

VILLE DE GIF

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

1^{er} mars 2021

Objet : Question I-1 de l'ordre du jour
Plan Local d'Urbanisme – Procédure de révision allégée – Bilan de la concertation et arrêt du projet
(2021-03-01-DCM 3)

Le Conseil municipal de la commune de Gif-sur-Yvette, légalement convoqué le 23 février 2021, s'est réuni en séance publique à distance, par visioconférence, le 1^{er} mars 2021 à 18 h 30, sous la présidence de monsieur Michel BOURNAT, maire,

PRESENT(E)S :

M. BOURNAT, maire,
M. CAUCHETIER, Mme MERCIER, M. ZIGNA, Mme LANSIART, M. BARRET, Mme FAURIAUX, M. FASOLIN, Mme BAUDART, M. DUPUY, Mme LAVARENNE, adjoint(e)s au maire,
Mme RAVINET, M. TOURNEUR, M. GARSUAULT, Mme TOURNIAIRE, conseillères(ers) municipales(aux) délégué(e)s,
Mme ASMAR, M. BOURIOT, M. NISS, Mme TARREAU, M. BERTON, M. CLAUSSE, Mme LARDIER, Mme NOIROT, Mme LENZ, M. MANIL, Mme BAGUE, M. DE MONTMOLLIN, Mme LE ROY, M. HAVEL, conseillères(ers) municipales(aux),

ABSENT(E)S EXCUSE(E)S REPRESENTE(E)S

M. FAUBEAU, Mme SOULEZ, conseillères(ers) municipales(aux) délégué(e)s,
Mme BOUCHEROY, Mme BARBE, conseillères municipales,

ABSENT(E)S EXCUSE(E)S NON REPRESENTE(E)S

M. ROMIEN, M. LEHN, conseillers municipaux,

- soit 33 conseillères(ers) municipales(aux) présent(e)s ou représenté(e)s

SECRETAIRE : M. CLAUSSE

« Le maire de Gif-sur-Yvette certifie que la convocation du Conseil municipal et le compte rendu de la séance ont été affichés à la porte des services municipaux de la mairie, de la mairie annexe de Chevry-Belleville et de la mairie-annexe de Moulon, conformément aux articles L. 2121-10 et L. 2121-25 du Code général des collectivités territoriales ».



Accusé de réception en préfecture
091-219102720-20210303-2021-DCM-03-DE
Date de télétransmission : 03/03/2021
Date de réception préfecture : 03/03/2021

MAIRIE DE GIF-SUR-YVETTE

9, square de la Mairie - 91190 Gif-sur-Yvette

Tél. : 01 69 18 69 18 - Courriel : contact@mairie-gif.fr - Site Internet : www.ville-gif.fr

CADRE DE VIE ET URBANISME – Plan Local d’Urbanisme – Procédure de révision allégée – Bilan de la concertation et arrêt du projet

Le Conseil municipal,

- sur rapport de madame LANSIART,
- VU le Code général des collectivités territoriales,
- VU le Code de l’urbanisme, et notamment ses articles L. 153-11 et suivants, L. 153-31 et suivants, L. 103-2 et suivants,
- VU le Plan Local d’Urbanisme de la commune actuellement en vigueur,
- VU l’arrêté municipal n° 2020 AUR 457 du 12 octobre 2020, prescrivant la procédure de modification du Plan Local d’Urbanisme et les modalités de mise en œuvre d’une concertation, afin notamment de permettre la réalisation de projets d’opérations de renouvellement urbain à destination de logements,
- VU sa délibération du 27 janvier 2021 prescrivant une procédure de révision allégée du Plan Local d’Urbanisme et définissant ses objectifs ainsi que les modalités de concertation,
- VU sa délibération du 27 janvier 2021 relative à la détermination des règles d’organisation des séances du Conseil municipal à distance pendant la période d’urgence sanitaire liée à la Covid-19,
- VU la demande d’examen au cas par cas transmise par la commune le 5 février 2021 à l’autorité environnementale dans le cadre de la procédure de révision allégée du Plan Local d’Urbanisme, en application de l’article R. 104-30 du Code de l’urbanisme, ainsi que l’accusé réception de la Direction régionale et interdépartementale de l’environnement et de l’énergie d’Île-de-France y afférent, en date du 9 février 2021,
- VU l’unique observation adressée en mairie par voie électronique lors de ladite concertation, initiée dans le cadre de la procédure de révision allégée du Plan Local d’Urbanisme,
- VU le bilan de cette concertation,
- VU le projet de révision allégée du Plan Local d’Urbanisme, constitué d’une notice de présentation décrivant notamment l’évolution apportée au plan de zonage,
- **CONSIDERANT** qu’il apparait nécessaire d’apporter des évolutions au Plan Local d’Urbanisme afin d’assurer les conditions de desserte nécessaires à la réalisation d’une opération de renouvellement urbain à destination d’habitation sur le secteur à projet Vatonne du Centre National de la Recherche Scientifique (CNRS), voué à accueillir, sous réserve des études de faisabilité, une trentaine de logements,

- **CONSIDERANT** que les travaux de voirie envisagés, concourant à permettre l'accessibilité des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie, garantir le ramassage des ordures ménagères et répondre aux besoins des futurs habitants de l'opération, empiètent en partie sur un Espace Boisé Classé, à hauteur d'environ 1 000 m²,

- **CONSIDERANT** qu'en vertu de l'article L. 113-2 du Code de l'urbanisme, ce classement n'est pas compatible avec les aménagements de voirie projetés et justifie le recours à la procédure de révision allégée,

- **CONSIDERANT** que ces aménagements assureraient en outre l'accès aux engins forestiers pour l'entretien du parc du Centre National de la Recherche Scientifique, d'une emprise d'environ 30 hectares, dont la cession à la commune est projetée,

- **CONSIDERANT** que ces évolutions du Plan Local d'Urbanisme, visant à ajuster l'emprise de l'Espace Boisé Classé aux abords dudit secteur à projet, ne remettent pas en cause le Plan d'Aménagement et de Développement Durables et relèvent, par conséquent, du champ d'application de la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme définie aux articles L. 153-31 et suivants du Code de l'urbanisme,

- **CONSIDERANT** que le projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de la commune a fait l'objet d'une concertation satisfaisante et dont il convient de tirer le bilan,

- **CONSIDERANT** que les modalités de concertation prévues par la délibération du Conseil municipal du 27 janvier 2021 ont été respectées comme suit :

. la tenue d'un registre mis à la disposition du public en mairie afin qu'il puisse exprimer librement ses avis, observations et remarques sur le projet,

. une information à différentes étapes de la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme a été effectuée sur le site internet de la commune,

. une adresse e-mail destinée exclusivement à la concertation sur la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme et ayant qualité de registre a été mise en place,

- **CONSIDERANT** que la concertation a pris tous ses effets, en permettant à chacun de s'exprimer, comme rappelé dans le bilan de cette concertation,

- **CONSIDERANT** que l'unique observation susvisée ne porte pas sur le projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme,

- **CONSIDERANT** que cette question a été présentée aux membres de la commission cadre de vie et urbanisme le 16 février 2021,

DELIBERE,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- **PREND** acte du bilan de la concertation, qui s'est tenue tout au long de l'élaboration du projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il figure en annexe de la présente délibération, et de la clôture de ladite concertation,

- **DIT** que ce bilan pose les conditions favorables à la poursuite de la procédure de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme,

- **DECIDE** d'arrêter le projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme, constitué d'une notice de présentation décrivant notamment l'évolution apportée au plan de zonage, tel qu'il figure en annexe de la présente délibération,

- **DECIDE** de soumettre ce projet de révision allégée arrêté :

- lors d'une réunion d'examen conjoint, conformément à l'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme, aux personnes publiques associées définies aux articles L. 132-7 et L. 132-9 dudit Code,

- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNAF), conformément à l'article L. 153-16 du même Code,

- au Centre National de la Propriété Forestière (CNPF), conformément à l'article R. 123-17 du même Code,

- puis à enquête publique,

- **AUTORISE** monsieur le maire, ou son adjointe déléguée, à entreprendre les démarches nécessaires pour poursuivre la procédure de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme et à signer tout document se rapportant à cette décision,

- **DIT** que :

- conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'urbanisme, la délibération relative à l'arrêt du projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme fera l'objet d'un affichage pendant un mois à la porte de la mairie et d'une publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales,

- le dossier de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme, arrêté, sera tenu à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture au public de la mairie.

Le maire,



Michel BOURNAT

Rendue exécutoire par :

- la transmission en sous-préfecture le :

03 MARS 2021

- la publication le :

03 MARS 2021

En application des dispositions des articles R. 421-1 à R. 421-5 du Code de justice administrative, cette délibération peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de son affichage ou de sa publication.

Accusé de réception en préfecture
091-219102720-20210303-2021-DCM-03-DE
Date de télétransmission : 03/03/2021
Date de réception préfecture : 03/03/2021

Commune de Gif sur Yvette (91190)

Plan Local d'Urbanisme – Bilan de la concertation et arrêt du projet de révision allégée

Synthèse et bilan de la concertation sur le Plan Local d'Urbanisme

(Annexe à la délibération du 1^{er} mars 2021)

PREAMBULE

La commune a prescrit la révision allégée de son PLU par délibération du Conseil municipal datée du 27 janvier 2021.

L'objectif unique de cette procédure est d'assurer les conditions de desserte nécessaires à la réalisation d'une opération de renouvellement urbain, planifiée dans le cadre de la modification du PLU menée parallèlement, sur le secteur à projet Vatonne du Centre National de la Recherche Scientifique (CNRS). En outre, cette desserte offre un accès adapté aux engins forestiers et garantit l'entretien du parc boisé attenant, d'environ 30 hectares, voué à être cédé à la commune.

