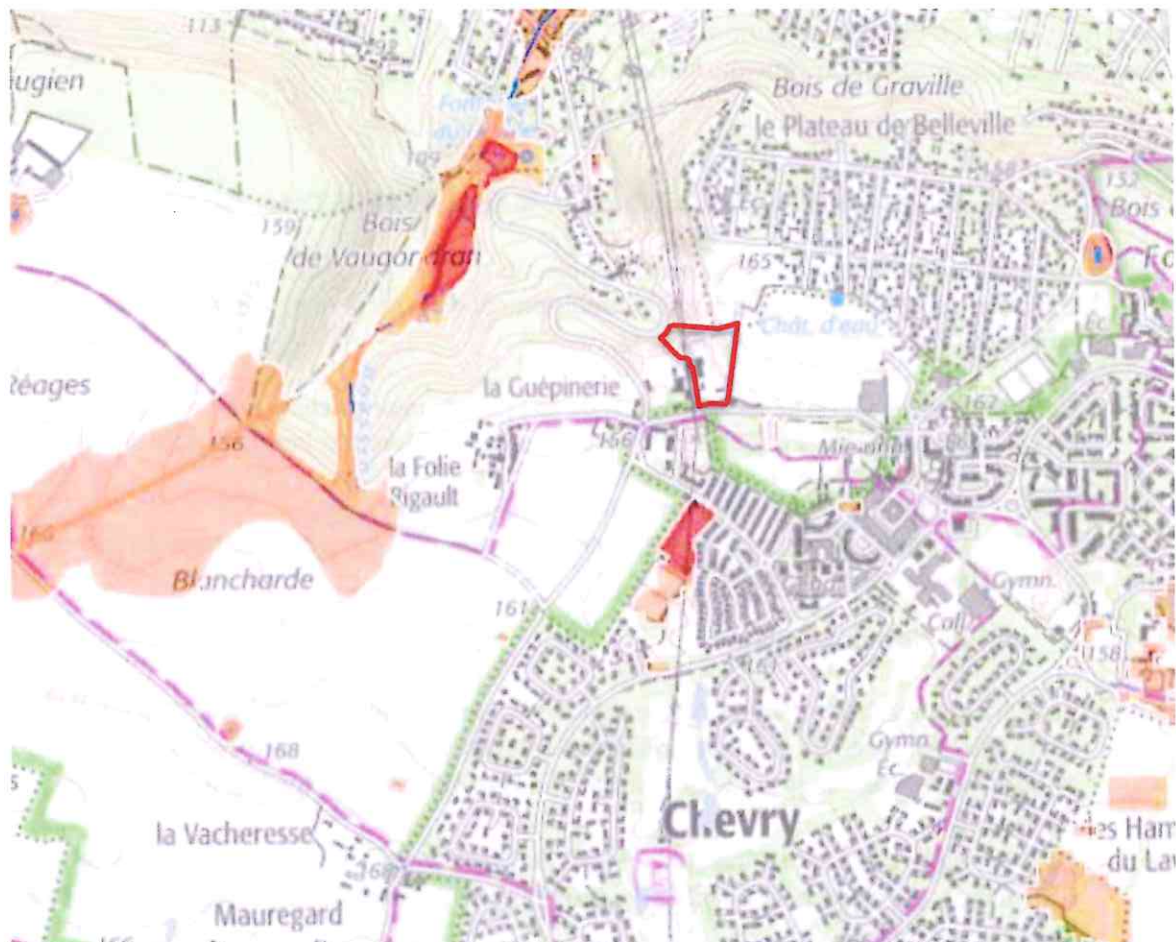
❖ Synthèse

À la vue des aménagements projetés au droit des aménagements existants, et des caractéristiques lithologiques du site, il convient de conclure en l'absence de zone humide au droit du site au droit de la zone aménagée qui fera l'objet du projet.

Malgré le contexte topographique, expliquant les enveloppes de zones humides probables identifiées dans le PLU de la commune de Gometz-la-Ville (Données PNR), le contexte ne se prête pas à la formation de zones humides au droit du projet en raison :

- De la présence de remblai sur une forte épaisseur
- De la profondeur de la nappe d'eau souterraine la plus superficielle.

Cette conclusion est en accord avec les enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles de la DRIEAT Île-de-France (Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France) :



- Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B: Zones humides probables dont la caractéristique humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe D: Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.
- Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides

b) Contexte environnemental (Suivant le rapport du CERAG)

L'étude bibliographique du contexte environnemental fait ressortir les points d'attention suivants :

(1) Zonage d'inventaire

1 ZNIEFF à environ 390 m mais présentant une faible connexion écologique

(2) Trame verte et bleue

Présence d'une trame bleue à proximité mais sans connexion – Fragmentation de la trame verte.

Il est à noter une faible implication de l'emprise projet au sein du réseau de la trame verte et bleue

(3) Données faune/flore connues

Présence d'espèces de faune à enjeux dans l'aire d'étude rapprochée (martinet noir, pic vert) mais absence de flore patrimoniale.

Absence d'espèces exotiques envahissantes.

3. Diagnostic environnemental (Suivant le rapport de BS Consultants)

L'étude qui a été menée a été réalisée selon deux objectifs :

- L'analyse qualitative des matériaux de remblaiement de la carrière et la définition de leur dangerosité et des filières de traitement.
- La mise en place d'un schéma conceptuel du site pour la mise en compatibilité montrant :
 - o Les sources : Les remblais de qualité hétérogènes (métaux lourds et ponctuellement HCT-HAP) + cuves en place (source non active),
 - o Les Cibles et usages futurs : résidents seniors, et employés,
 - o Les risques/moyens de transfert : ingestion de sol et inhalation de poussières de sol dans la zone enherbée.

a) Compatibilité sanitaire

- Concernant les risques sanitaires, le risque par contact direct peut facilement être levé via la mise en place de recouvrement des sols dans les espaces enherbés.
- Pour la culture de végétaux comestibles : usage hors sol exclusif, pas de cultures en pleine terre.
- Pour le risque par contact indirect, du fait du futur usage (non sensible) et des teneurs retrouvées, le risque est considéré comme faible. A condition de la purge de certains impacts retrouvés.

b) Plan de gestion des terres excavées

Dans le cadre de la gestion des déblais, la qualité des sols en vue de leur évacuation est rappelée ci- dessous :

- Au niveau de l'échantillon **T102.1** (0,2 à 1 m), présence d'anomalies de teneurs en fraction soluble [FS] et sulfates [S] sur éluât, avec un ratio FS/S<2, , ne permettant pas une évacuation de ces terres en Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI, ex-classe 3), mais en centre adapté, en **Comblement de Carrière (ISDI-TS)**, sous réserve d'acceptation par la décharge.



- Au niveau des échantillons **T401.2** (1,5 à 3 m) et **T101.1** (0,3 à 1,1 m - *représentatif des terrains de 0,2 à 1,1 m*), présence d'anomalies de teneurs en fraction soluble [FS] et sulfates [S] sur éluât, avec un ratio FS/S<2, et la présence d'indice organoleptique, ne permettant pas une évacuation de ces terres en Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI, *ex-classe 3*), mais en centre adapté, en **Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux (ISDND, ex-classe 2)**.
- Au niveau de l'échantillon **T106.1** (0,2 à 1 m), la présence d'anomalie de teneurs en fraction soluble [FS] et sulfates [S] sur éluât, avec un ratio FS/S>2 ne permettant pas une évacuation de ces terres en Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI, *ex-classe 3*), mais en centre adapté, **Installation de Stockage de Déchets Inertes Aménagée (IDSI+)** et du fait de la présence d'indice organoleptique de 0,5 à 1 m, une orientation en **Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux (ISDND, ex-classe 2)**.
- Au niveau de l'échantillon **T402.1** (0,3 à 1,5 m), une anomalie de teneur en fluorures sur éluât, avec des teneurs restant inférieures à 3 fois le seuil de l'Arrêté du 12/12/2014 ne permettant pas une évacuation de ces terres en Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI, *ex-classe 3*), mais en centre adapté, **Installation de Stockage de Déchets Inertes Aménagée (IDSI+)**.
- Au niveau de l'échantillon **T503.1** (0,3 à 1 m), une anomalie de teneur en fluorures sur éluât, avec des teneurs restant inférieures à 3 fois le seuil de l'Arrêté du 12/12/2014 et la présence d'indice organoleptique ne permettant pas une évacuation de ces terres en Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI, *ex-classe 3*), mais en centre adapté, **Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux (ISDND, ex-classe 2)**.
- Au niveau de l'échantillon **T502.2** (1,5 à 3 m), une anomalie de teneur en molybdène sur éluât, avec une teneur restant inférieure à 3 fois le seuil de l'Arrêté du 12/12/2014 ne permettant pas une évacuation de ces terres en Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI, *ex-classe 3*), mais en centre adapté, **Installation de Stockage de Déchets Inertes Aménagée (IDSI+)**.
- Au niveau des échantillons **T404.2** (1,5 à 3 m), **T504.1** (1 à 1,5 m), **T504.2** (1,5 à 3 m), **T104.1** (à partir de 0,55 jusqu'à 0,8 m), **T105.1** (0,35 à 1 m), des indices organoleptiques ont été identifiés ne permettant pas une évacuation de ces terres en Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI, *ex-classe 3*), mais en centre adapté, **Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux (ISDND, ex-classe 2)**.
- Au niveau des spots de pollution retrouvés en P4 et P5 lors du diagnostic de IDDEA, ces terres étant à évacuer en **Biocentre-Biotertre**, une purge de 5 m x 5 m au droit de ces sondages est à prévoir.

Pour le reste du site, les terres seront à évacuer en **Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI, ex-classe 3)**, sous réserve d'acceptation par la décharge et de l'absence d'indices organoleptiques ou odeurs spécifiques : **T401.1** (0,2 à 1,5 m), **T402.2** (1,5 à 3 m), **T403.1** (0,3 à 1,5 m), **T403.2** (1,5 à 3 m), **T404.1** (0,3 à 1,5 m), **T501.1** (0,3 à 1,5 m), **T501.2** (1,5 à 3 m), **T502.1** (0,3 à 1,5 m), **T503.2** (1,5 à 3 m), **T504.1** (uniquement de 0,3 à 1 m), **T104.1** (de 0,2 à 0,55 m).

Dans le cas de présence de fibres d'amiante, les terres sont à orienter en **Installation de Stockage de Déchets Dangereux (ISDD, ex-classe 1)**. Il s'agit, concernant les analyses effectuées par BSC, des terres identifiées en **T103.1** (0,45 à 1 m) et **T106.2** (1 à 1,5 m).

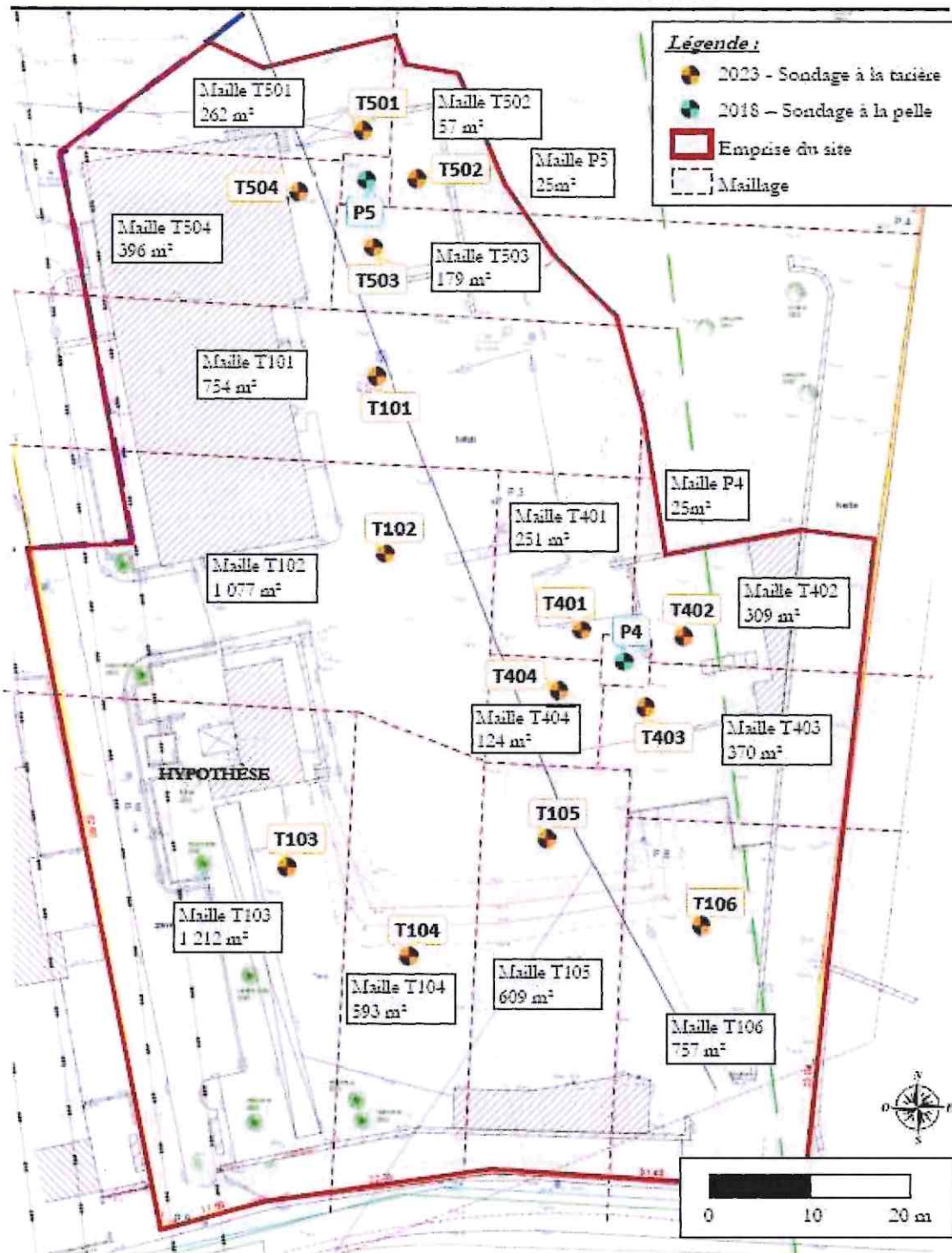
Les figures suivantes synthétisent les résultats et indiquent le maillage mis en place sur le site pour l'estimation des volumes :

DOSSIER : JRe2023-01-17-PG

CLIENT : PICHET

CHANTIER : 9-11 rue du Château – GOMETZ LA VILLE (91)