En vertu de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, une telle procédure doit faire l'objet d'une concertation publique avec les habitants, les associations locales et autres personnes concernées, et ce, pendant toute la période d'élaboration du projet de révision allégée du PLU, c'est-à-dire jusqu'à son arrêt par le Conseil municipal.

L'ORGANISATION ET LES MODALITES DE CONCERTATION

Par cette même délibération du 27 janvier dernier, le Conseil municipal a défini les modalités de concertation suivantes :

- . un registre tenu à la disposition du public en mairie afin qu'il puisse exprimer librement ses avis, observations et remarques sur le projet,
- . une information à différentes étapes de la révision allégée du PLU effectuée sur le site internet de la commune,
- . une adresse e-mail destinée exclusivement à la concertation sur la révision allégée du PLU et ayant qualité de registre.

Les modalités suivantes ont été réalisées au cours de la procédure :

| UNE INFORMATION CONTINUE | |
|----------------------------------|--|
| Publicités légales | La délibération prescrivant la révision allégée du PLU a été affichée le 29 janvier 2021 en mairies principale et annexes durant un délai d'un mois. Par ailleurs, elle a été publiée dans les annonces légales de la presse locale le 1 ^{er} février 2021. |
| Notification | Ladite délibération a été notifiée aux Personnes Publiques Associées (PPA), aux communes limitrophes et aux associations de protection de l'environnement locales. |
| Site internet de la ville | Deux articles sont parus sur le site internet de la ville, les 10 et 22 février 2021. |

| DES ECHANGES AVEC LA POPULATION | |
|--|--|
| Cahier en mairie | Un cahier ayant la qualité de registre a été mis en place à l'accueil du service urbanisme en mairie principale. |
| Adresse e-mail | Une adresse e-mail destinée exclusivement à la révision allégée du PLU et ayant qualité de registre a été créée. |

Synthèse :

Les modalités de concertation définies lors de la prescription de la procédure ont été respectées : une information continue a donné la possibilité à la population de faire part de ses observations sur l'adresse e-mail et le registre de concertation dédiés. Cette concertation a donc permis d'informer et de faire réagir toutes les personnes intéressées ou concernées par le projet. Ainsi, les conditions permettant à tous publics de s'exprimer durant les études et de contribuer et enrichir les propositions ont été réunies.

LA PARTICIPATION

Aucune remarque n'a été émise par le public, que ce soit dans le cahier de concertation tenu à l'accueil du service urbanisme de la mairie, ou par courrier adressé au siège de la commune.

Un seul email, ne portant pas sur le projet de révision allégée du PLU, a été reçu sur l'adresse email destinée exclusivement à ladite procédure.

LE CONTENU ET LES APPORTS DE CETTE CONCERTATION

L'unique observation, formulée par voie électronique à l'adresse email dédiée à la révision allégée, se rapporte au projet d'opération de renouvellement urbain du site du Centre Technique Municipal des Rougemonts, lequel relève de la procédure de modification du PLU menée parallèlement. Aussi, celle-ci sera prise en compte dans le cadre de la concertation associée à ladite procédure de modification.

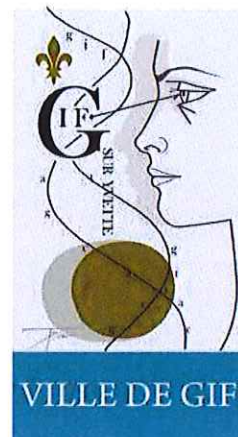
BILAN DE LA CONCERTATION

La concertation a eu pour objectif d'informer toutes les personnes concernées par ce projet et de permettre à tous d'exprimer des souhaits, d'émettre un avis et de formuler des propositions.

Dans la mesure où aucune observation n'a été formulée sur le projet de révision allégée du PLU, celui-ci ne fait pas l'objet de refus ou d'une remise en cause. Aussi, le bilan de la concertation pose les conditions favorables à la poursuite de la procédure.

P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME



Ville de Gif-sur-Yvette

Révision allégée n°1 du Plan local d'urbanisme

Notice de présentation



*Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil municipal
du.....01 MARS 2021.....*

Accusé de réception en préfecture
091-219102720-20210303-2021-DCM-03-DE
Date de télétransmission : 03/03/2021
Date de réception préfecture : 03/03/2021

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| Introduction | 2 |
| 1) Préambule et justification de la procédure | 3 |
| Présentation sommaire de la commune | 3 |
| ❖ Localisation et principales caractéristiques | 3 |
| ❖ Diagnostic synthétique | 6 |
| Cadrage de la procédure..... | 9 |
| ❖ Historique du PLU | 9 |
| ❖ Objet de la procédure de révision allégée | 9 |
| ❖ Etapes de la procédure de révision allégée du PLU de Gif-sur-Yvette..... | 10 |
| 2) Objet de la révision allégée et modifications engendrées dans le PLU | 11 |
| Objet de la révision allégée n°1 du PLU de Gif-sur-Yvette..... | 11 |
| Modifications apportées au PLU | 16 |
| ❖ Justifications..... | 16 |
| ❖ Modification du plan de zonage | 21 |
| ❖ Modification du rapport de présentation..... | 22 |
| 3) Sensibilité environnementale du territoire communal et incidences du projet de révision allégée | 28 |
| Milieux naturels et biodiversité | 28 |
| Paysages, patrimoine naturel et bâti..... | 34 |
| Sols et sous-sol, déchets | 37 |
| Ressource en eau | 39 |
| Risques et nuisances | 40 |
| Air, énergie, climat..... | 41 |

INTRODUCTION

La commune de Gif-sur-Yvette a lancé la révision allégée n°1 de son PLU par délibération du Conseil municipal du 27 janvier 2021 afin de permettre la réduction mineure d'un espace boisé classé situé au nord de la rue Gustave Vatonne.

Dans la mesure où le projet consiste en la réduction d'un espace boisé classé, sans remise en cause du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU, cette procédure est engagée au titre de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme.

« Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

Le projet de révision allégée fera l'objet d'un arrêt en Conseil municipal au cours duquel le bilan de la concertation sera établi. Puis, le dossier sera présenté lors d'un examen conjoint aux Personnes Publiques Associées (PPA) et ce, conformément aux dispositions de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme. Ensuite, l'enquête pourra se dérouler. Le dossier d'enquête publique du projet de révision allégée du document d'urbanisme sera complété par le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint. À l'issue de l'enquête publique, le projet de révision allégée éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur, devra être approuvé par délibération du Conseil municipal.

1) PREAMBULE ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

Présentation sommaire de la commune

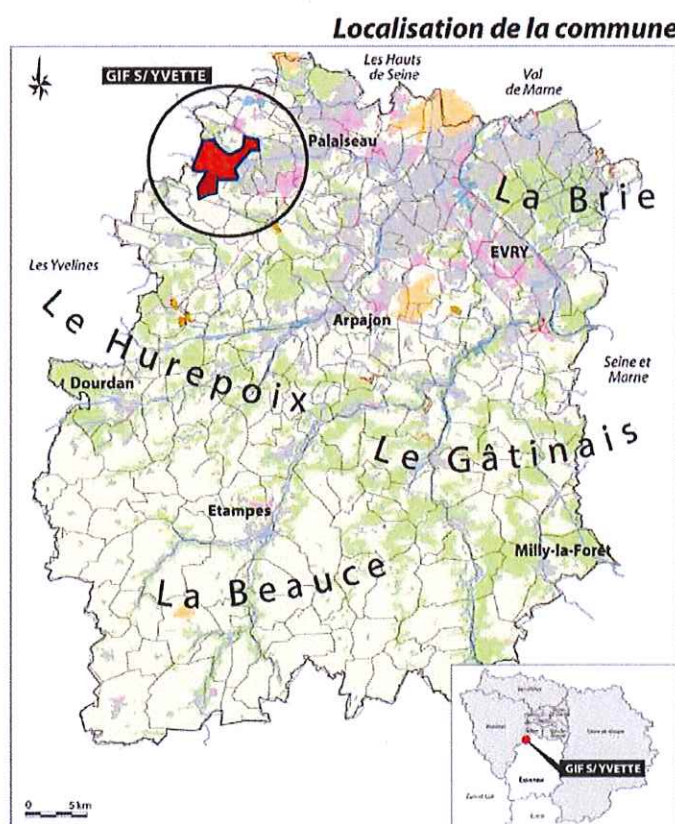
❖ Localisation et principales caractéristiques

Commune d'Ile-de-France, Gif-sur-Yvette se trouve à une **vingtaine de kilomètres de Paris**, au nord-ouest du département de l'**Essonne**, aux portes du **Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse** (dont elle fait partie).

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

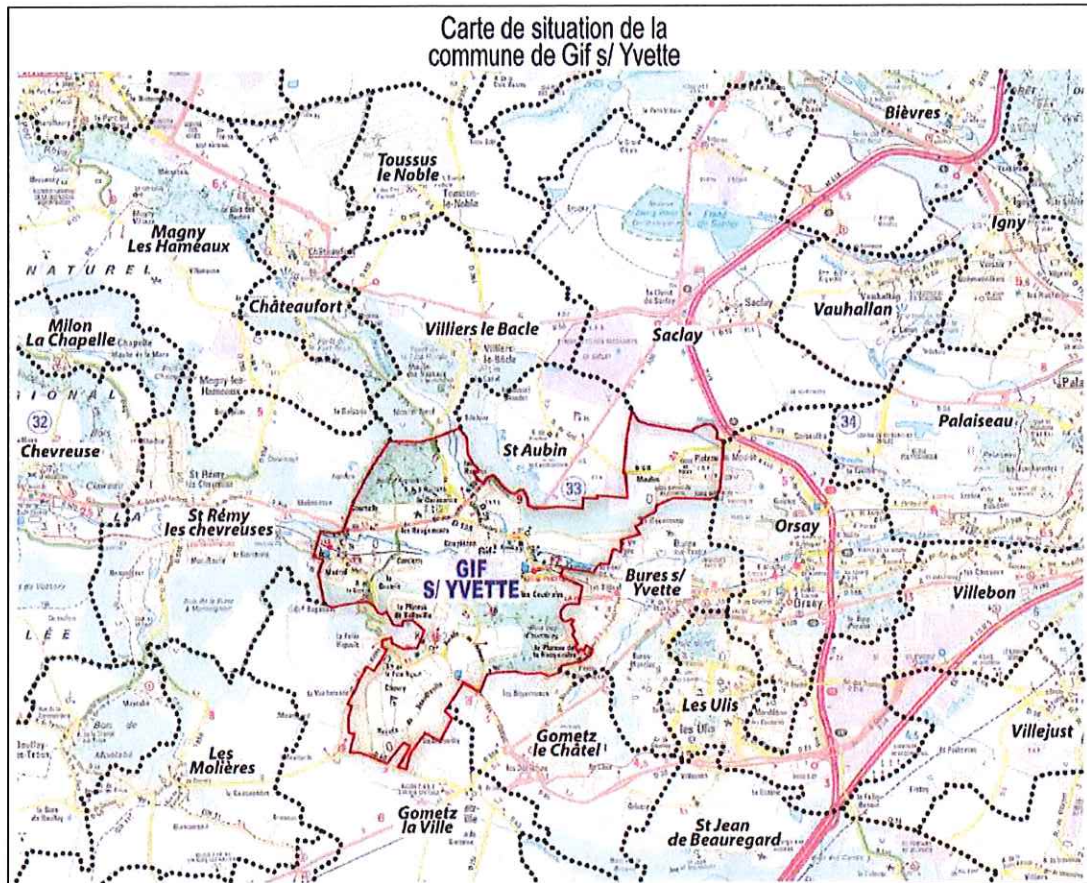
- la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines, à l'ouest,
- le pôle tertiaire et multimodal de Massy à l'est,
- le pôle urbain de Versailles au nord-ouest,
- les grandes zones d'activités de Courtaboeuf au sud-est et de Vélizy au nord.

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



Source : rapport de présentation du PLU en vigueur

Accusé de réception en préfecture
091-219102720-20210303-2021-DCM-03-DE
Date de télétransmission : 03/03/2021
Date de réception préfecture : 03/03/2021



Source : rapport de présentation du PLU en vigueur

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

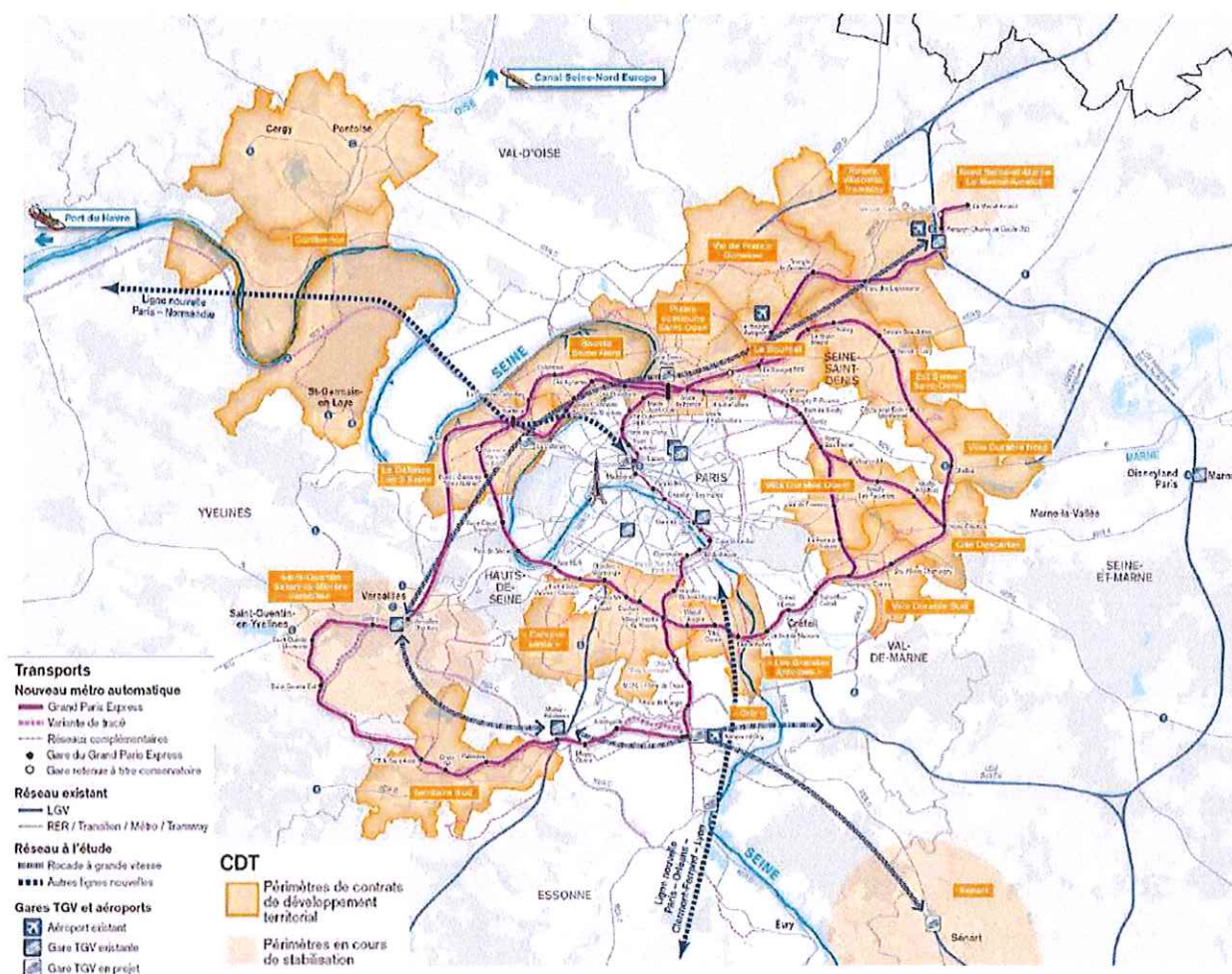
L'OIN de Paris Saclay est destinée à développer, à terme, un pôle d'excellence à l'échelle européenne voire mondiale par l'aménagement, sur le plateau allant de Saclay et à Satory, d'un campus de dimension internationale regroupant les meilleurs établissements universitaires, des grandes écoles, et des instituts de recherche nationaux. Cette vaste opération s'inscrit dans une démarche qui se veut exemplaire et innovante sur les plans du renforcement de l'attractivité paysagère et des principes de Développement Durable, avec notamment la préservation d'au moins 2 300 ha d'espaces agricoles et la promotion de la biodiversité en lien avec les sites classés de la Haute Vallée de Chevreuse et de la Bièvre.

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

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

Gif occupe une place toute particulière dans cette OIN puisqu'elle doit accueillir une partie du cœur scientifique du projet Paris Saclay, autour de la future Université Paris-Saclay.

Le Sud du plateau de Saclay, qui s'étend sur 7 km et environ 600 hectares, doit à terme devenir un campus urbain innovant d'envergure internationale qui accueillera à l'horizon 2025, 15 000 habitants, plus de 20 000 enseignants-chercheurs, plus de 30 000 étudiants et 21 000 salariés.



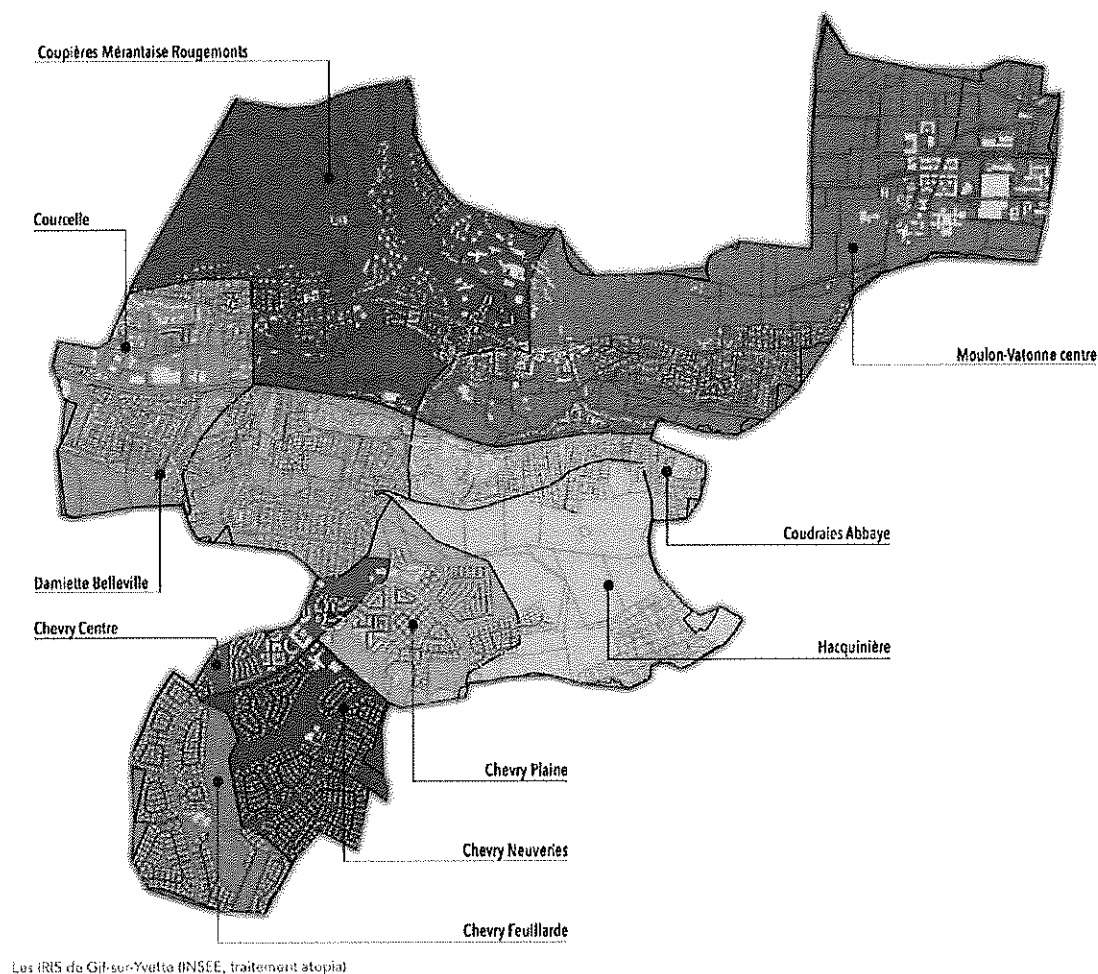
Source : rapport de présentation du PLU en vigueur