PLAN DE MAILLAGE SUR FOND TOPO

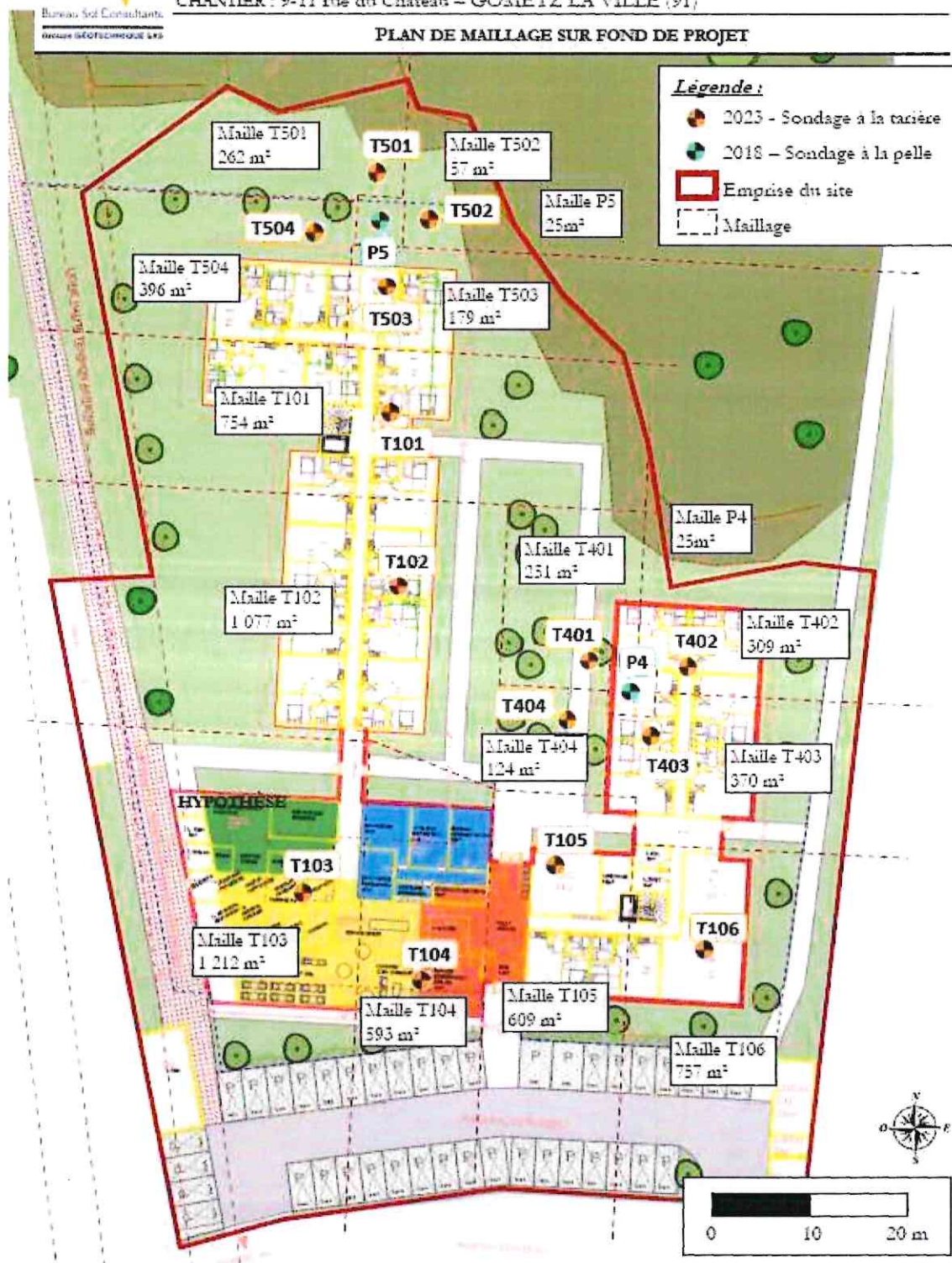


DOSSIER : JRe2023-01-17-PG

CLIENT : PICHET

CHANTIER : 9-11 rue du Château – GOMETZ LA VILLE (91)

PLAN DE MAILLAGE SUR FOND DE PROJET

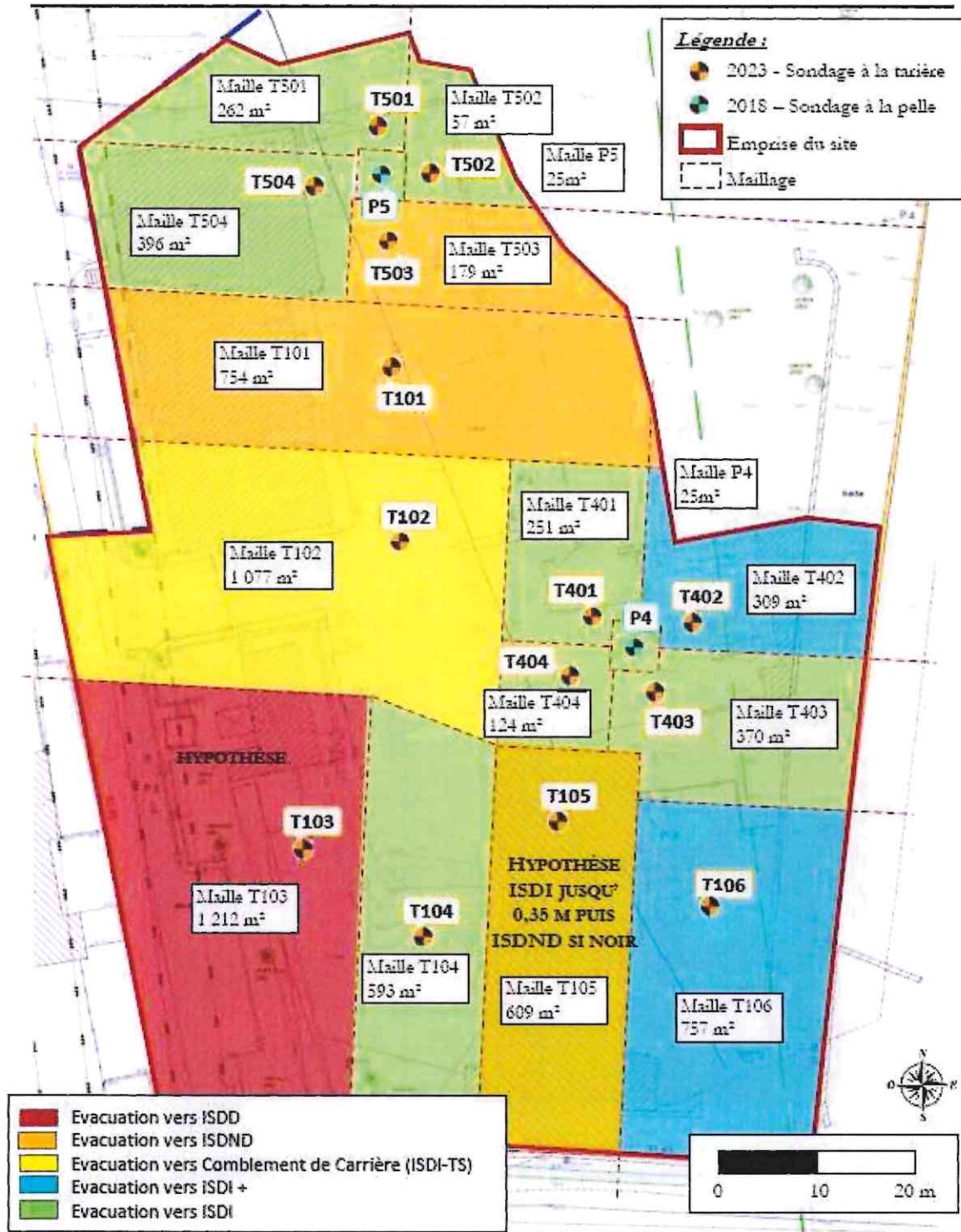


DOSSIER : JRe2023-01-17-PG

CLIENT : PICHET

CHANTIER : 9-11 rue du Château – GOMETZ LA VILLE (91)

PLAN DE TERRASSEMENT SUR FOND TOPO (ENTRE LA DALLE BETON JUSQU'À -0,45 M AU MAXIMUM)



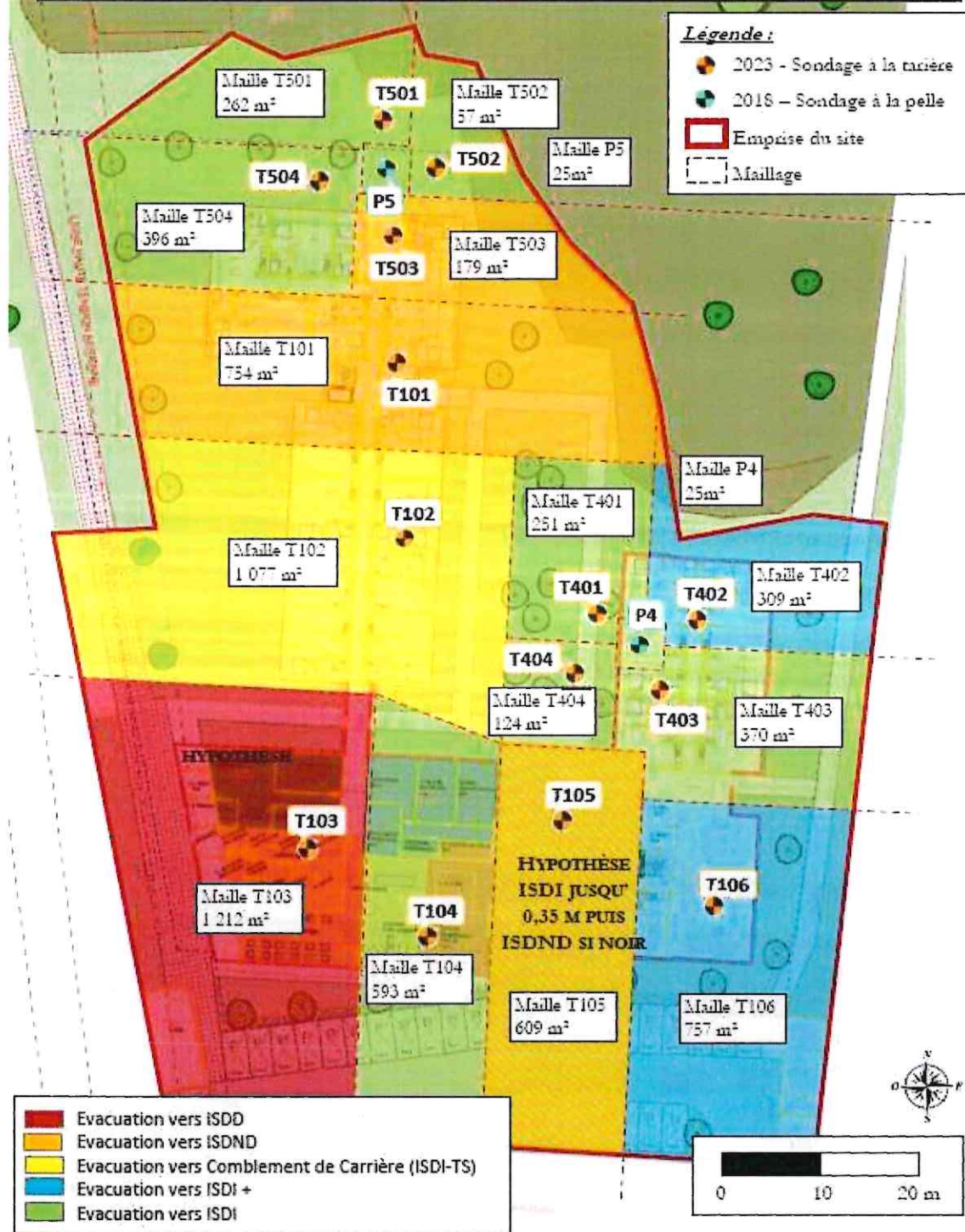
DOSSIER : JRe2023-01-17-PG

CLIENT : PICHET

CHANTIER : 9-11 rue du Château – GOMETZ LA VILLE (91)

Bureau Sol Consultants
Groupe GEOTECHNIQUE SAS

PLAN DE TERRASSEMENT SUR FOND PROJET (ENTRE LA DALLE BETON JUSQU'À -0,46 M AU MAXIMUM)



IV. ADAPTATION DU PROJET AUX CARACTERISTIQUES DES SOLS

a) Fondations

Il conviendra de fonder le projet par l'intermédiaire de fondations profondes de types pieux forés ancrés d'au moins 3 m dans les sables en place.

Cette solution conduira à la réalisation de fondations profondes descendues au-delà de 16 m de profondeur par rapport au TN actuel

b) Niveaux bas

Le niveau bas sera traité en plancher porté par les fondations

c) Terrassement et soutènements

Compte-tenu de la nature du sol, les terrassements pourront être réalisés avec des moyens traditionnels. Cependant, la présence certaines de blocs et/ou niveaux indurés au sein des remblais et des argiles à meulière résiduelles, pourra nécessiter l'utilisation de matériel spécifique (toutefois sans vibrations importantes).

d) Zonage risque

Le projet n'est pas concerné par le risque d'inondation par remontée de nappe ou par débordement d'un cours d'eau.

Le site se situe en aléa fort vis-à-vis du retrait-gonflement des argiles

Le site est en zone de sismicité très faible (zone 1).

Le site se situe en-dehors de la zone de dissolution du Gypse anteludien

e) Hydrogéologie

Les perméabilités sont de valeurs faibles à moyennes dans les remblais de $9,1.10^{-6}$ à $3,4.10^{-5}$ m/s. De plus, ces matériaux sont par nature hétérogènes et peuvent entraîner des variations importantes de perméabilité ne permettant pas de dimensionner et d'assurer la pérennité d'un ouvrage d'infiltration.

Dans ce contexte, il est difficile de dimensionner convenablement ces ouvrages d'infiltration et nous déconseillons de prévoir des infiltrations dans les sols.

Les ouvrages non étanches doivent être éloignés d'au moins 5 m vis-à-vis des fondations existantes ou à créer en raison du risque de retrait gonflement des argiles.

Un piézomètre a été mis en place dans un sondage spécifique PZ1. Il a été crépiné entre 2,0 et 4,0 m de profondeur : Aucun niveau d'eau n'a été constaté lors de notre relevé réalisé en fin de chantier. Compte tenu de la présence des anciennes exploitations souterraines, l'absence d'un niveau d'eau statique jusqu'au niveau du sol des carrières (identifié jusqu'à environ 7/13 m) est certaine.



f) Gestion de la contamination du site

La mise en compatibilité du site pour son futur usage passe par les travaux suivants :

- Recouvrement des sols dans les espaces enherbés.
- Usage hors sol exclusif pour la culture de végétaux comestibles, pas de cultures en pleine terre.
- Evacuation des matériaux dangereux (ISDD)

De plus, sur la base des décaissements nécessaires de :

- Espaces verts : -0,30 m ;
- Voiries : -0,46 m
- Bâtiments : -0,40 m.
- 2 purges de 5 m x 5 m au droit de certains sondages

Les tonnages et volumes de terres à évacuées par filière pour le projet sont les suivants :

- **ISDI+** : 550 tonnes
- **ISDI-TS** : 280 m³ foisonné
- **ISDND** : 424 tonnes
- **Biocentre-Biotertre** : 90 tonnes
- **ISDD** : 786 tonnes

g) Milieu naturel

Le site ne fait pas apparaître d'enjeux au droit de la parcelle hormis la probabilité de présence du martinet noir en raison de la présence de bâtis sur l'emprise projet. Du fait de sa position topographique haute, des enjeux sont présents à l'aval topographique et hydrologique de la parcelle. Cet impact sera toutefois fortement limité par rapport à l'état initial du site (zone déjà artificialisée). De plus, le projet ne prévoit aucune coupe d'arbre et projette la plantation d'un certain nombre.

Le maître d'ouvrage s'engage à maîtriser ses effluents issus du site en phase chantier (maintien d'un chantier propre et maîtrise des eaux de ruissellement) et en phase pérenne (gestion maîtrisée des eaux pluviales). Ces points seront abordés dans le cadre du dossier de déclaration loi sur l'eau, déclenché selon la rubrique 2.1.5.0. pour la mise en place d'un rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel avec un bassin versant de plus d'1 ha.

Département de l'Essonne
Commune de Gometz-la-Ville



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

4. Avis émis sur le projet de PLU

Document présenté à l'enquête publique

Septembre 2026



Liste des personnes publiques associées consultées

Entité consultée	N° du recommandé avec accusé de réception	Date d'envoi / Avisée le / Distribuée le	Date de la réponse par mail/ courrier	Sommaire de l'avis
Préfecture Madame la Préfète Fabienne BALUSSOU	88000136254825C	05/05/26 06/05/26 06/05/26		
Direction Départementale des Territoires de l'Essonne DDT – Mme la Directrice Simone SAILLANT	88000136254826A	05/05/26 06/05/26 06/05/26	09/07/26	La modification est compatible avec SDRIF-E et le PLHi. Le Plan des Mobilités en IDF adopté le 24/09/25 n'est pas cité en p 39 de la notice. Le SDAGE cité n'est plus opposable depuis 2022. Le SDAGE porte sur la période 2026-2027. Le SAGE OY n'est pas cité. Le PCAET de la CCPL non encore adopté ne peut être cité. -> Reprendre les éléments relatifs aux documents supra-communaux. L'évolution de l'OAP de la Gruerie s'est accompagnée d'une perte d'intention en termes de structuration de l'espace et de qualité des extérieurs. Enrichir l'OAP afin de garantir une qualité d'usage tant concernant les mobilités douces que la lutte contre les îlots de chaleur. Des précisions à apporter sur les sujets relatifs à l'environnement. La réduction de la distance de réciprocité entre l'habitat et les bâtiments agricoles doit être justifiée. Préciser qu'il ne sera pas fait préjudice des autres réglementations et de renvoyer au règlement sanitaire départemental ainsi qu'au code rural. Retirer la mention en p 47 « vient de paraître » pour la définition des zones humides datant de 2019.
Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers	880001362548278	06/05/26 19/05/26		
Conseil Régional d'Ile de France Mme la Présidente Valérie PECRESSE	8800013625424E	05/05/26 07/05/26 13/05/26		
PNR de la Haute Vallée de Chevreuse Présidente Mme Anne CABRIT	88000136254818A	05/05/26 07/05/26 11/05/26	17/08/26	Avis favorable assorti d'observations et de recommandations destinées à accompagner la commune dans la sécurisation réglementaire du projet de la zone UHa, la définition des hauteurs et de l'insertion paysagère ainsi que le traitement des franges boisées.
Ile-de-France Mobilités	880001362548198	05/05/26 07/05/26 07/05/26		
Chambre du Commerce et de l'Industrie de l'Essonne	88000136254820M	05/05/26 06/05/26 06/05/26		
Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Essonne	880001362548294	05/05/26 06/05/26 06/05/26		
CCPL M. le Président William BERRICHILLO	88000136254821K	05/05/26 06/05/26 06/05/26	29/05/26	Aucune observation particulière. Avis favorable au projet de la modification simplifiée du PLU.
Mairie de Gif-sur-Yvette M. le Maire Yann CAUCHETIER	8800013625483G	05/05/26 06/05/26 06/05/26	07/07/26	Avis favorable. Mais en tenant compte de la déclivité de la rue de la Gruerie et des problématiques d'inondation du secteur à dominante d'habitation concerné, à cheval sur les 2 communes, ce projet doit présenter une gestion intégrée des eaux pluviales, dites à la parcelle, et ne pas accroître les phénomènes de ruissellement des eaux existants.

Communauté d'agglomération Paris-Saclay	880001362548221	05/05/26		
		06/05/26		
		06/05/26		

Communauté de
Communes du

**PAYS de
LIMOURS**



Madame HUOT-MARCHAND
Maire de Gometz la Ville
Place de la Mairie
91400 GOMETZ-LA-VILLE

Affaire suivie par :
Monsieur Jonathan LOOCK
Tél. : 01 64 90 03 95
Mail : j.loock@cc-paysdelimours.fr

Briis-sous-Forges,
Le 26 mai 2026

Objet : Avis sur la modification simplifiée du PLU de la Commune de Gometz la Ville.

Madame Le Maire,

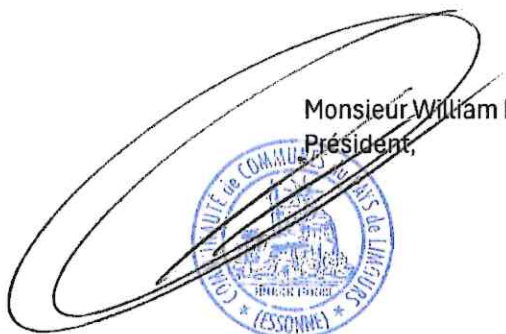
Saisi pour avis dans le cadre de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Gometz-la-Ville, la Communauté de commune du Pays de Limours a procédé à l'examen du dossier transmis.

Après analyse des pièces composant le dossier, celui-ci n'appelle aucune observation particulière de la part de notre collectivité.

En conséquence, nous émettons un avis favorable au projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il nous a été présenté.

Veuillez agréer, Madame le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Monsieur William BERRICHILLO,
Président,





**PRÉFET
DE L'ESSONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des territoires
Service Territoires et Prospective
Bureau Planification Territoriale Nord**

Affaire suivie par : Bernard MORIN
Chargé de projet en planification

Évry-Courcouronnes, le **06 JUIL. 2026**



La Directrice

à

Madame le Maire de Gometz-la-Ville
Place de la Mairie
91400 GOMETZ-LA-VILLE

Objet : Avis sur la modification du PLU de la commune de Gometz-la-Ville

Par courrier du 28 avril 2026, vous m'avez notifié, pour avis, le projet de modification du plan local d'urbanisme de Gometz-la-Ville, comme le prévoit l'article L153-40 du code de l'urbanisme.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-après les remarques qui résultent de l'examen de ce dossier. Elles constituent l'avis de l'Etat qui doit être joint au dossier présenté au public comme le prévoit l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

La modification du PLU est compatible avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France Environnemental (SDRIF-E) et le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi), en revanche de nombreux documents supérieurs sont mal référencés. Le Plan des Mobilités en Île-de-France (PDMIF) adopté le 24 septembre 2025 n'est pas cité p 39 de la notice. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) cité n'est plus opposable depuis 2022. Le SDAGE actuel porte sur la période 2022-2027. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Orge-Yvette (SAGE OY) n'est pas cité. Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de la Communauté de Communes du Pays de Limours non encore adopté ne peut être cité. Il conviendra de reprendre les éléments relatifs aux documents supra-communaux.

h

L'évolution de l'OAP de la Gruerie s'est accompagnée d'une perte d'intention en termes de structuration de l'espace et de qualité des extérieurs. Il convient d'enrichir l'OAP afin de garantir une qualité d'usage tant concernant les mobilités douces que la lutte contre les îlots de chaleur. L'insertion du projet dans le hameau de la Gruerie pourra être qualitative en travaillant avec l'Architecte des Bâtiments de France dans ce site inscrit. Le plan de zonage doit aussi être adapté afin de prendre en compte les éléments modifiés par la présente procédure.

Par ailleurs, des précisions devront être apportées sur les sujets relatifs à l'environnement. La réduction de la distance de réciprocité entre l'habitat et les bâtiments agricoles doit être justifiée. Il convient également de préciser qu'il ne sera pas fait préjudice des autres réglementations et de renvoyer au règlement sanitaire départemental ainsi qu'au code rural. La partie relative aux incidences de la modification comporte p 47 la mention « vient de paraître » pour la définition des zones humides datant de 2019. Il convient de retirer cette mention. En outre l'insertion des plans des sondages pédologiques effectués pour la recherche de zone humide illustrerait utilement le propos.

Les Services de la Direction départementale des territoires restent à votre disposition pour toute précision que vous souhaiteriez.

La directrice départementale adjointe
des territoires

Sarah RUSSEIL



Gif-sur-Yvette, le 29 JUIN 2026

Madame le Maire
Hôtel de ville – Place de la Mairie
91400 GOMETZ-LA-VILLE

Direction Aménagement et Services Techniques

Service Urbanisme et Aménagement

Affaire suivie par Charlotte THERY

☎ 01 70 56 53 80 - urbanisme@mairie-gif.fr

Réf : U26/63719



OBJET : Avis sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Madame le Maire,

Je fais suite à votre courrier en date du 28 avril dernier par lequel vous m'informez du lancement d'une procédure de modification de votre document d'urbanisme et me transmettez la notice de présentation associée.

J'émet un avis favorable aux objectifs poursuivis par cette procédure assorti d'une réserve vis-à-vis des modalités de gestion des eaux pluviales du projet de création d'une résidence seniors d'environ 95 unités et de deux maisons réversibles dans le hameau de la Gruerie.

En effet, compte-tenu de la déclivité de la rue de la Gruerie et des problématiques d'inondation du secteur à dominante d'habitation concerné, à cheval sur nos deux communes, ce projet doit présenter une gestion intégrée des eaux pluviales, dite à la parcelle, et ne pas accroître les phénomènes de ruissellement des eaux existants.

En vous remerciant pour la prise en compte de cette réserve, je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'expression de mes salutations distinguées.



Le Maire,
Pour le Maire,
L'adjoint délégué
en charge du Cadre de vie et de l'Urbanisme

Philippe GARSUAULT



@Ville de Gif



Mairie de Gif-sur-Yvette
9, square de la Mairie - 91190 Gif-sur-Yvette
01 69 18 69 18 - contact@mairie-gif.fr

VilledeGif.fr

11

12

13

h



À Chevreuse, le 11 août 2026

Madame Edwige HUOT-MARCHAND

Maire de Gometz-la-Ville

2 place de la Mairie

91400 Gometz-la-Ville

Objet : Avis du Syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse sur la modification n°3 du plan local d'urbanisme de Gometz-la-Ville

Affaire suivie par : Rayen ZAOUALI, Chargé de Mission Urbanisme - r.zaouali@parc-naturel-chevreuse.fr

Réf. : URBA/AC/FH-2026-86

P.J. : Avis technique

Madame le Maire, *Chère Edwige,*

Le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse a été consulté, en qualité de personne publique associée, dans le cadre de la modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Gometz-la-Ville, dont la notice de présentation a été soumise à la Mission régionale d'autorité environnementale en décembre 2025.

Le Parc naturel régional est classé par décret du Premier Ministre sur la base de son projet pour un aménagement et un développement durable du territoire. En approuvant la Charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, les 55 communes, les 5 communautés de communes, les 2 communautés d'agglomération, les départements des Yvelines et de l'Essonne, la Région Île-de-France et l'État se sont engagés à participer à sa mise en œuvre au regard de leurs compétences respectives. Aussi, les Plans Locaux d'Urbanisme des communes doivent être compatibles avec les dispositions contenues dans la Charte, tant dans son rapport que dans son Plan de Parc (article L.131-7 du Code de l'Urbanisme et L.333-1 du Code de l'Environnement). Le présent avis est formulé au regard de cette Charte 2011-2026 et en anticipation de la future Charte en cours de renouvellement.

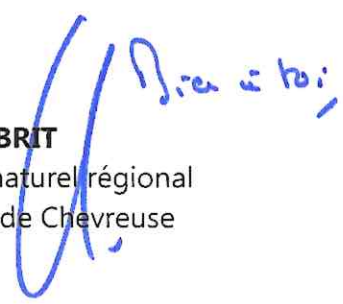
La modification n°3 porte cinq objets, dont le principal (objet n°5) adapte le règlement de la zone UHa et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du hameau de la Gruerie afin de permettre la réalisation d'une résidence seniors d'environ 95 hébergements et de deux habitats réversibles, sur un site de friche issu du remblaiement d'une ancienne carrière, en site inscrit de la Vallée de Chevreuse.

Le Parc partage les objectifs poursuivis : la résorption d'une friche dégradée au cœur d'un hameau, le recyclage d'un foncier déjà artificialisé plutôt que l'ouverture de nouveaux espaces naturels ou agricoles à l'urbanisation, et la diversification de l'offre de logements au bénéfice d'une population vieillissante. Ces objectifs répondent directement aux orientations de la Charte.

Pour autant, le Parc constate que le dossier fait reposer l'essentiel de la démonstration sur le projet immobilier envisagé, tandis que les pièces opposables du PLU (règlement écrit et OAP) restent, sur plusieurs points, imprécises.

Le Parc émet en conséquence **un avis favorable sur le projet de modification, assorti des observations et recommandations** annexées à la présente lettre, destinées à accompagner la commune dans la sécurisation règlementaire du projet de la zone UHa, la définition des hauteurs et de l'insertion paysagère, ainsi que le traitement des franges boisées.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.


Anne CABRIT
Présidente du Parc naturel régional
de la Haute Vallée de Chevreuse

Conseillère régionale d'Ile-de-France

Avis du Syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse sur la modification n°3 du plan local d'urbanisme de Gometz-la-Ville

Ne sont pas repris ici les sujets qui relèvent du projet et de ses procédures propres : fondations, gestion des terres excavées, dossier loi sur l'eau, espèces protégées, travaux en site inscrit. Ils ne sont évoqués que lorsqu'ils appellent une traduction dans le PLU.

1- Insertion dans le hameau

Pièces concernées : règlement UHa (UH II-1-2) ; schéma de l'OAP (pièce 3) ; notice.

- **Contradiction entre les pièces.** Le règlement fixe la hauteur « hors ouvrages techniques », tandis que la légende du schéma d'OAP indique « y compris ouvrages techniques ». Cette contradiction entre deux pièces opposables du même dossier ressurgira à l'instruction du permis. → Aligner les deux rédactions.
- **Portée des renvois.** Le règlement renvoie à l'OAP pour la hauteur comme pour les polygones d'implantation. Or l'OAP ne s'impose qu'en compatibilité, quand le règlement s'impose en conformité : une règle chiffrée portée par la seule OAP est donc plus fragile juridiquement. → Consolider ces hauteurs dans le règlement écrit (cf. point précédent) et, si un rapport de conformité est recherché sur les polygones d'implantation, les reporter au document graphique du règlement.
- **Référence altimétrique.** Le site, constitué de remblais, sera décaissé de façon différenciée (0,30 m en espaces verts, 0,40 m sous les bâtiments, 0,46 m sous les voiries) : une hauteur mesurée depuis le terrain naturel varierait donc selon les mouvements de terre. → Compléter la règle par une cote NGF maximale de faîtage.

2- Franges boisées, lisières et zone naturelle

Pièces concernées : règlement UHa (UH II-1-4) ; OAP ; documents graphiques ; notice.

Le site est bordé de boisements de qualité, classés pour partie en Espaces Boisés Classés et identifiés en Espaces Naturels Sensibles, et la moitié de l'emprise du projet est classée en zone N. La modification ajoute la mention « cette règle ne s'applique pas en zone UHa » aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, et l'OAP prévoit la valorisation de la partie naturelle du site.

- **Portée de la mention à clarifier.** La mention est insérée dans le paragraphe qui traite des constructions annexes, mais qui comporte aussi le retrait de 8 m applicable aux constructions principales vis-à-vis des espaces boisés. La rédaction ne précise pas si l'exemption écarte tout le

paragraphe ou seulement l'exception liée aux boisements. → Clarifier la formulation pour lever toute ambiguïté sur le maintien du retrait de 8 m.

- **Lisières de massifs.** Le dossier relève que l'emprise du projet se situe à l'interface de lisières de massifs boisés de plus de 100 hectares, sans en tirer de conséquence au regard du SDRIF-E. → Qualifier le site au regard de la notion de site urbain constitué.

3- Sols, eaux et emprise au sol

Pièces concernées : règlement UH (UH I-2) et UHa (UH II-1-1) ; documents graphiques et annexes ; OAP.

Le site résulte du remblaiement d'une ancienne carrière : 7 à 13 m de remblais hétérogènes, pollution avérée, 786 tonnes de terres à orienter en installation de stockage de déchets dangereux. La gestion opérationnelle de ces sujets relève du projet et de ses procédures propres ; le PLU peut en revanche en fixer les conditions.

- **Emprise au sol.** L'exclusion des carports et des abris vélos du calcul de l'emprise au sol s'écarte de la définition fixée par l'article R.420-1, que le PLU ne peut modifier. → Si un besoin de souplesse existe, ajuster plutôt le taux d'emprise admis en UHa, et le compléter par une exigence de pleine terre et de traitement perméable, utile au regard des 60 places de stationnement projetées.
- **Eaux pluviales.** L'OAP prescrit, pour les deux habitats réversibles, la rétention et l'infiltration des eaux pluviales par noue, mare ou puisard, alors que les études du dossier déconseillent l'infiltration compte tenu des faibles perméabilités et de l'hétérogénéité des remblais. → Retenir un objectif de rétention avec débit de fuite maîtrisé, cohérent avec le SAGE Orge-Yvette et la sensibilité du milieu aval.