Le territoire de Gif-sur-Yvette se caractérise par trois entités géographiques distinctes mais complémentaires :

- **La Vallée** : structurée par la confluence de l'Yvette et de la Mérantaise, elle constitue la principale entité démographique de la commune et s'étire en suivant le cours d'eau de l'Yvette et la voie ferrée.
- **Le Plateau de Chevry** : deuxième entité démographique de la commune, le secteur de Chevry, situé au sud de la commune, est issu d'un vaste projet initié dans le cadre d'une ZAC dans les années 60-70. Elle présente une grande homogénéité urbaine, aux qualités architecturales et paysagères indéniables et constitue un lieu de vie à part entière, avec son centre culturel, sa mairie annexe et ses commerces.
- **Le Plateau de Moulon** : situé au nord de la commune, ce plateau, séparé de la vallée par un vaste massif boisé, se compose d'un pôle universitaire et scientifique, d'un espace voué à

accueillir le développement du cluster scientifique et technologique ainsi que des logements, dans le cadre de l'OIN Paris-Saclay. En outre, la partie nord de la rigole de Corbeville fait partie des espaces agricoles à préserver dans le cadre de la ZPNAF (zone de protection naturelle, agricole et forestière délimitée par décret).

❖ Diagnostic synthétique



Source : atopia

- Dynamique socio-démographique

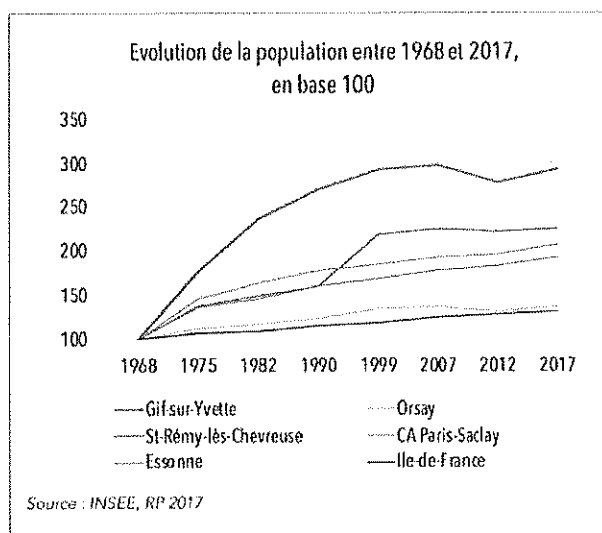
La commune de Gif-sur-Yvette accueille **21 379 habitants en 2017**. Elle se définit en 10 IRIS, s'agissant d'une sectorisation établie par l'INSEE.

Extrêmement soutenue depuis la fin des années 60, la dynamique démographique de Gif-sur-Yvette s'est progressivement atténuée à partir des années 90, jusqu'à s'inverser en 2007. Néanmoins, la commune connaît à présent un rebond démographique qui se traduit par une augmentation de la

population entre 2012 et 2017 : + 1 033 habitants supplémentaires sur cette période, soit 1% de taux de croissance annuel moyen.

Gif-sur-Yvette s'inscrit ainsi dans la dynamique observée dans les territoires situés à son est, et notamment dans l'arc formé entre Orsay et Janvry. La croissance de la population y est portée par des soldes naturel et migratoire positifs.

La croissance démographique observée sur le territoire giffois se déploie de manière hétérogène entre les IRIS de la commune. Elle se porte plus particulièrement sur trois secteurs. Moulon-Vatonne Centre accueille ainsi l'essentiel des nouveaux habitants de Gif, avec +35% d'habitants dans le quartier entre 2012 et 2017 (+ 902 habitants). Les secteurs de Courcelle et de Coudraies Abbaye enregistrent également une croissance de leur population, avec respectivement de +8% et +6% d'habitants. A l'inverse, une large partie des quartiers giffois voit leur population stagner (Coupières-Mérantaise, Rougemonts), voire diminuer (Damiette-Belleville, l'ensemble du secteur Chevry et la Hacquinière).



Gif-sur-Yvette accueille une large part d'habitants issus **des catégories socioprofessionnelles (CSP) supérieures et cadres** sur son territoire (28% de la population de plus de 15 ans). Cette tendance s'inscrit dans une dynamique plus large, qui s'observe également dans les territoires limitrophes.

Les retraités constituent la deuxième CSP la plus représentée à Gif-sur-Yvette (24%), suivis des autres personnes sans activité professionnelle (chômeurs et population inactive) (18%) et des professions intermédiaires (16%).

La diminution de l'indice de jeunesse identifié lors de la révision générale du PLU, approuvée en 2016, tend à se confirmer. Depuis 2012, les habitants de 60 ans et plus représentent +1,2% de la population communale, pour atteindre 24% de la population en 2017. La répartition de la population par âge n'est néanmoins pas homogène sur tout le territoire. Les îlots Chevry Centre et Coudraies-Abbaye affichent les parts de population âgée les plus faibles de la commune. Le quartier Moulon-Vatonne Centre se distingue également par une surreprésentation de la tranche 15-29 ans, en lien avec la population étudiante installée sur le Plateau de Moulon.

- Habitat

La commune de Gif-sur-Yvette compte **9 387 logements en 2017**.

Depuis la fin des années 60 jusqu'aux années 2000, la production de logements a été multipliée par trois. Depuis lors, la dynamique résidentielle s'est stabilisée en lien avec le ralentissement de la croissance démographique à Gif-sur-Yvette.

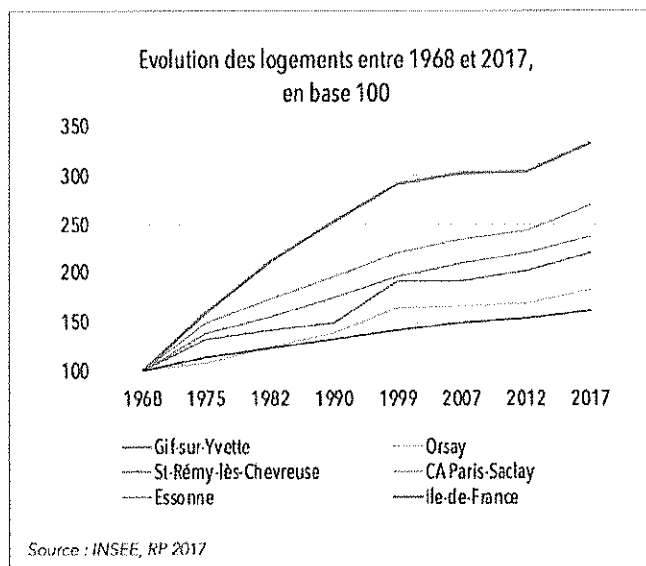
La **production de logements connaît cependant un regain depuis 2012**. La commune s'inscrit ainsi dans la dynamique constructive observée sur l'axe Gometz-la-Ville / Jouy-en-Josas et dans les communes du Plateau de Saclay.

Près de la moitié (49%) des résidences principales de Gif-sur-Yvette sont constituées de **5 pièces ou plus**. La commune accueille ainsi une part conséquente de grands logements, notamment dans sa partie sud (jusqu'à 88% à Chevry Feuillarde) et à Damiette Belleville (73%).

Les quartiers de Moulon-Vatonne Centre, Coupières, Courcelle et Coudraies Abbaye présentent une plus grande diversité de typologies de logements. Plus d'un quart des logements de Moulon est constitué d'une seule pièce.

61% des occupants de résidences principales sont **propriétaires** à Gif-sur-Yvette. Néanmoins cette tendance majoritaire à la propriété recouvre des dynamiques territoriales différenciées.

La part des locataires dans la commune est de 28%. Ils sont particulièrement représentés à Moulon-Vatonne Centre (46%), Coudraies Abbaye (42%) et Chevry Centre (39%).



Cadrement de la procédure

❖ Historique du PLU

La commune de Gif-sur-Yvette est couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) dont la révision générale a été approuvée par délibération du Conseil municipal le 13 décembre 2016.