–

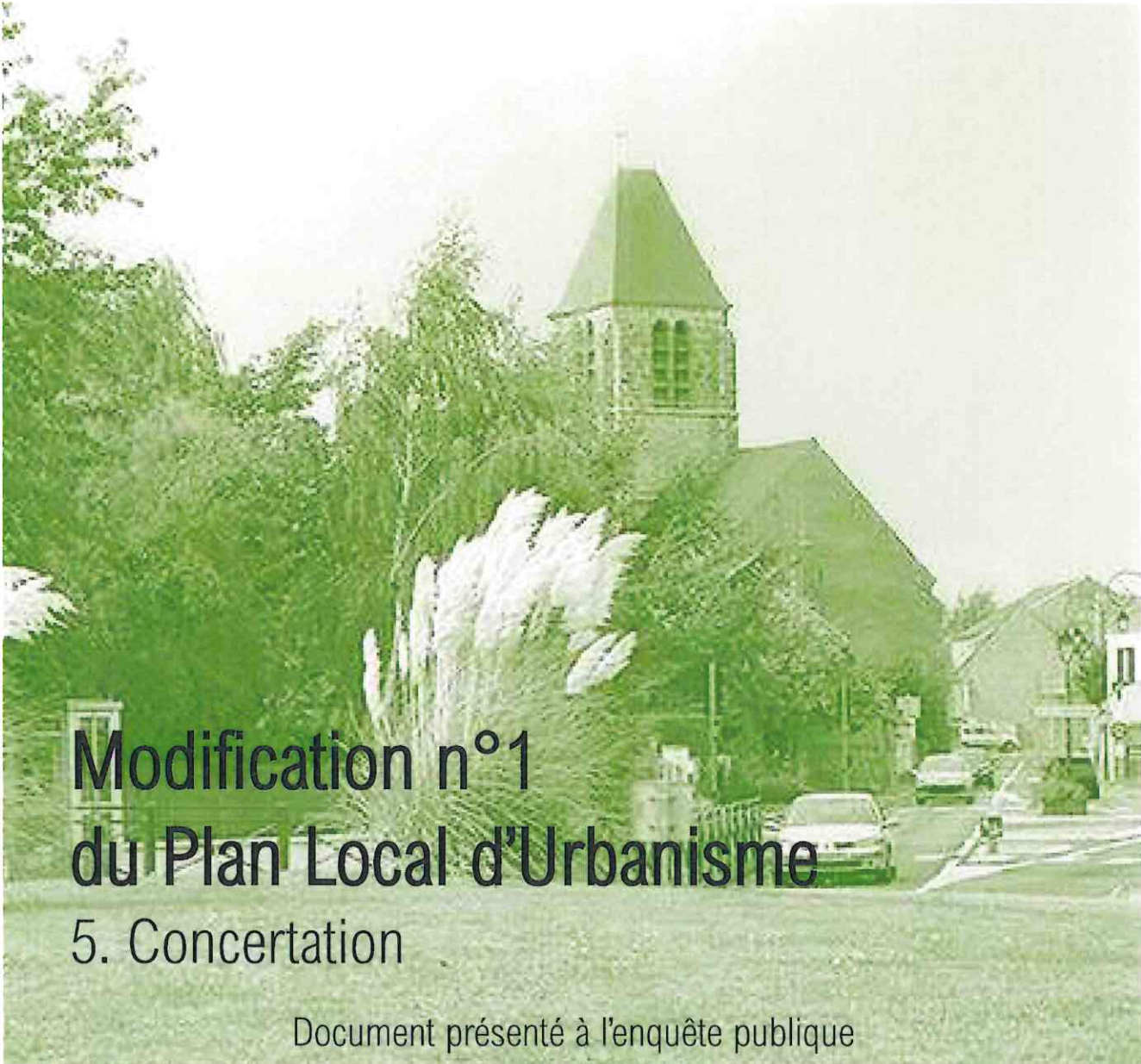
4- Dossier et procédure

Pièces concernées : notice ; règlement UH et A (objets n°3 et n°4) ; procédure.

Ces observations portent sur la lisibilité et la solidité du dossier plus que sur son contenu réglementaire.

- **Charte du Parc.** La Charte ne figure pas parmi les documents supra-communaux examinés, alors que le PLU doit lui être compatible et que la commune est pour partie en site inscrit. → Ajouter un court chapitre de compatibilité (articles L.131-7 du code de l'urbanisme et L.333-1 du code de l'environnement).
- **Références supra-communales.** Le Plan Climat Air Énergie Territorial cité est celui de l'agglomération de Melun Val de Seine ; le SDAGE visé (2016-2021) n'est plus en vigueur ; le SAGE Orge-Yvette, pourtant mentionné ailleurs dans le dossier, n'apparaît pas dans cette liste ; enfin, la compatibilité avec le SDRIF-E est affirmée sans être démontrée. → Corriger ces références.

Département de l'Essonne
Commune de Gometz-la-Ville



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

5. Concertation

Document présenté à l'enquête publique

Septembre 2026



h



Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet d'aménagement de la résidence seniors, les éléments suivants sont rapportés afin d'éclairer le déroulement de son élaboration.

Ce projet est le fruit d'un travail engagé depuis sept années par le Conseil municipal, en étroite concertation avec les propriétaires concernés. Tout au long de cette période, la commune a étudié différentes solutions d'aménagement et a rencontré plusieurs aménageurs afin de retenir la proposition la plus adaptée aux besoins du territoire et à l'intérêt général.

À l'issue de cette démarche, l'entreprise Pichet a été retenue. Ce choix a été validé par le service urbanisme de la commune après examen du projet et de sa conformité avec les orientations d'aménagement et les règles d'urbanisme en vigueur.

Dans un souci constant de transparence, chaque présentation du projet réalisée par l'entreprise Pichet a fait l'objet d'une invitation adressée à l'ensemble des membres du Conseil municipal, leur permettant de suivre l'évolution des études, de poser leurs questions et de participer aux échanges.

Par ailleurs, l'état d'avancement du projet a été présenté publiquement lors des cérémonies des vœux du Maire en 2024, 2025 et 2026. Ces rendez-vous ont permis d'informer la population sur les différentes étapes du projet et sur son évolution.

Ainsi, ce projet résulte d'un processus de réflexion long, progressif et transparent, associant les élus municipaux, les propriétaires concernés, les services compétents et le porteur du projet.

Département de l'Essonne
Commune de Gometz-la-Ville



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

6. Evolutions du document d'urbanisme

Document présenté à l'enquête publique

Septembre 2026



h



Evolutions du PLU dans le cadre de la modification

Pièces composant le PLU	
1. Rapport de présentation	Pas de modification
2. Projet d'Aménagt et de Développement Durables	Pas de modification
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation	Modification de l'OAP de la Gruerie
4. Règlement : pièces graphiques	Suppression de l'Emplacement Réserve n°8
5. Règlement : pièces écrites	Modification du règlement
6. Servitudes d'Utilité Publique	Pas de modification
7. Annexes sanitaires	Pas de modification
8. Annexes diverses	Pas de modification



Département de l'Essonne
Commune de Gometz-la-Ville



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

6.1. Evolutions des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Document présenté à l'enquête publique

Septembre 2026

Adaptation de la zone UHa dans le hameau de la Gruerie pour permettre l'aménagement à terme d'une résidence seniors et de deux maisons réversibles.

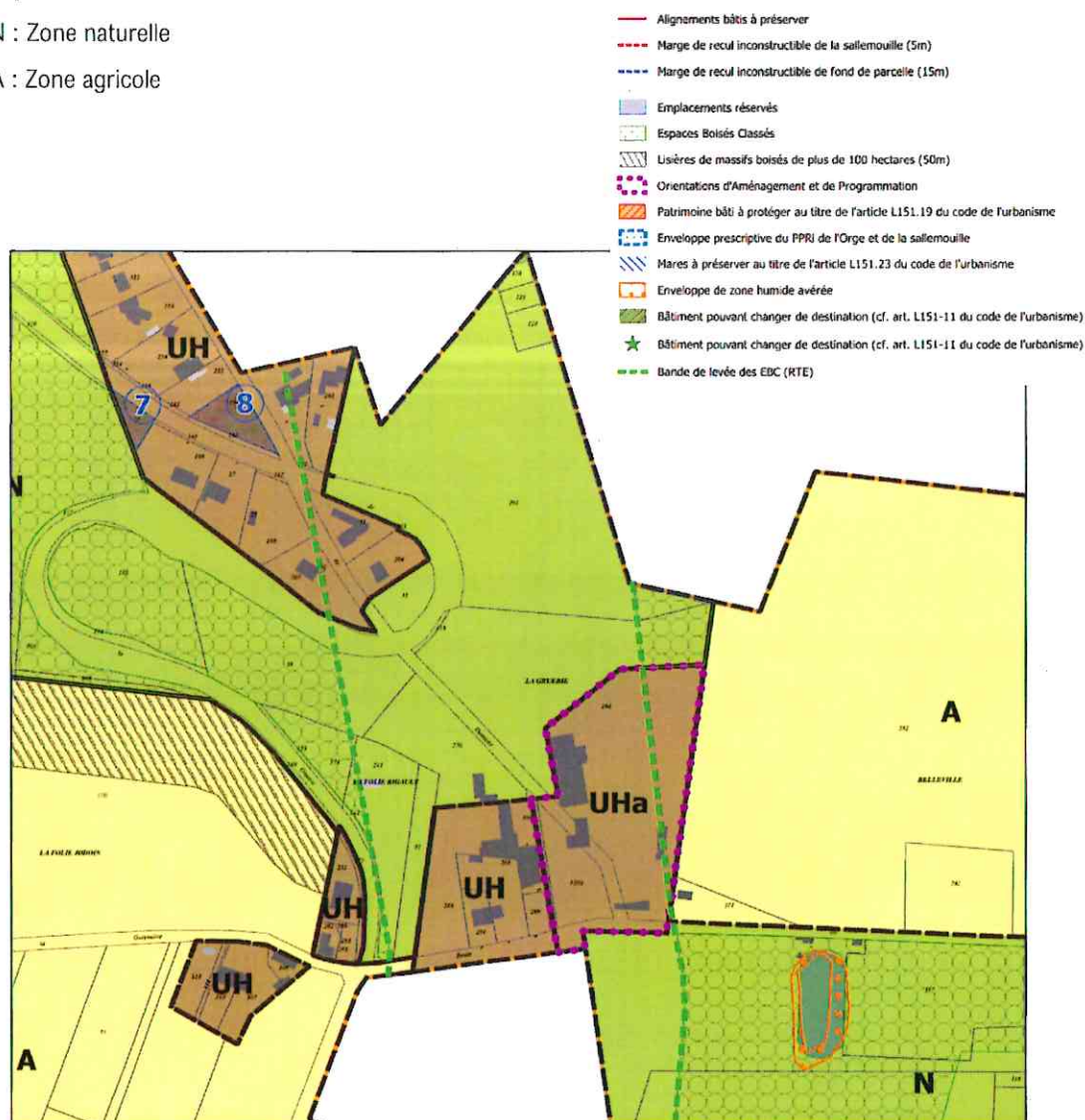
1. Etat actuel : Dans le cadre du PLU en vigueur, une zone UH a été créée et concerne les hameaux qui, pour la majorité, se sont développés autour de fermes agricoles (Beaudreville, Mauregard, la Vacheresse, La Folie Rigault, la Gruerie, etc.).

Ces hameaux se sont développés progressivement pour devenir aujourd'hui des ensembles urbains.

Cette zone est destinée à recevoir des habitations, des activités agricoles, et para-agricoles ou éventuellement artisanales. Il s'agit pour ces hameaux de pouvoir évoluer et se renouveler.

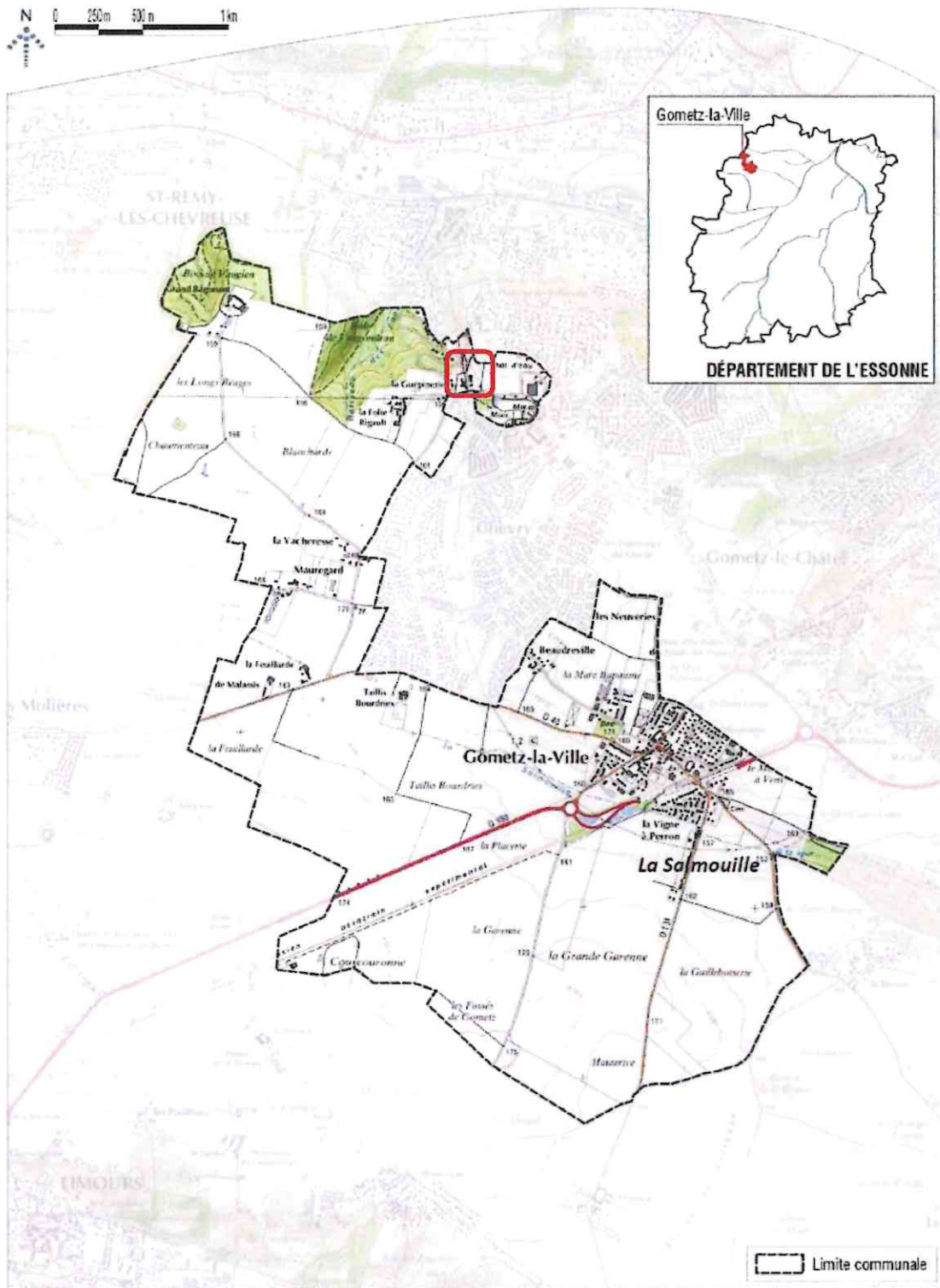
Secteurs distingués :

- UH : les hameaux de Beaudreville, Mauregard, la Vacheresse, la Gruerie et la Folie Rigault.
- UHa : **Partie du hameau de la Gruerie faisant l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble donnant accès uniquement sur la rue du Chateau.**
- N : Zone naturelle
- A : Zone agricole





La zone UHA se trouve à l'extrémité nord de la commune.