Depuis lors, le PLU a fait l'objet :

- d'une mise en compatibilité, par décret du 28 mars 2017, dans le cadre du développement du réseau du Grand Paris Express,
- de trois mises à jour (en 2017, 2018 et 2020).

❖ Objet de la procédure de révision allégée

La procédure de révision allégée est régie par les articles L.153-31 à 35 du Code de l'urbanisme.

L'article L.153-31 rappelle le cadre de la révision du PLU (révision générale ou révision allégée) :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

L'article L.153-34 vient préciser les conditions dans lesquelles une révision de PLU peut relever d'une révision allégée :

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles

L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance. Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

❖ Etapes de la procédure de révision allégée du PLU de Gif-sur-Yvette

La révision allégée n°1 du PLU de Gif-sur-Yvette se déroule conformément à la procédure définie aux articles L.153-31 à 35 du Code de l'urbanisme.

Les principales étapes sont les suivantes :

- Prescription de la révision allégée par délibération du Conseil municipal,
- Réalisation des études pour l'élaboration du dossier de révision allégée et concertation avec la population,
- Arrêt du projet de révision allégée du PLU par délibération du Conseil municipal et bilan de la concertation,
- Réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées et consultation de la CDPENAF,
- Enquête publique,
- Modifications éventuelles du dossier de révision allégée,
- Approbation de la révision allégée n°1 du PLU par délibération du Conseil municipal,
- Transmission du dossier approuvé au Préfet et réalisation des modifications éventuelles demandées,
- Affichage de la délibération approuvant la révision allégée, mesures de publicité et entrée en vigueur de la révision allégée.

2) OBJET DE LA REVISION ALLEGEE ET MODIFICATIONS ENGENDREES DANS LE PLU

Objet de la révision allégée n°1 du PLU de Gif-sur-Yvette

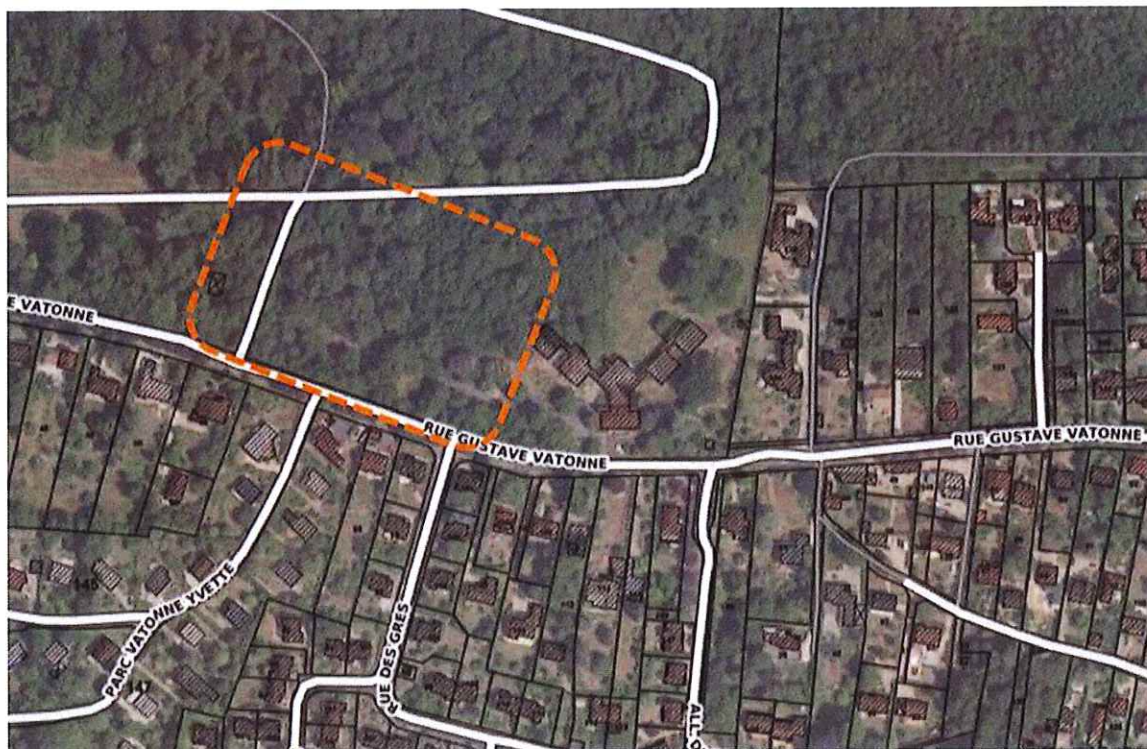
La révision allégée n°1 du PLU vise à la réduction mineure d'un espace boisé classé situé dans le parc arboré du nord de la rue Gustave Vatonne, aujourd'hui propriété du CNRS. La procédure s'inscrit dans un contexte d'optimisation foncière et bâtie affirmée par le CNRS ces dernières années. Sont ainsi en projet :

- la vente du parc du CNRS à la commune (permettant de renforcer l'offre en espaces verts publics sur le territoire communal),
- et la valorisation du site bâti de la rue Gustave Vatonne, via la mutation du foncier voué à la recherche vers une opération de logements.



Situation du secteur concerné par la révision allégée du PLU de Gif-sur-Yvette



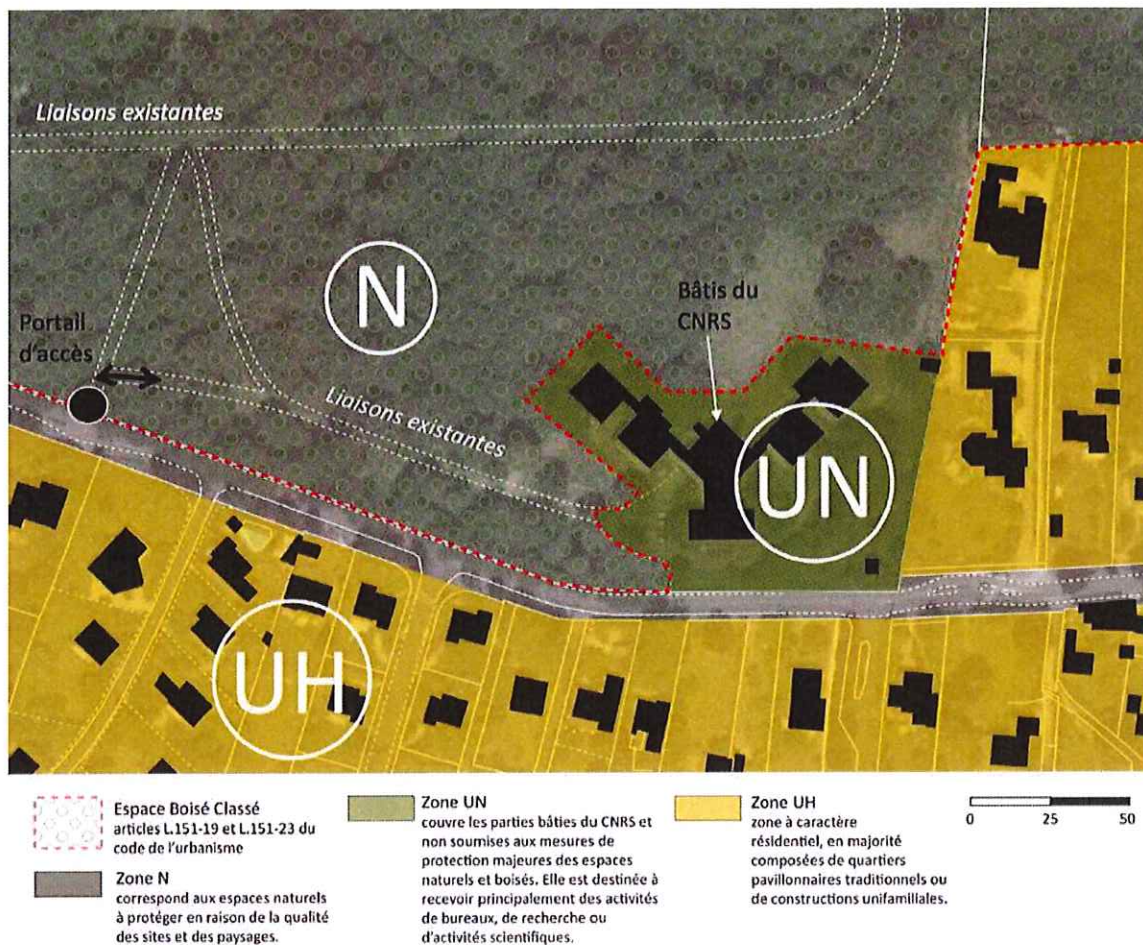


Localisation du site objet de la révision allégée – source : géoportail

La procédure de révision allégée vise :

- D'une part, à **ajuster le périmètre de l'EBC au regard de la réalité de terrain**. En effet, à l'époque de la révision générale du PLU approuvée en 2016, l'ensemble des liaisons existantes n'avait pas été exclu du tracé de l'EBC.
- Et, d'autre part, à **réduire, de façon mineure, la superficie de l'EBC pour permettre l'aménagement et l'élargissement d'une voie interne existante** confortant à la fois la desserte du site bâti « Vatonne », amené à évoluer vers la création de logements, et l'accès à des véhicules d'entretien pour assurer la bonne gestion du parc en vue de son acquisition par la commune.

Le parc arboré du CNRS, d'une superficie de 35 hectares, est identifié au PLU en vigueur via un zonage N et une protection EBC. Le bâtiment d'activités situé à son extrémité est lui repéré en zone U. La mutation de ce secteur U (d'une destination de recherche à de l'habitation) est envisagée par le CNRS et soutenue par la Ville dans une logique de renouvellement urbain et d'optimisation de tissu déjà urbanisé. Le site s'inscrit en liaison directe avec le centre-ville et bénéficie d'une proximité immédiate aux équipements, services et commerces qui lui sont liés.