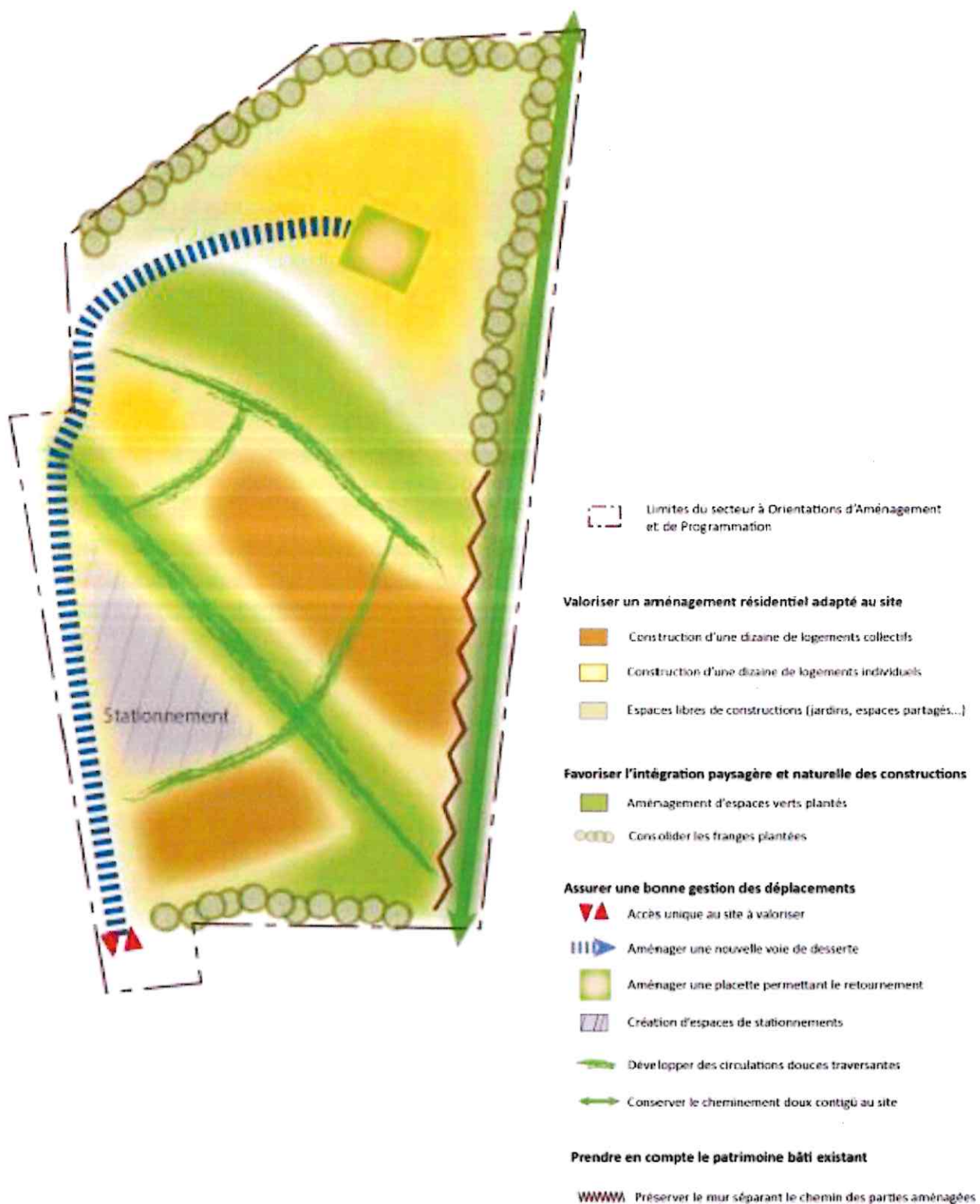


Fond cartographique : Scan 25

■ Le contexte

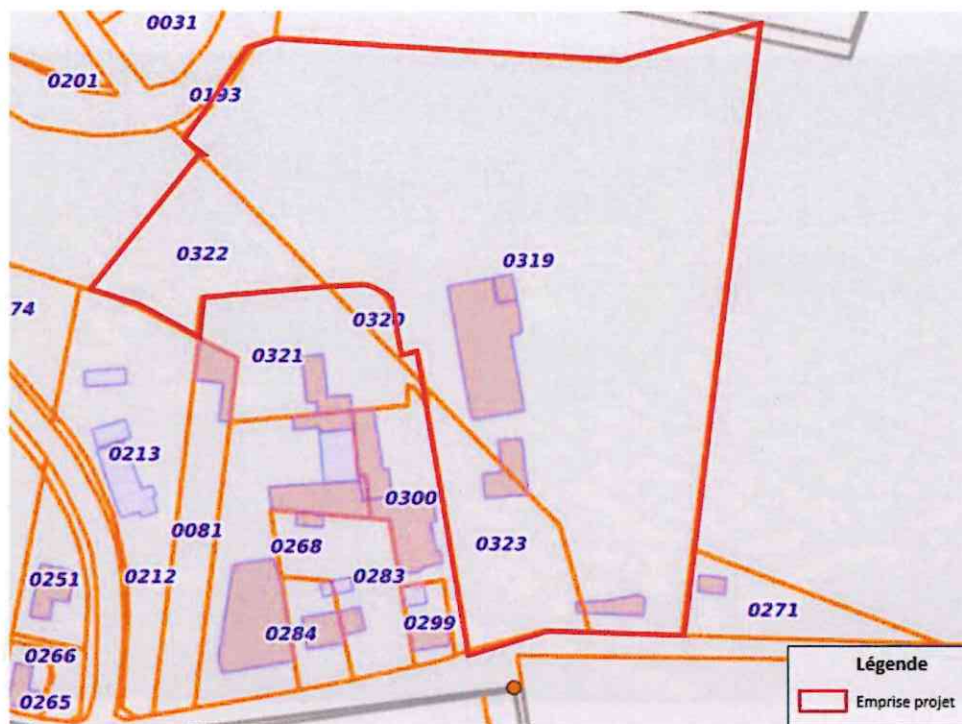
Cet espace est situé dans le hameau de la Gruerie. À l'extrême Nord du territoire communal.

Concernant la zone UHa, une Orientation d'Aménagement et de Programmation cadre le développement de la zone.



2. Présentation du projet envisagé :

L'emprise foncière (parcelles n°319, 322 et 323, section B) du projet d'aménagement couvre une superficie totale de 2 hectares, avec une partie classée en zone N (naturelle) au PLU et une autre en zone UHa (constructible).



La zone constructible couvre une superficie de 10 524 m².



A terme, sur la zone UHa, il est envisagé la construction d'une **résidence sénior** dans la partie sud du site (emprise foncière de 7 500 m²) et un projet de **deux habitats réversibles** type "maison pétales" et "maison géodésique" + atelier-garage dans la partie nord du site (emprise foncière de 3 000 m²).



Le projet prévoit la réalisation :

- D'une résidence seniors d'environ 95 logements, dont l'emprise au sol sera de 1 800 m² maximum et une surface de plancher maximum de 5 000 m². 60 places de stationnement, traitées de façon perméable, sont envisagées sur la parcelle.

- De **deux habitats réversibles et un atelier-garage**, dont l'emprise au sol sera de 750 m² maximum et une surface de plancher maximum de 150 m².

Deux cheminements piétons sont prévus, le long des limites séparatives Est et Ouest. Ils permettent de traverser le terrain du Nord au Sud.

Schéma de principe, indicatif

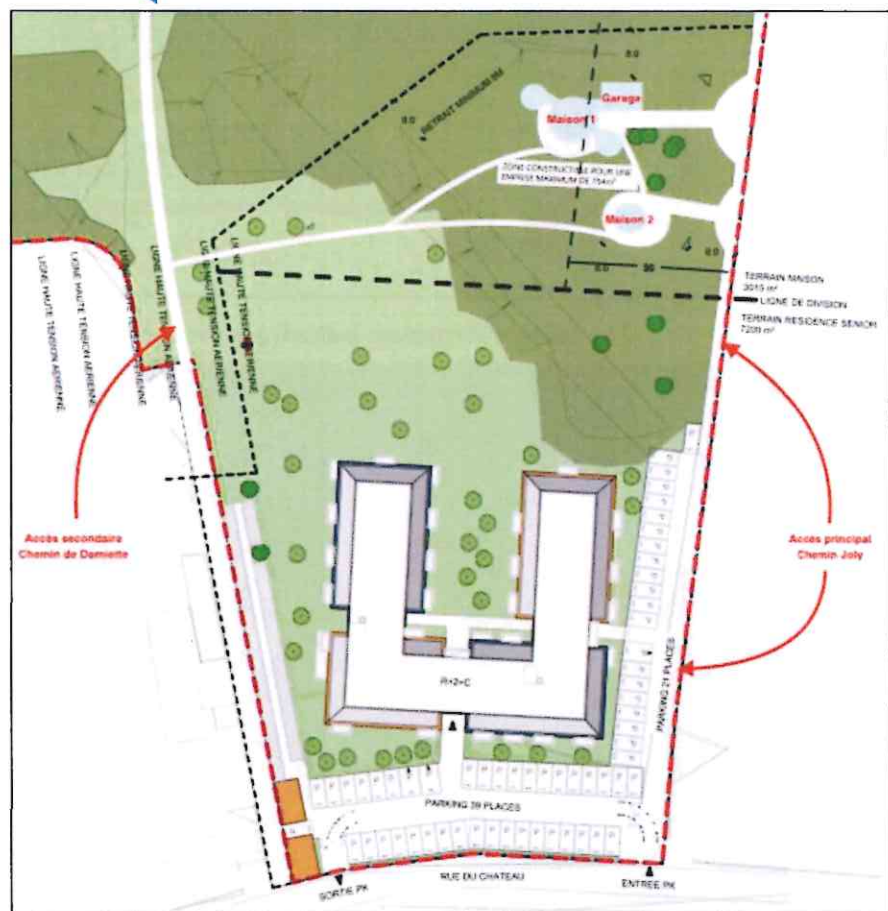
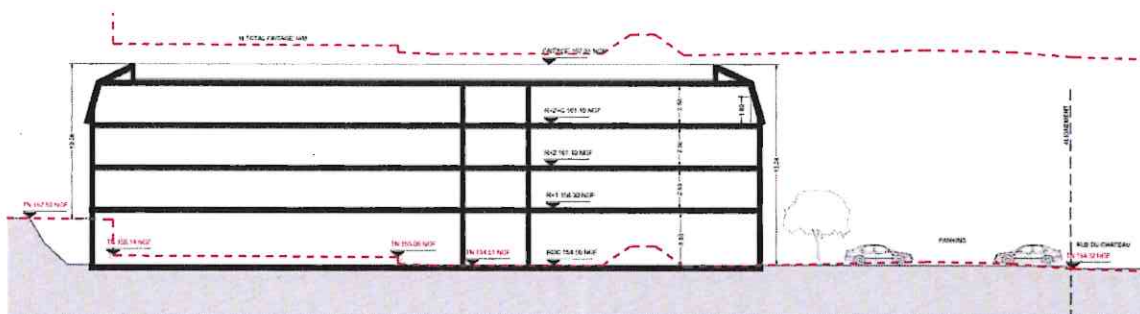
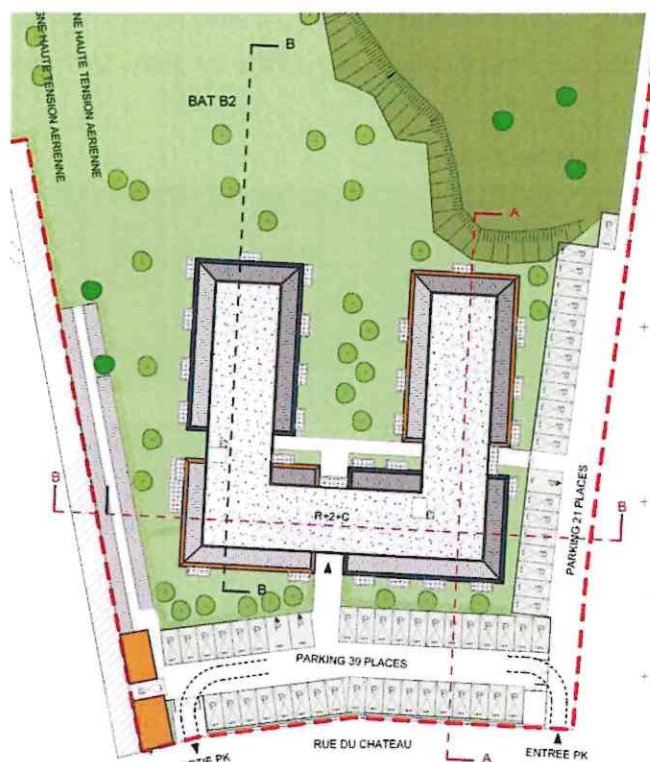


Schéma de principe, indicatif, pour la résidence sénior

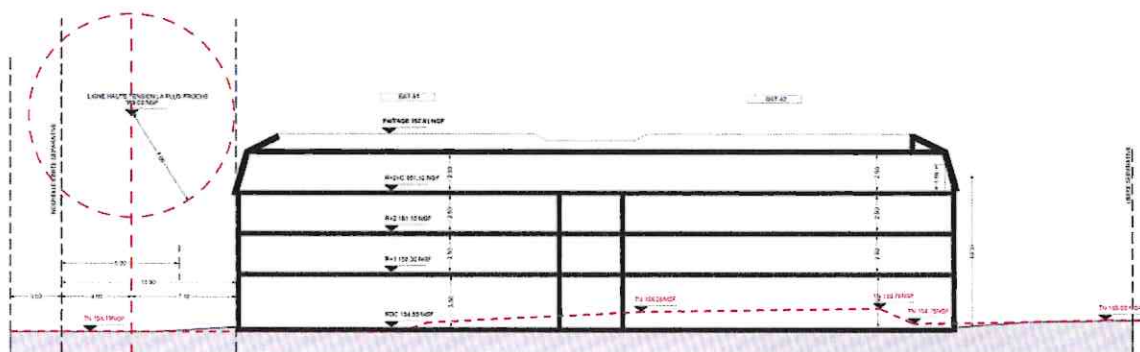


Image d'illustration, indicative et non contractuelle





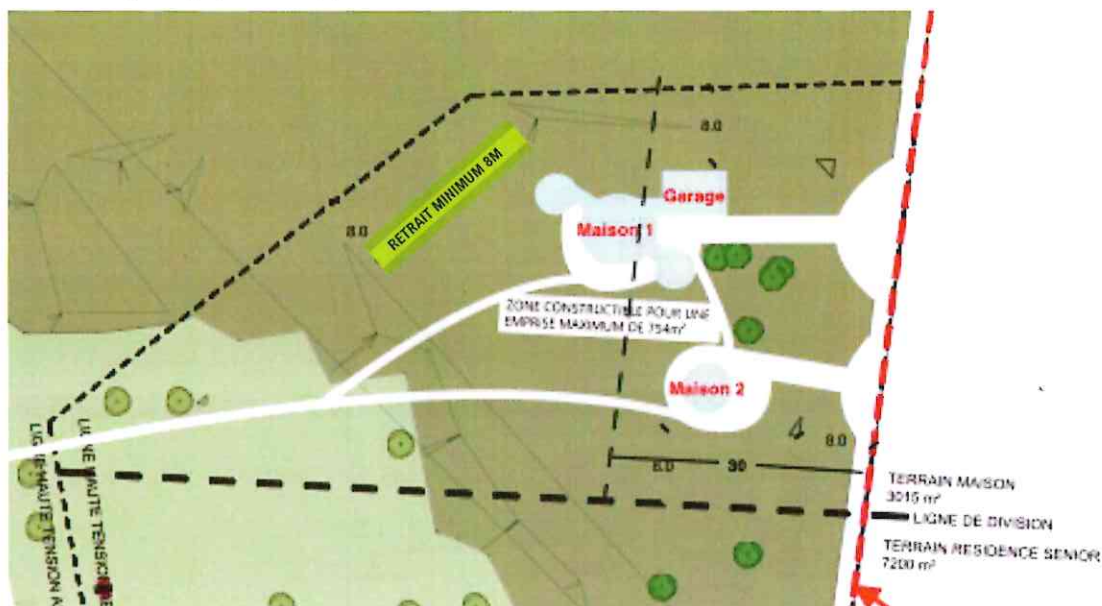
COUPE AA



COUPE BB

Au Nord de la résidence seniors, sur la parcelle haute de l'OAP, un projet de deux habitats réversibles type “maison pétales” et “maison dôme géodésique” ainsi qu'un atelier-garage est prévu. L'emprise de ce projet est d'une superficie de 3 015 m².

Schéma de principe, indicatif, pour les 2 maisons



Projet 1. La maison “pétales”

Une maison de 120 à 150 m² de 3 à 5 pièces.

Un pistil central autour duquel se trouvent des pétales.

La toiture du pistil peut être réalisée sous forme de dôme ou à pans.

Image d'illustration, indicative et non contractuelle



Projet 2. La maison “Dôme géodésique”

Un dôme central où se trouve la pièce de vie (cuisine + séjour), relié à un ou deux dômes où se trouvent deux à trois chambres + sanitaires et au garage-atelier.

Image d'illustration, indicative et non contractuelle



Une maison dôme d'habitation de 40 m2 de deux pièces + un garage de 40 m2 pouvant recevoir 2 voitures et bicyclettes + atelier.

Le projet s'inscrit dans une démarche de développement durable avec la promotion de dispositifs de performances environnementales :

- Conception bioclimatique de l'enveloppe des constructions.
- Réduction de l'impact environnemental. Limitation maximale voire suppression du béton et de tout autres matériaux polluants.
- Utilisation de matériaux écologiques, biodégradables, biosourcés ou géosourcés, voire recyclables.
- Réduction de l'artificialisation des sols. Habitats réversibles sans fondation sur des plots ou des pieux selon la consistance des sols.
- Optimisation de l'autonomie en eau et en énergie.

Sur le même terrain, un projet d'aménagement et de valorisation des zones naturelles limitrophes à la parcelle constructible sera également conduit. Il s'agira de créer des circulations douces sur le terrain et d'implanter des activités de jardins partagés (non constructibles).

La parcelle sera revitalisée dans le prolongement de l'aménagement des zones naturelles avoisinantes (reboisement du site, requalification sanitaire et esthétique des sols, constitués principalement de remblais).

Images d'illustration, indicatives et non contractuelles



Trois raisons motivent l'aménagement de ce site :

① Résorption d'une « friche urbaine »

Le secteur La Guépinerie – Gruerie a fait l'objet d'un développement urbain mal contrôlé, laissant apparaître la présence de fonctions variées (activités, garages, habitat, hébergement de caravanes). La plupart de ces installations ayant été faites au coup par coup, elles conduisent à un ensemble peu cohérent et sans unité qualitative.