Occupation du site et zonage du PLU en vigueur

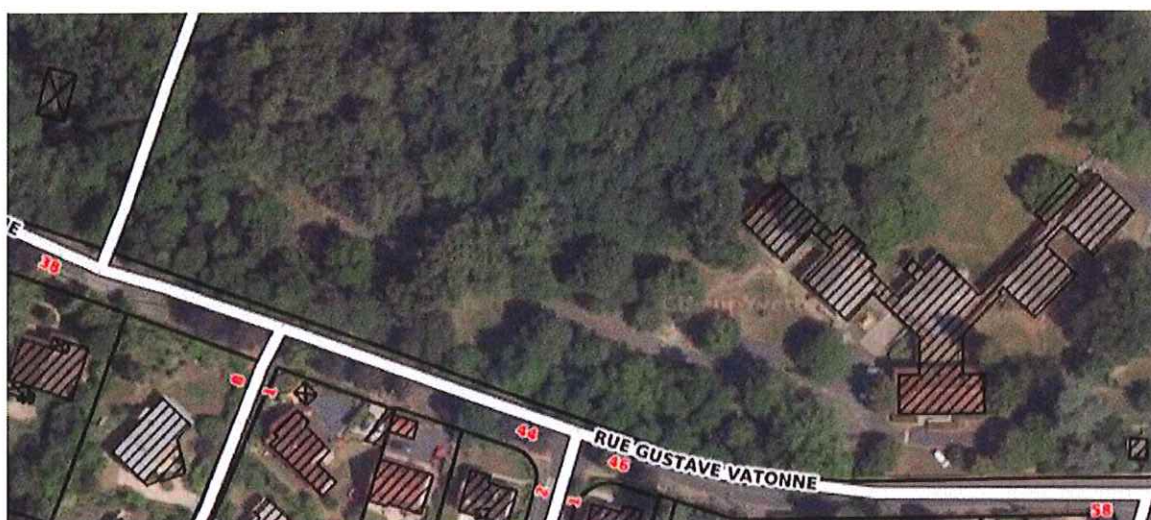
Les bâties existantes du CNRS, identifiées en zone UN sur le schéma ci-dessus, sont actuellement desservies par une voie traversant l'EBC, permettant un accès au site depuis la rue Gustave Vatonne. D'autres cheminements, permettant des traversées nord-sud, existent au sein du parc.



Bâtiments du CNRS – source : atopia



Portail d'accès depuis la rue Vatonne – source : commune de Gif-sur-Yvette



Voie bitumée d'accès aux bâtiments du CNRS – sources : atopia et geoportail

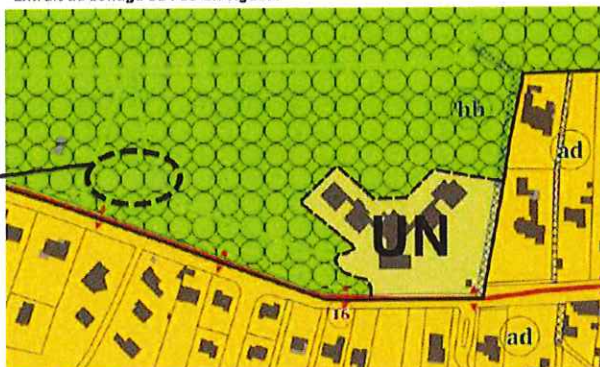
La révision allégée vise au déclassement de 1 060 m² d'EBC, soit 0,3% de la superficie totale du parc, pour permettre le renforcement des liaisons existantes dans le secteur objet de la présente révision allégée. Ces aménagements répondent au besoin d'une opération souhaitée de logements tout en garantissant la possibilité d'entretenir le parc arboré par l'ONF. Sur ce point, la commune s'est rapprochée de l'Office National des Forêts (ONF) pour l'accompagner dans la gestion du parc et déterminer les dimensions nécessaires pour l'accès de véhicules d'entretien. **Une étude a été réalisée par les services techniques de la commune de Gif-sur-Yvette** et a démontré la nécessité de prévoir :

- l'actualisation du tracé de l'EBC au regard de l'occupation réelle du terrain,
- un élargissement de l'accès depuis la rue Gustave Vatonne,
- un élargissement de la voirie de desserte du site,
- l'aménagement d'une aire de retournement.

Photographie aérienne – source : Géoportail

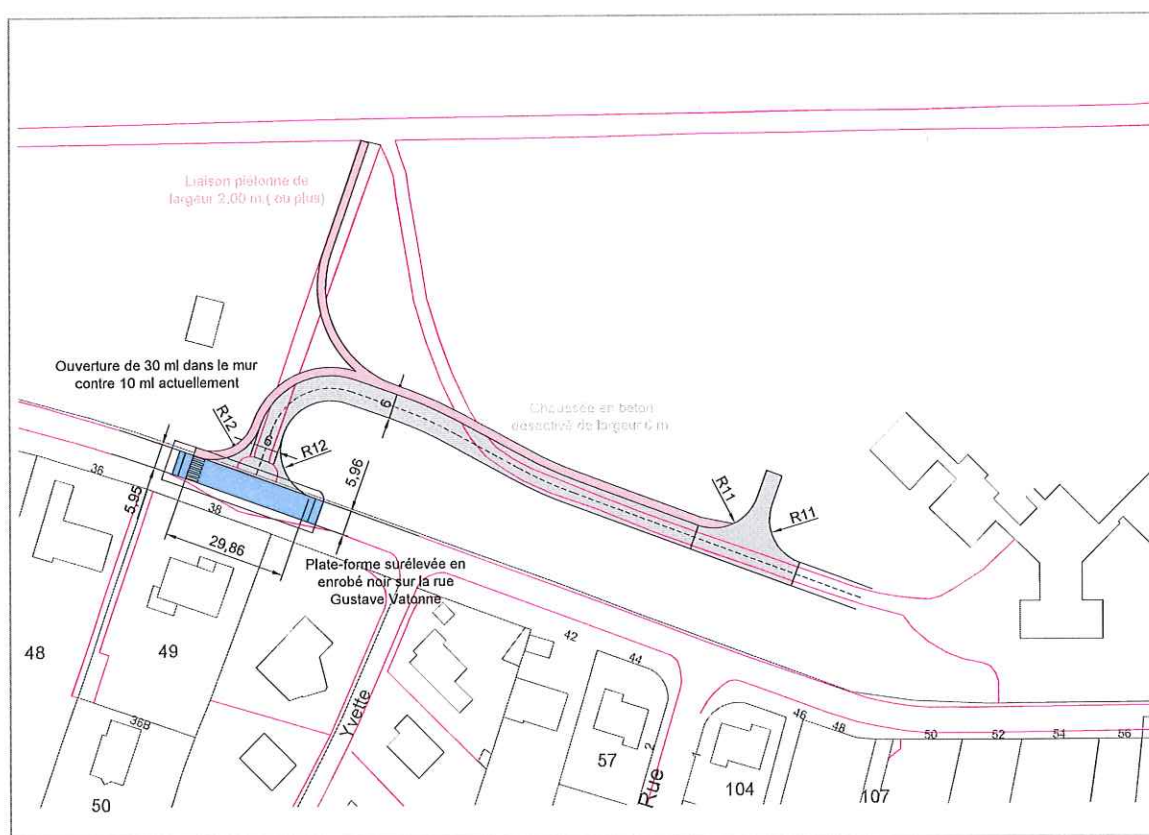


Extrait du zonage du PLU en vigueur



Voies existantes non matérialisées hors EBC lors de la révision générale du PLU approuvée en 2016.

Comparaison photographie aérienne et PLU en vigueur – source : Atopia







-  Liaisons existantes identifiées hors EBC au PLU en vigueur
-  Liaisons douces à valoriser ou à créer
-  Voie routière à élargir
-  Aire de retournement à aménager

Schéma de principe d'accessibilité du site Vatonne – source : commune de Gif-sur-Yvette

Modifications apportées au PLU

Justifications

La modification du PLU vise le plan de zonage via la réduction du périmètre de l'EBC situé au nord de la rue Gustave Vatonne. Son impact sera limité puisque seuls 1 060 m² d'EBC sont déclassés, permettant ainsi d'assurer la protection du couvert arboré du parc.

Au regard du PADD

La présente évolution du PLU est sans incidence sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Elle demeure de faible ampleur et ne vient pas toucher ses principes et orientations :

- Une ville équilibrée
 - o Des identités différenciées, à préserver et mettre en valeur
 - o Des complémentarités entre les entités, à affirmer
 - o Des équilibres à organiser et conforter
- Une ville agréable
 - o Par la mise en valeur du cadre de vie à partir des paysages bâti et naturel
 - o Par la valorisation des trames vertes et bleues et des continuités écologiques
 - o Par la préservation du cadre bâti giffois en vallée et sur Chevy et la création d'une nouvelle identité sur le Moulon
- Une ville animée
 - o Par le maintien, la confortation ou la création de pôles de vie
 - o Par la réponse aux besoins des habitants et des usagers
 - o Par un bon équilibre de la pluralité des fonctions urbaines à l'échelle de la ville et des quartiers
- Une éco-ville
 - o Par la recherche de la performance énergétique
 - o Par le choix de mobilités alternatives au véhicule individuel
 - o Par la préservation des ressources et la gestion des déchets
 - o Par la protection des biens et des personnes face aux risques et aux nuisances

La révision allégée du PLU répond aux orientations suivantes fixées par le PADD :

- « Maintenir l'équilibre entre espaces naturels et espaces urbanisés, sans étalement urbain », en permettant, via la réduction de l'EBC et l'aménagement du réseau viaire, la desserte de logements réalisés en renouvellement d'un foncier aujourd'hui destiné à de l'activité (« aménager en respectant les équilibres entre espaces bâtis et espaces naturels » - axe une ville équilibrée).
- « Dans la vallée, le choix des sites d'extension ou de renouvellement urbains doit éviter l'étalement urbain pour préserver les espaces naturels, renforcer les pôles existants et privilégier l'insertion dans les formes bâties traditionnelles » (« anticiper une augmentation de la population » - axe « une ville animée »). L'objet de la révision allégée vise à permettre l'aménagement de voiries pour desservir une future opération en renouvellement urbain, située à proximité immédiate du centre-ville.
- « Le maintien du niveau démographique impose que le nombre de logements augmente. Il s'agit dans la Vallée et sur le plateau de Chevry d'inciter la réalisation de petites opérations de construction qui respectent les gabarits traditionnels du bâti giffois » (« anticiper une augmentation de la population » - axe « une ville animée »).

Au regard des documents de rang supérieur

La présente évolution du PLU ne remet pas en cause la compatibilité avec les documents de rang supérieur.

→ Compatibilité avec le SDRIF (schéma directeur de la région Ile-de-France)

Le SDRIF a été approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013. **La révision allégée du PLU de Gif-sur-Yvette est compatible avec ses orientations** : le projet de réduction mineure de l'espace boisé classé situé au nord de la rue Gustave Vatonne ne remet pas en cause la préservation et la valorisation des espaces boisés et naturels du territoire communal et répond pleinement à l'ambition de densification des quartiers à proximité d'une gare.

→ Compatibilité avec le SRCE (schéma régional de cohérence écologique)

La révision allégée du PLU de Gif-sur-Yvette est compatible avec les orientations affichées dans le SRCE : le projet ne vise qu'une réduction minimale de la superficie des espaces boisés classés du parc du CNRS, sans remise en cause de sa préservation. En outre, le déclassement de l'EBC porte sur des voies déjà existantes et garantit l'accessibilité aux engins chargés de l'entretien du parc.



Extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur



Extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur

→ Compatibilité avec la charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse

A Gif-sur-Yvette, la partie Vallée et deux quartiers du plateau sud (Belleville et La Hacquinière) font partie du PNR (parc naturel régional).

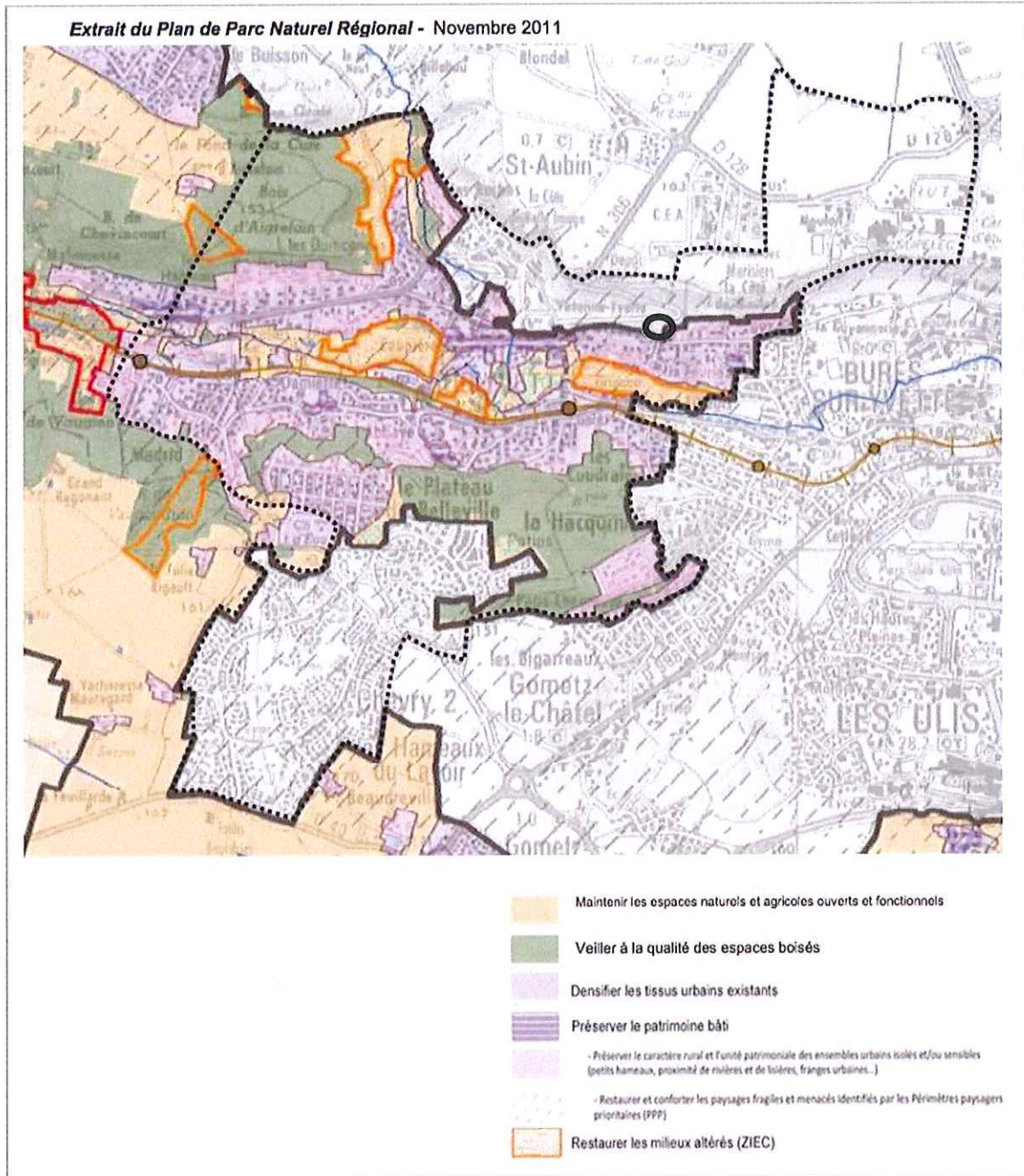
Le PNR a établi une charte et un plan de Parc, indiquant les différentes orientations et affectations de l'espace concerné. Ces documents s'imposent aux SCoT et aux PLU, qui doivent être compatibles avec leurs orientations. La compatibilité avec les documents du Parc a plusieurs incidences :

- préserver les milieux naturels et renforcer des mesures de protection de certains espaces plus sensibles,
- favoriser une urbanisation endogène au sein des zones bâties,
- préserver le patrimoine bâti.

Le secteur objet de la révision allégée est situé en limite du périmètre du PNR. Néanmoins, le projet de révision allégée s'inscrit dans l'objectif de densification des tissus urbains existants dans la mesure où il permet de consolider la desserte d'un site de renouvellement urbain potentiel.



Périmètre du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et site de la révision allégée – source : géoportail