Le secteur du projet est un délaissé urbain au cœur du hameau de la Gruerie.



La reconversion et la requalification de ce site constituent un enjeu important de la valorisation du hameau, situé en bordure d'espaces boisés de qualité (Espaces Naturels Sensibles, site inscrit de la Vallée de Chevreuse).

② Limitier l'étalement urbain en requalifiant des espaces déjà artificialisés

Conformément aux dispositions de la loi ALUR et plus récemment de la loi dite « climat & résilience », il s'agit de promouvoir le « recyclage » d'espaces déjà artificialisés avant d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux espaces naturels et/ou agricoles.

L'aménagement de ce site s'inscrit totalement dans cette démarche.

③ Production de logements attendus par la population locale

Le projet tel qu'il est envisagé, à destination des seniors, répond totalement aux souhaits de la Municipalité qui désire diversifier le parc de logements sur la commune afin de satisfaire les besoins d'une population vieillissante. Il s'agit de créer un lieu de vie et d'activité inclusif et éthique associant des activités différentes reliées par le souhait commun de créer un écosystème humain et créateur de liens entre des populations qui, par leur activité ou par la période de la vie dans laquelle elles sont, peuvent sinon se trouver très isolées.

Cet écosystème regroupera des personnes ayant une même sensibilité environnementale, écologique, un goût pour la nature, et une envie de partager activement leurs compétences et savoir-faire autour d'activités dans des lieux ouverts à tous.

L'habitat inclusif est un habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale. Il est destiné aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes. Ce mode d'habitat regroupé est assorti d'un projet de vie sociale.

Cet habitat est partagé. On y vit à plusieurs ; les habitants disposent de leur logement privatif et peuvent partager des espaces de vie commune et des services avec les autres habitants, notamment les services pour la mise en œuvre d'un « projet de vie sociale et partagée » et éventuellement les services d'accompagnement social, médico-social.

3. Etat projeté : Afin de réaliser une résidence seniors sur le secteur UHa, il est nécessaire d'adapter le règlement de la zone et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

4. Incidences sur le PLU :

Au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la GRUERIE:

■ Le contexte

Cet espace est situé dans le hameau de la Gruerie. À l'extrême Nord du territoire communal.

Le site mêle à la fois :

- une habitation
- une dalle en béton
- un secteur de remblais

L'accès se réalise par la rue du Château, qui relie le secteur de Belleville.

La présence d'ouvrages de transport d'électricité nécessite que soit sollicité le GMR Sud-Ouest (lié à la servitude d'utilité publique) dans le cadre de l'aménagement.

■ Les objectifs

- ~~Développer une offre de logements diversifiés, intégrant une part de logements pour~~ **Réaliser une résidence sénior** en respectant les typologies bâties de hameaux, **ainsi que deux habitations réversibles avec garage-atelier;**
- Requalifier le site, marqué par une construction à démolir et par des problématiques de remblaiements et de pollutions à caractériser.
- Préserver des vues sur le grand paysage de la vallée de l'Yvette ;
- Tenir compte d'un principe de précaution visant à éviter des phénomènes de glissements de terrain.

■ Programme et organisation urbaine

L'aménagement de ce secteur doit respecter les principes suivants :

- Vocation résidentielle unique : ~~habitat individuel, habitat groupé/collectif~~ **résidence sénior et deux maisons**
- Création ~~d'environ 20 nouveaux logements~~ **d'environ 95 hébergements** sur l'ensemble du site, selon des morphologies bâties tenant compte de la morphologie urbaine du hameau.
- ~~Mixité sociale des logements ; au moins 20% de la programmation en logements devra être à visée sociale ;~~
- Qualité paysagère du programme :
 - o Par des typologies bâties en accord avec la morphologie du hameau ;
 - o Par la programmation d'espaces végétalisés en bordure d'ilot ;
- Structuration des circulations au sein du site en s'appuyant sur la requalification du chemin actuel et la création d'une nouvelle voie orientée Nord-sud à l'intérieur du site et débouchant **au sud du site à la fois** sur la rue du Château **et sur la parcelle agricole voisine** ;
- Structuration des mobilités :
 - o Valoriser les circulations piétonnes sur le site et en bordure de l'opération pour consolider le cheminement joignant le quartier du plateau de Belleville ;
 - o **Organiser** ~~limiter~~ les accès directs depuis la rue du Château ;
 - o Réaliser une offre en stationnements en adéquation avec les besoins, et la localiser sur le site ; cela devra intégrer une offre à destination des visiteurs ;
- Structuration végétale des marges du site par la mise en place de haies bocagères servant d'écran végétal aux constructions préexistantes et aux espaces cultivés, le long des limites Est et Sud du site ; Il sera privilégié l'implantation d'espèces végétales locales pour la création de ces lisières.
- Valorisation des sols par une étude préalable sur la qualité des sols afin de s'assurer de la non-présence de pollution, nocive pour les futurs habitants ;
- Prise en compte du risque de glissement de terrain par l'application du principe de précaution de prise en compte du risque d'inondation par ruissellement et par l'application du principe de non aggravation de celui-ci pour des parties situées en aval.
- La réalisation de l'opération devra suivre un plan d'ensemble. »

Spécifiquement pour les deux maisons :

Le terrain des deux maisons dispose d'un accès depuis la rue du Château, sur une voie privée, par l'intermédiaire d'un passage aménagé dans le prolongement du chemin Joly sur la Résidence Séniors voisine. Cette voie d'une largeur de 5 m est en bon état de viabilité. Elle desservira les 2 maisons et se terminera par une aire de retournement.

Il est également prévu deux accès au terrain par une circulation douce ; l'une depuis le prolongement du chemin de Damiette au Sud-Ouest, l'autre depuis le prolongement du chemin Joly vers le plateau de Belleville au Nord. Il existe déjà deux tranchées desservant le terrain au plateau de Belleville situé sur la commune de GIF-SUR-YVETTE. Sinon, la viabilisation se fera par raccordement aux réseaux qui seront nécessairement installés pour la construction de la Résidence Séniors dans la rue du Château sur la commune de GOMETZ-LA-VILLE.

Les maisons seront raccordées aux réseaux publics de distribution d'eau potable, d'eaux usées, d'électricité et de communication électronique.



Le terrain sera aménagé pour permettre la retenue et l'infiltration des eaux pluviales avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eau recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, etc.).

Un dispositif de récupération et de traitement des eaux pluviales par phytoépuration sera également installé sur les constructions.

Emprise au sol maximale des constructions.

Dans le périmètre du polygone d'implantation défini dans l'OAP, l'emprise au sol, répartie entre les trois constructions, ne pourra excéder 230 m².

Hauteur maximale des constructions

Les constructions seront de plain-pied. Leur hauteur n'excédera pas 9 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, ouvrage technique, antennes, etc.).

- Maison 1 : < 8 m avec dôme ou < 6 m avec toiture à pans.
- Atelier garage : < 3,5 m.
- Maison 2 : < 5 m avec dôme ou 4 m avec toiture à pans.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes seront conservés ou remplacés et entretenus.

En bordure de la parcelle agricole CLAERHOUT, les haies hautes constituées d'essences locales seront conservées.

Les espaces restants libres seront plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

Les espaces de stationnement seront traités en espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables.

Les deux maisons comprendront l'installation d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Pour les deux habitations, les préconisations sont les suivantes :

1. Matériaux et terrassements

Les constructions seront réalisées en ossature bois. Elles s'adapteront au relief du terrain naturel, sans levées de terre ni bouleversement intempestif du terrain.

2. Les toitures

Les maisons seront couvertes, soit par une toiture à pentes comprises entre 35° et 45 °par rapport à l'horizontale, soit par un dôme géodésique à ossature bois.

L'atelier garage sera couvert, soit par une toiture à pentes, soit par une terrasse végétalisée.

Les charpentes seront en bois. Les matériaux utilisés pour les couvertures seront traditionnelles type tuiles ou zinc ou naturelles, type bardeau ou tavaillon

3. Les façades

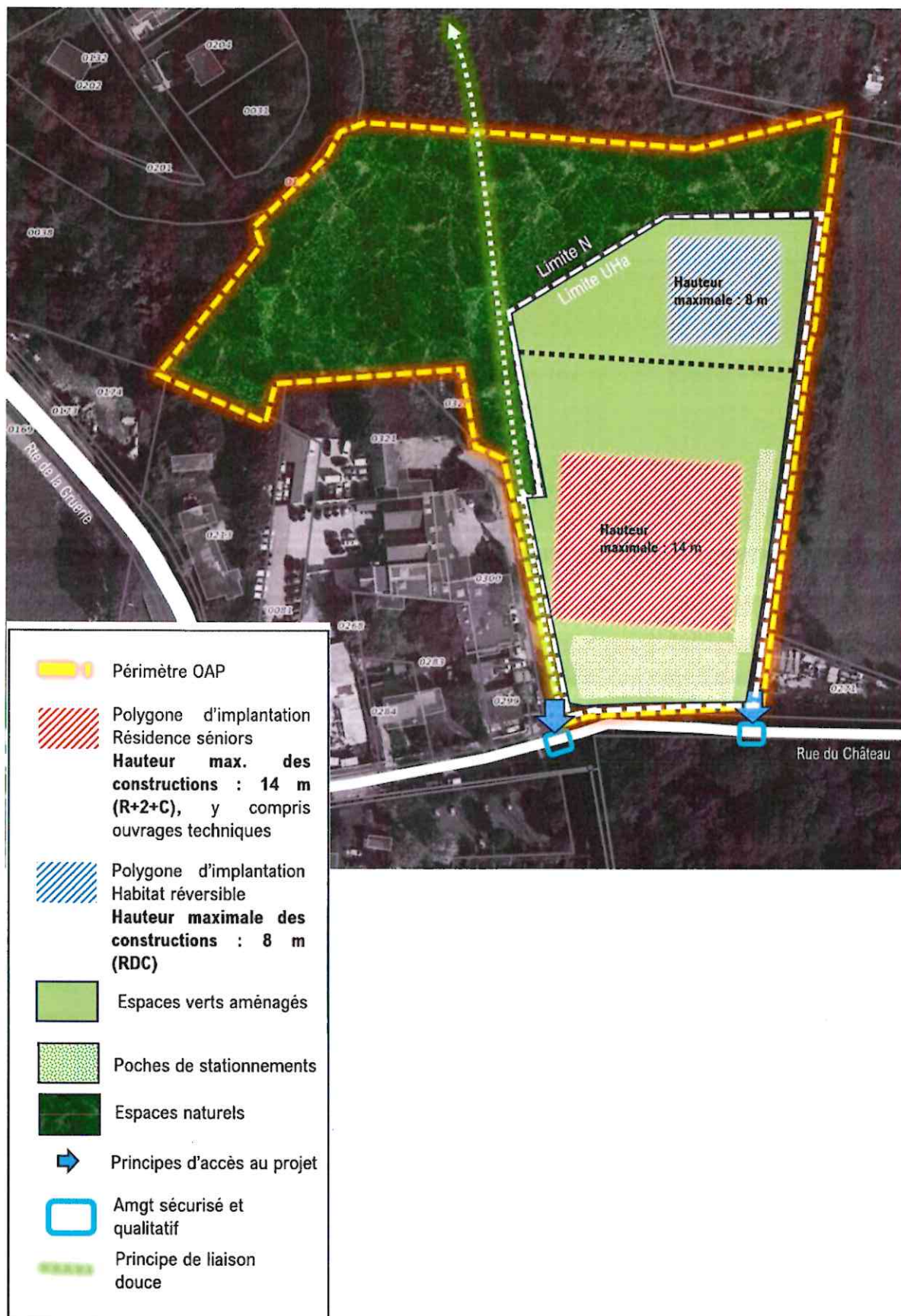


Les structures des façades seront réalisées et bardées en bois avec inserts de fenêtres et baies vitrées.

4. Les Performances énergétiques et environnementales des constructions

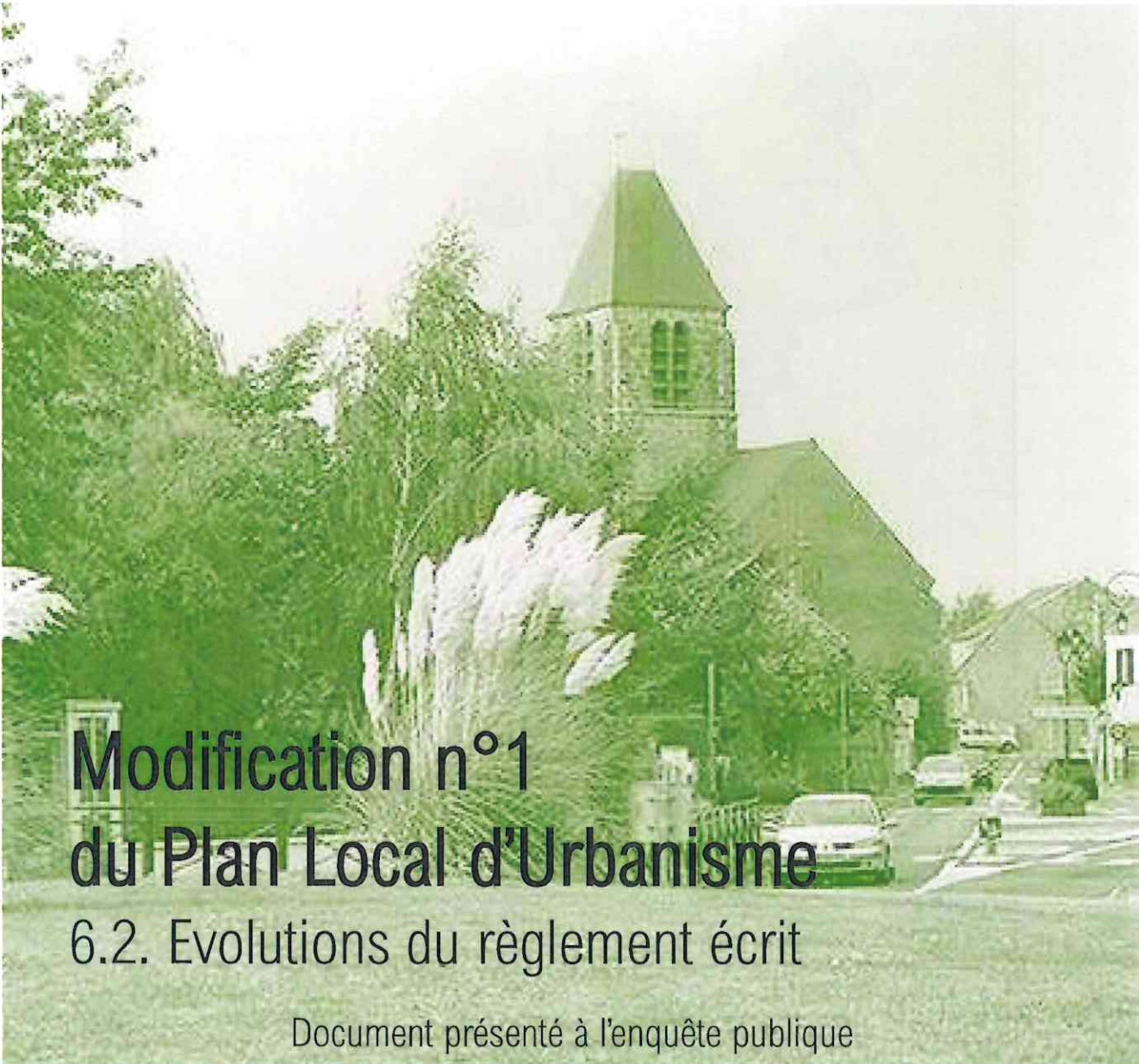
- *Les pièces de vie disposeront de larges ouvertures à double ou triple vitrage orientées Sud-Est et Sud-Ouest.*
- *Les toitures seront ventilées.*
- *L'isolation sera assurée par des matériaux écologiques et performants type laine de bois ou de chanvre, contreventement intérieur et pare-pluie extérieur*
- *Les eaux pluviales seront récupérées et recyclées par un dispositif de phytoépuration.*
- *Un dispositif de production d'énergie renouvelable sera installé sous forme de panneaux photovoltaïques intégrés dans le volume des toitures et/ou éolien non visible depuis l'espace public.*
- *Les déchets seront sélectionnés par l'emploi de poubelles dans un abri à l'entrée de la parcelle.*

Nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation



Département de l'Essonne

Commune de Gometz-la-Ville



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

6.2. Evolutions du règlement écrit

Document présenté à l'enquête publique

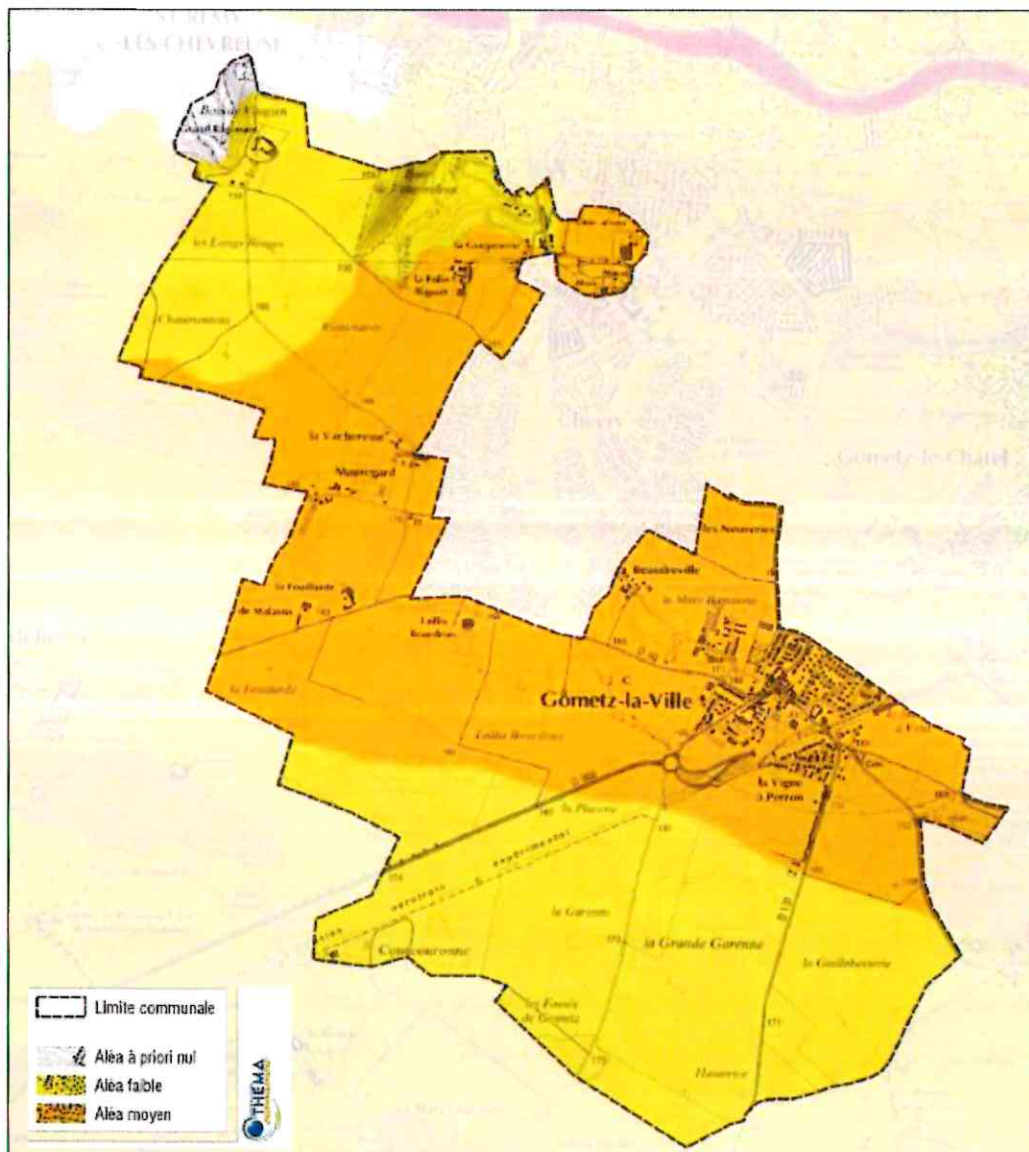
Septembre 2026

1. Dans le règlement de la zone UH, interdire dans les futures constructions les sous-sols pour des raisons d'anticipation des risques géologiques.

1.1. Etat actuel :

Le territoire communal est concerné par l'aléa retrait / gonflement des argiles.

ALEAS RETRAIT / GONFLEMENT DES ARGILES



1.2. Etat projeté : Afin de limiter les risques, il est décidé dans le cadre de la présente modification du PLU d'adapter le règlement de la zone UH, en interdisant les sous-sols.



1.3. Incidences sur le PLU :

PLU actuel	Projet de PLU modifié
Article UH I-2 - Les autorisations SOUS CONDITIONS PARTICULIERES	
SONT ADMISES 1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous : ▪ Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux » Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.	SONT ADMISES 1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous : ▪ Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux » Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement. <u>Rajout du texte</u> : « Dans un souci de prévention, les sous-sols seront interdits pour les constructions réalisées postérieurement à l'approbation de la présente modification. »

2. Dans le règlement de la zone UH, clarifier l'implantation des futures piscines par rapport aux limites séparatives.

2.1. Etat actuel : Dans le cadre du PLU en vigueur, l'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives doit être clarifiée.

2.2. Etat projeté : Dans le cadre de la présente modification, il est décidé de clarifier l'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives, dans la zone UH, afin de réduire les nuisances entre riverains.

2.3. Incidences sur le PLU :

PLU actuel	Projet de PLU modifié
Article UH II-1-3 : Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives	
4. REGLES GENERALES DES CONSTRUCTIONS ANNEXES • Les constructions annexes telles que les abris de jardins, garages non accolés d'une hauteur maximale de 3,50 m mesurée au faîtage, inférieures ou égales à 20 m², pourront être implantés en limite séparative ou à au moins 1 mètre de celle-ci, sauf lorsque celle-ci est contigüe d'un Espace Boisé Classé. Dans ce cas, le retrait sera d'au minimum 8 mètres. • Les autres constructions annexes sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales. • Les piscines et leurs annexes techniques devront être implantées à au moins 2,5 mètres de la limite séparative. Mesure prise au bord de l'eau.	4. REGLES GENERALES DES CONSTRUCTIONS ANNEXES • Les constructions annexes telles que les abris de jardins, garages non accolés d'une hauteur maximale de 3,50 m mesurée au faîtage, inférieures ou égales à 20 m², pourront être implantés en limite séparative ou à au moins 1 mètre de celle-ci, sauf lorsque celle-ci est contigüe d'un Espace Boisé Classé. Dans ce cas, le retrait sera d'au minimum 8 mètres. • Les autres constructions annexes sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales. • Les piscines « couvertes et non couvertes », et leurs annexes techniques devront être implantées à au moins 2,5 mètres de la limite séparative. Mesure prise au bord de l'eau.

3. Dans le règlement des zones UH et A, revoir la réglementation sur les distances entre les bâtiments d'élevage et les habitations.

3.1. Etat actuel : Dans le cadre du PLU en vigueur, une réglementation sur les distances entre les bâtiments d'élevage et les habitations a été intégrée.

3.2. Etat projeté : Dans le cadre de la présente modification, il est décidé de revoir cette réglementation dans les zones UH et A.

3.3. Incidences sur le PLU :

PLU actuel	Projet de PLU modifié
Article UH II-1-3 : Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives	
2. REGLES GENERALES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES Dans tous les cas, une distance minimale de 100 mètres devra être respectée entre les bâtiments d'élevage et les habitations, suivant un principe de réciprocité. Elles pourront être édifiées : - o Soit, sur une limite séparative non contigüe d'un Espace Boisé Classé. - o Soit, en retrait de ces limites séparatives avec : ▪ un minimum de 4 mètres si la façade ne comporte pas de vues ▪ un minimum de 8 mètres si la façade comporte des vues. ▪ un minimum de 8 mètres des espaces boisés classés et espaces naturels sensibles. Cette distance est comptée de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.	2. REGLES GENERALES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES Suppression du texte : « Dans tous les cas, une distance minimale de 100 mètres devra être respectée entre les bâtiments d'élevage et les habitations, suivant un principe de réciprocité. » Elles pourront être édifiées : - o Soit, sur une limite séparative non contigüe d'un Espace Boisé Classé. - o Soit, en retrait de ces limites séparatives avec : ▪ un minimum de 4 mètres si la façade ne comporte pas de vues ▪ un minimum de 8 mètres si la façade comporte des vues. ▪ un minimum de 8 mètres des espaces boisés classés et espaces naturels sensibles. Cette distance est comptée de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

PLU actuel	Projet de PLU modifié
Article A II-1-3 : Règles d'implantation	
• ... par rapport aux limites séparatives Les constructions principales peuvent être édifiées en limites séparatives ou en retrait d'au moins un mètre. Dans tous les cas, une distance minimale de 100 mètres devra être respectée entre les bâtiments d'élevage et les habitations, suivant un principe de réciprocité. • ... par rapport à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Les nouvelles constructions devront s'implanter à proximité des bâtiments d'exploitation. Dans tous les cas, une distance minimale de 100 mètres devra être respectée entre les bâtiments d'élevage et les habitations, suivant un principe de réciprocité.	• ... par rapport aux limites séparatives Les constructions principales peuvent être édifiées en limites séparatives ou en retrait d'au moins un mètre. Dans tous les cas, une distance minimale de 100 50 mètres devra être respectée entre les bâtiments d'élevage et les habitations, suivant un principe de réciprocité. • ... par rapport à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Les nouvelles constructions devront s'implanter à proximité des bâtiments d'exploitation. Dans tous les cas, une distance minimale de 100 50 mètres devra être respectée entre les bâtiments d'élevage et les habitations, suivant un principe de réciprocité.

4. Adaptation de la zone UHa dans le hameau de la Gruerie pour permettre l'aménagement à terme d'une résidence seniors et de deux maisons réversibles.

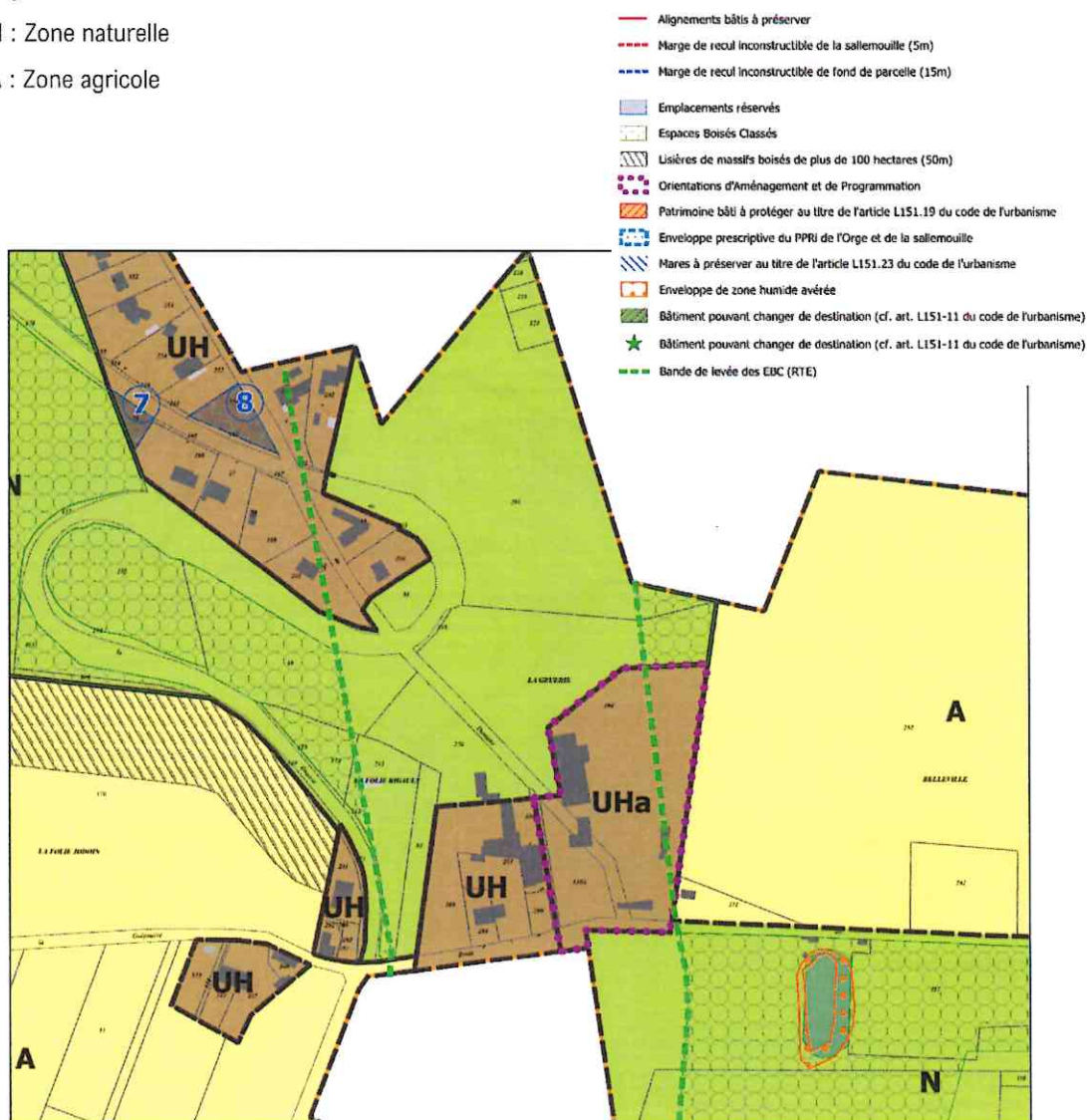
4.1. Etat actuel : Dans le cadre du PLU en vigueur, une zone UH a été créée et concerne les hameaux qui, pour la majorité, se sont développés autour de fermes agricoles (Beaudreville, Mauregard, la Vacheresse, La Folie Rigault, la Gruerie, etc.).

Ces hameaux se sont développés progressivement pour devenir aujourd'hui des ensembles urbains.

Cette zone est destinée à recevoir des habitations, des activités agricoles, et para-agricoles ou éventuellement artisanales. Il s'agit pour ces hameaux de pouvoir évoluer et se renouveler.

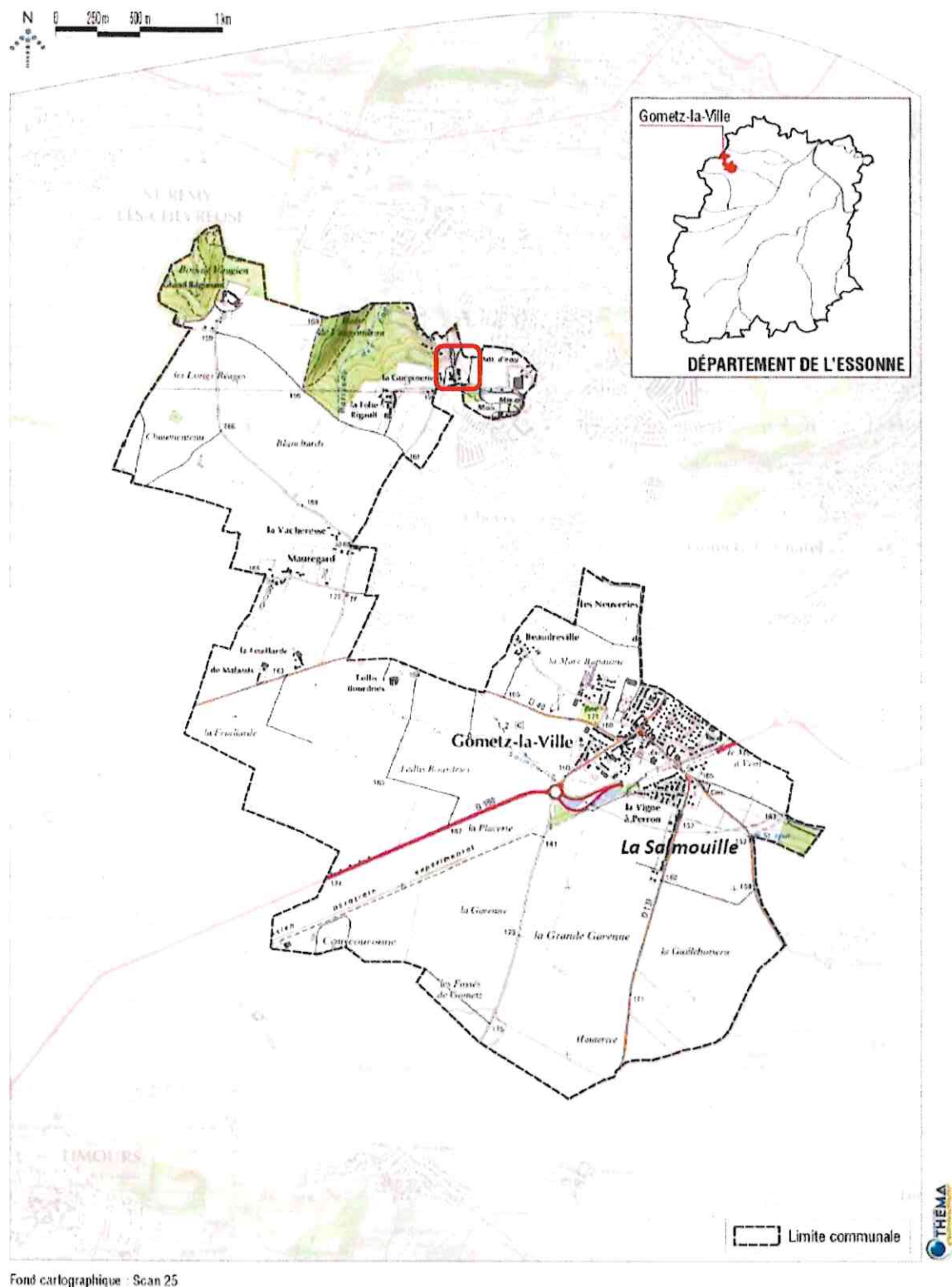
Secteurs distingués :

- UH : les hameaux de Beaudreville, Mauregard, la Vacheresse, la Gruerie et la Folie Rigault.
- UHa : Partie du hameau de la Gruerie faisant l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble donnant accès uniquement sur la rue du Château.
- N : Zone naturelle
- A : Zone agricole





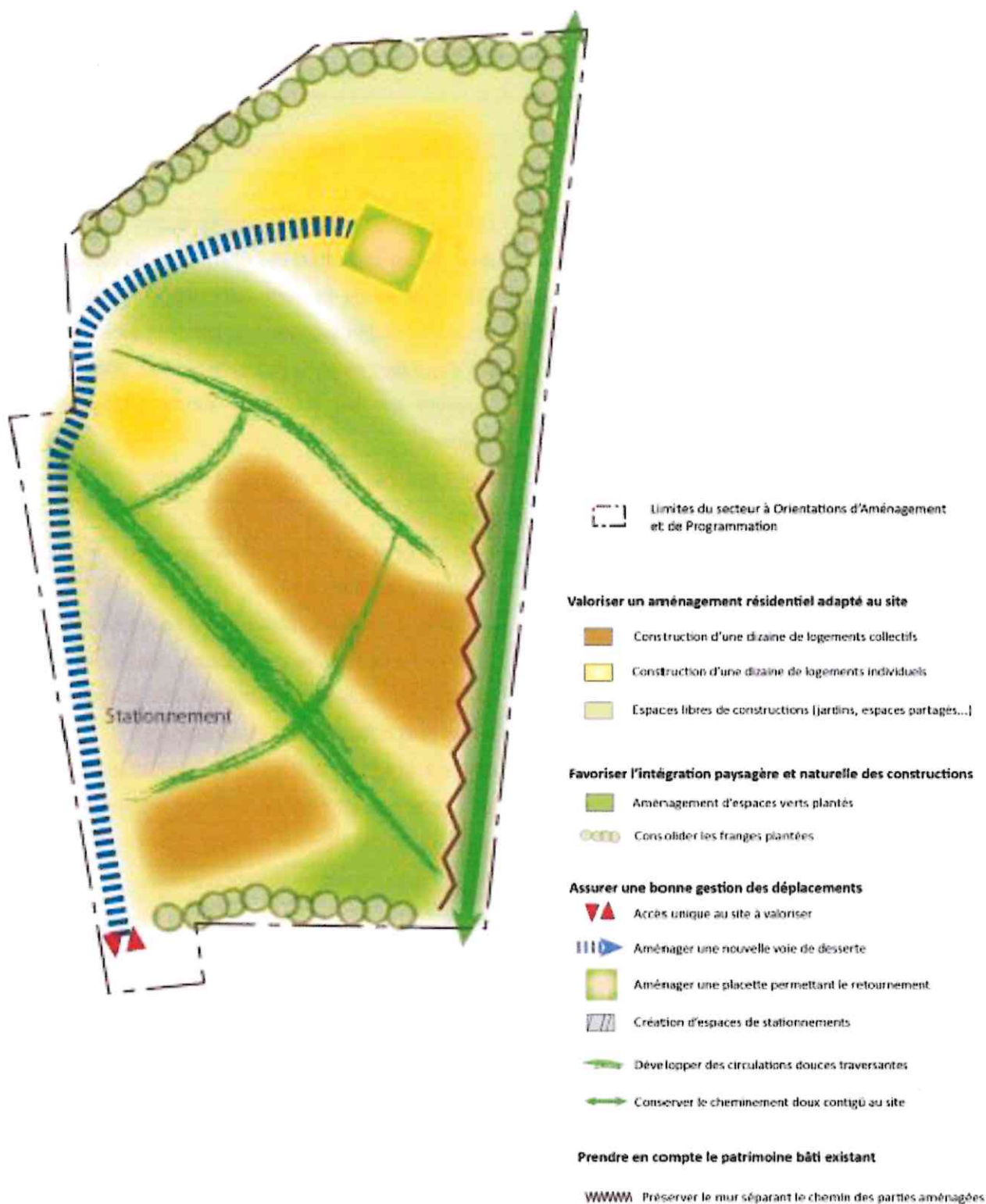
La zone UHa se trouve à l'extrémité nord de la commune.



■ Le contexte

Cet espace est situé dans le hameau de la Gruerie. À l'extrême Nord du territoire communal.

Concernant la zone UHa, une Orientation d'Aménagement et de Programmation cadre le développement de la zone.



4.2. Etat projeté : Afin de réaliser une résidence seniors sur le secteur UHa, il est nécessaire d'adapter le règlement de la zone et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

4.3. Incidences sur le PLU :

Au niveau du règlement UHa :

PLU actuel	Projet de PLU modifié
Article UH I-I – Destinations et occupations	
	<u>Rajout du texte</u> : « Hébergement autorisé en UHa »
Article UH I-3 - Mixité fonctionnelle et sociale	
Les programmes de 10 logements et plus devront présenter en application des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, 20 % minimum (arrondi au chiffre supérieur) de logement social. En cas d'opération mixte, la part de logements aidés ne s'applique que sur la part de surface dédiée au logement.	Les programmes de 10 logements et plus devront présenter en application des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, 20 % minimum (arrondi au chiffre supérieur) de logement social. En cas d'opération mixte, la part de logements aidés ne s'applique que sur la part de surface dédiée au logement. <u>Rajout du texte</u> : « Non réglementé en UHa »
Article UH II-1 - Volumétrie et implantation des constructions	
II-1-1 : Emprise au sol maximale des constructions 1. REGLES GENERALES L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25 % de l'unité foncière.	II-1-1 : Emprise au sol maximale des constructions 1. REGLES GENERALES L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25 % de l'unité foncière et les futures constructions devront être implantées à l'intérieur des polygones définis dans la Pièces 3 du PLU : « OAP ». <u>Rajout du texte</u> : Sur la définition de l'emprise au sol, il est précisé que les carports, ainsi que la couverture des vélos, ne comptent pas dans l'emprise au sol.
II-1-2 : Hauteur maximale des constructions En UHa : • La hauteur de toute construction autorisée ne peut excéder 9 mètres hors ouvrages techniques (cheminées, ouvrage technique, antennes, etc.) avec rez-de-chaussée et comble aménageable. • L'extension des constructions existantes ne pourra excéder celle de la construction à laquelle elle se rattache.	II-1-2 : Hauteur maximale des constructions En UHa : • La hauteur de toute construction autorisée doit respecter les hauteurs maximales indiquées sur le schéma de l'OAP (pièce 3 du PLU) La résidence seniors ne peut excéder 9- 14 mètres hors ouvrages techniques (cheminées, ouvrage technique, antennes, etc.) avec R+2+Comble aménageable.

• La hauteur des constructions annexes telles que abris de jardin ou garage non accolé ne peut excéder 3,5 mètres au faîtage.	• L'extension des constructions existantes ne pourra excéder celle de la construction à laquelle elle se rattache. • La hauteur des constructions annexes telles que abris de jardin ou garage non accolé ne peut excéder 3,5 mètres au faîtage.
II-1-3 : Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques 3. REGLES GENERALES Les constructions seront implantées : • Soit à l'alignement • Soit avec un retrait de 5 mètres à 30 mètres de l'emprise de la voie publique ou privée. Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs rues ou desservis par plusieurs voies, ce retrait s'appliquera par rapport à la voie d'accès. • Au-delà d'une bande de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie publique ou privée, toute construction est interdite.	II-1-3 : Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques 3. REGLES GENERALES Les constructions seront implantées : • Soit à l'alignement • Soit avec un retrait de 5 mètres à 30 mètres de l'emprise de la voie publique ou privée. Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs rues ou desservis par plusieurs voies, ce retrait s'appliquera par rapport à la voie d'accès. • Au-delà d'une bande de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie publique ou privée, toute construction est interdite. Rajout du texte : « Cette règle ne s'applique pas en zone UHa ».
II-1-4 : Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives 4. REGLES GENERALES DES CONSTRUCTIONS ANNEXES • Les constructions annexes telles que les abris de jardins, garages non accolés d'une hauteur maximale de 3,50 m mesurée au faîtage, inférieures ou égales à 20 m², pourront être implantés en limite séparative ou à au moins 1 mètre de celle-ci, sauf lorsque celle-ci est contigüe d'un Espace Boisé Classé. Dans ce cas, le retrait sera d'au minimum 8 mètres.	II-1-4 : Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives 4. REGLES GENERALES DES CONSTRUCTIONS ANNEXES • Les constructions annexes telles que les abris de jardins, garages non accolés d'une hauteur maximale de 3,50 m mesurée au faîtage, inférieures ou égales à 20 m², pourront être implantés en limite séparative ou à au moins 1 mètre de celle-ci, sauf lorsque celle-ci est contigüe d'un Espace Boisé Classé. Dans ce cas, le retrait sera d'au minimum 8 mètres. Rajout du texte : « Cette règle ne s'applique pas en zone UHa ».
II-1-3 : Règles d'implantation par rapport à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 1. REGLES GENERALES	II-1-3 : Règles d'implantation par rapport à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 1. REGLES GENERALES



Une distance d'au moins 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.	Une distance d'au moins 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus. Rajout du texte : « La distance entre les bâtiments principaux et les annexes peut être réduite à 4m ».
II-2-2 : Prescriptions générales II-2-2 : Prescriptions générales 2. LES TOITURES Les pentes • En cas de toitures à pentes, les pentes de toiture des volumes principaux sont comprises entre 35° et 45° par rapport à l'horizontale.	II-2-2 : Prescriptions générales II-2-2 : Prescriptions générales 2. LES TOITURES Les pentes • En cas de toitures à pentes, les pentes de toiture des volumes principaux sont comprises entre 35° et 45° par rapport à l'horizontale. Rajout du texte : « sauf pour les toitures de type à la mansart ».
Article UH II-4 - Stationnement	
En UHa : 2 places par logement. 1 place « visiteur » pour 2 logements sera exigée dans l'enceinte de l'opération.	En UHa : 2 places par logement. 1 place « visiteur » pour 2 logements sera exigée dans l'enceinte de l'opération. En UHa, sur la parcelle, 2 places par logement, sauf dans le cas de résidence seniors qui ont des règles de stationnement spécifiques définies ci-dessous : 1 place pour 2 hébergements 1 place visiteur pour 15 hébergements 5 places pour personnels accompagnants
3) NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX ROUES : • Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation de plus de 3 logements : Il doit être créé un local commun pour les deux roues, poussettes : o d'au moins 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales. o d'au moins 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² .	3) NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX ROUES : • Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation de plus de 3 logements : Il doit être créé un local commun pour les deux roues, poussettes. o d'au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales. o d'au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Département de l'Essonne
Commune de Gometz-la-Ville



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

6.3. Evolutions du règlement graphique

Document présenté à l'enquête publique

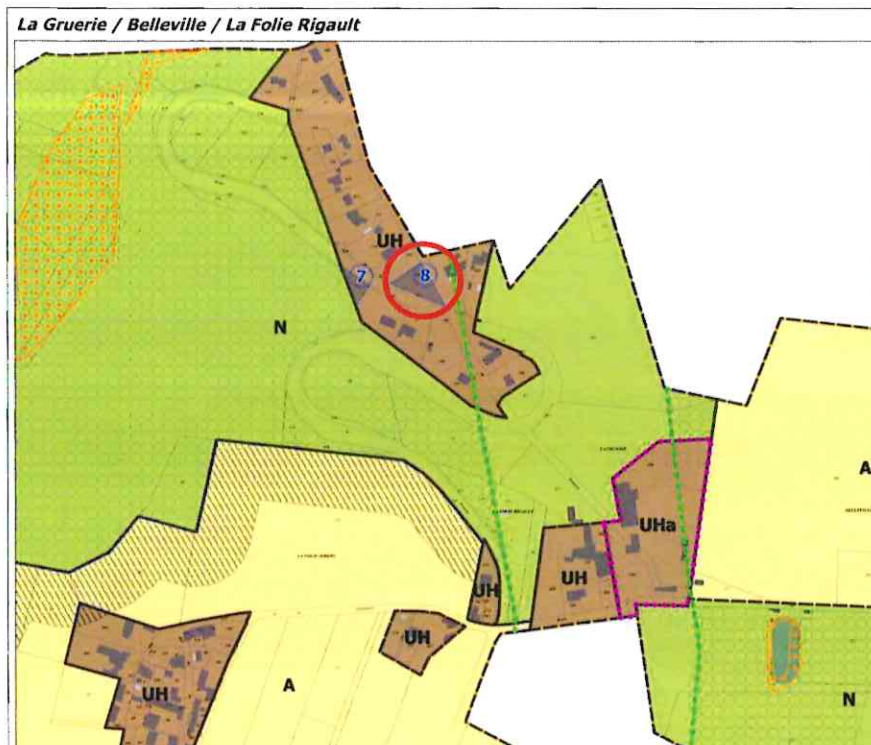
Septembre 2026

Suppression de l'emplacement réservé n°8, dans le hameau de la Gruerie.

1. **Etat actuel** : Dans le cadre du PLU en vigueur, 9 emplacements réservés sont identifiés.

N° de référence	Destination	Superficie	Zonage au PLU	Bénéficiaire	Localisation
1	Aménagement et sécurisation de la route de Frileuse	2 870 m ²	UB et A	Département de l'Essonne	Le long de la route de Frileuse, en sortie de bourg.
2	Extension du cimetière	1 500 m ²	UL	Commune	Dans le prolongement du cimetière actuel.
3	Aménagement pour élargissement d'une installation collective	130 m ²	UL	Commune	Dans le centre-bourg, en bordure du foyer communal.
4	Sécurisation du carrefour entre les rues de la Vacheresse et de Mauregard	55 m ²	A	Commune	Entre les hameaux de la Vacheresse et de Mauregard.
5	Aménagement de la rue de la Vacheresse en entrée de hameau	290 m ²	A	Commune	Hameau de la Vacheresse.
6	Sécurisation du carrefour entre les rues de la Vacheresse et de Chevy	1 670 m ²	A	Commune	Hameau de la Vacheresse.
7	Aménagement, stationnements et accès des transports en commun dans les espaces naturels et de transition entre Gometz et Gif.	350 m ²	UH	Commune	Le long de la route de la Gruerie (Vaugondran)
8	Aménagement, stationnements et accès des transports en commun dans les espaces naturels et de transition entre Gometz et Gif.	775 m ²	UH	Commune	Le long de la route de la Gruerie (Vaugondran)
9	Aménagement d'une voie douce	1 770 m ²	UH et A	Commune	Le long de la route de Beaudreville.

Pour l'emplacement n°8, la configuration de la parcelle (parcelle triangulaire et terrain pentu) ne permet pas de réaliser des aménagements optimisés et pertinents.



2. **Etat projeté** : Aussi, il est décidé la suppression d'un emplacement réservé dans le cadre de la présente modification.