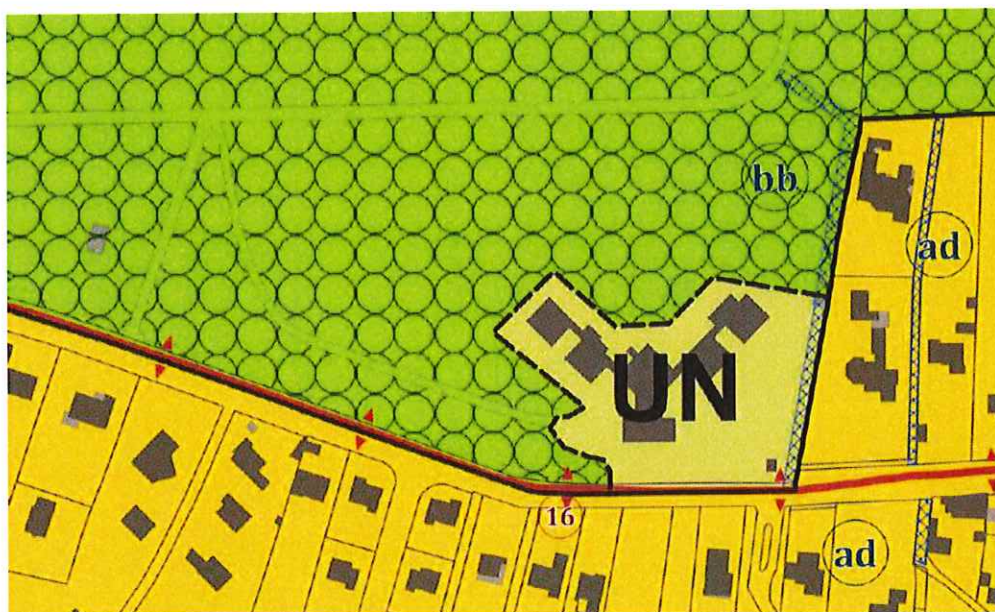


Extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur

❖ Modification du plan de zonage

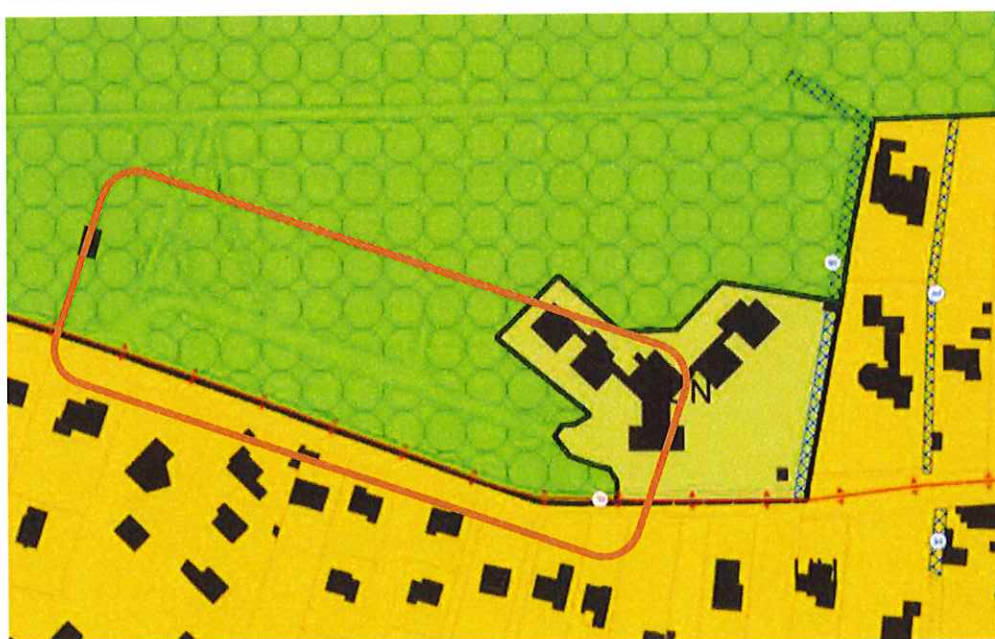
Pièces du PLU en vigueur

⇒ Pièce 5.1 Plan de zonage, pièce 5.2 Plan de zonage Vallée Est, pièce 5.4 Plan de zonage Moulon



Pièces du PLU modifié

⇒ Pièce 5.1 Plan de zonage, pièce 5.2 Plan de zonage Vallée Est, pièce 5.4 Plan de zonage Moulon



❖ Modification du rapport de présentation

Pièce du PLU en vigueur

⇒ Pièce 1 Rapport de présentation – partie 2

→ Indicateurs de suivi

| Thème | Indicateur de suivi | Résultats/Effet du suivi | Etat initial |
|---|---|---|---|
| Occupation du sol et consommation d'espace | | | |
| Occupation du sol | Evolution de la répartition des terrains sur la commune | Maintien d'une croissance urbaine limitée | Zones U : 694,44 ha Zones AU : 3,4 ha Zones A : 5,89 ha Zones N : 456,27 ha Et densités de logements ou d'emplois par ha développés |
| Eaux superficielles et souterraines | | | |
| Ressource en eau | Estimation de la consommation d'eau potable par habitant et par an | Surveillance de la consommation annuelle d'eau et tendance du rapport de l'évolution de la population avec la consommation totale | Nombre abonnements au 31/12/2014 Volumes mis en distribution en 2014 |
| Consommations et productions énergétiques | | | |
| Consommations énergétiques de l'habitat | Répartition du parc de logements – nombre de constructions BBC, HQE... | Surveillance de la consommation annuelle d'électricité et des nouvelles pratiques | Nombre de nouvelles constructions basse consommation |
| | Installations de production d'énergie renouvelable individuelles (solaire, éolien, géothermie...) | | Nombre de nouvelles installations autorisées à partir de la mise en œuvre du PLU |
| Patrimoine naturel | | | |
| Terres agricoles | Surveillance de la consommation foncière et bilan sur les espaces naturels et l'activité agricole | Maintien d'une activité identitaire du territoire | 5,89 ha de terres vouées à l'activité agricole 5,89 ha de Surface Agricole Utile en 2014 |
| Espaces boisés | Surveillance de l'évolution des surfaces boisées communales, notamment des espaces boisés classés | Meilleure connaissance de l'évolution des espaces naturels du territoire | 263.38 ha en EBC |

→ Tableau des surfaces

| Zones Urbaines | Surfaces (en ha) | Pourcentage |
|---------------------------|------------------|---------------|
| <i>UAet UAab</i> | 19,19 | |
| <i>UAa</i> | 0,86 | |
| <i>UAc</i> | 2,31 | |
| <i>UAd</i> | 0,84 | |
| TOTAL UA | 21 | 1,8% |
| <i>UBa</i> | 1,2 | |
| <i>UBb</i> | 0,8 | |
| <i>UBc</i> | 1,7 | |
| TOTAL UB | 3,7 | 0,4% |
| <i>UC</i> | 25,7 | |
| <i>UCa</i> | 11,6 | |
| TOTAL UC | 37,3 | 3,2% |
| TOTAL UD | 3,2 | 0,3% |
| <i>UEa</i> | 5,5 | |
| <i>UEb</i> | 23 | |
| <i>UEc</i> | 7,6 | |
| <i>UED</i> | 4 | |
| TOTAL UE | 40,1 | 3,5% |
| <i>UG</i> | 8,2 | |
| <i>UGa</i> | 1,51 | |
| <i>UGb</i> | 1,43 | |
| <i>UGc</i> | 0,89 | |
| <i>UGd</i> | 2,01 | |
| <i>UGe</i> | 1,31 | |
| <i>UGf</i> | 1,49 | |
| TOTAL UG | 18,83 | 1,6% |
| <i>UH</i> | 156,54 | |
| <i>UH_a</i> | 96,50 | |
| <i>UH_b</i> | 20,1 | |
| <i>UH_c</i> | 21,1 | |
| <i>UH_d</i> | 1,51 | |
| <i>UH_e</i> | 9,84 | |
| TOTAL UH | 305,59 | 26,15% |
| <i>UL</i> | 30,43 | |
| <i>UL_c</i> | 2,99 | |
| TOTAL UL | 33,42 | 2,8% |
| <i>UM3</i> | 26,35 | |
| <i>UM4</i> | 12,1 | |
| <i>UM5</i> | 32,27 | |
| <i>UME</i> | 27 | |
| <i>UMG</i> | 28,6 | |
| TOTAL UM | 126,32 | 10,8% |
| TOTAL UN | 22,2 | 2% |
| <i>UR</i> | 48,3 | |
| <i>UR_a</i> | 24,7 | |
| TOTAL UR | 73 | 6,3% |
| <i>UX_a</i> | 4,88 | |
| <i>UX_b</i> | 3,25 | |
| <i>UX_c</i> | 1,15 | |
| <i>UX_e</i> | 2,71 | |
| TOTAL UX | 14,6 | 1% |
| TOTAL zone urbaine | 694,44 | 59,86% |

| <i>Zone à urbaniser</i> | <i>Surfaces (en ha)</i> | <i>Pourcentage</i> |
|-------------------------------|-------------------------|---|
| <i>AURC</i> | <i>3,4</i> | |
| TOTAL zone à urbaniser | 3,4 | 0,3% |
| | | |
| <i>Zones Agricoles</i> | <i>Surfaces (en ha)</i> | <i>Pourcentage du territoire communal</i> |
| <i>A</i> | <i>5,89</i> | |
| TOTAL zone agricole | 5,89 | 0,5% |
| | | |
| <i>Zones Naturelles</i> | <i>Surfaces (en ha)</i> | <i>Pourcentage du territoire communal</i> |
| <i>N</i> | <i>376,55</i> | |
| <i>Nc</i> | <i>6,98</i> | |
| <i>Nca</i> | <i>1,51</i> | |
| <i>NE</i> | <i>16,37</i> | |
| <i>NF</i> | <i>26,35</i> | |
| <i>NL</i> | <i>28,51</i> | |
| TOTAL zones naturelles | 456,27 | 38,5% |
| | | |
| TOTAL | 1 160 | 100% |
| | | |
| Espaces boisés classés | 263,38 | 22,2% |

Pièce du PLU modifié

⇒ Pièce 1 Rapport de présentation – partie 2

Indicateurs de suivi

| Thème | Indicateur de suivi | Résultats/Effet du suivi | Etat initial |
|---|---|---|---|
| Occupation du sol et consommation d'espace | | | |
| Occupation du sol | Evolution de la répartition des terrains sur la commune | Maintien d'une croissance urbaine limitée | Zones U : 694,44 ha Zones AU : 3,4 ha Zones A : 5,89 ha Zones N : 456,27 ha Et densités de logements ou d'emplois par ha développés |
| Eaux superficielles et souterraines | | | |
| Ressource en eau | Estimation de la consommation d'eau potable par habitat et par an | Surveillance de la consommation annuelle d'eau et tendance du rapport de l'évolution de la population avec la consommation totale | Nombre abonnements au 31/12/2014 Volumes mis en distribution en 2014 |
| Consommations et productions énergétiques | | | |
| Consommations énergétiques de l'habitat | Répartition du parc de logements – nombre de constructions BBC, HQE... | Surveillance de la consommation annuelle d'électricité et des nouvelles pratiques | Nombre de nouvelles constructions basse consommation |
| | Installations de production d'énergie renouvelable individuelles (solaire, éolien, géothermie...) | | Nombre de nouvelles installations autorisées à partir de la mise en œuvre du PLU |
| Patrimoine naturel | | | |
| Terres agricoles | Surveillance de la consommation foncière et bilan sur les espaces naturels et l'activité agricole | Maintien d'une activité identitaire du territoire | 5,89 ha de terres vouées à l'activité agricole 5,89 ha de Surface Agricole Utile en 2014 |
| Espaces boisés | Surveillance de l'évolution des surfaces boisées communales, notamment des espaces boisés classés | Meilleure connaissance de l'évolution des espaces naturels du territoire | 263.27 ha en EBC |

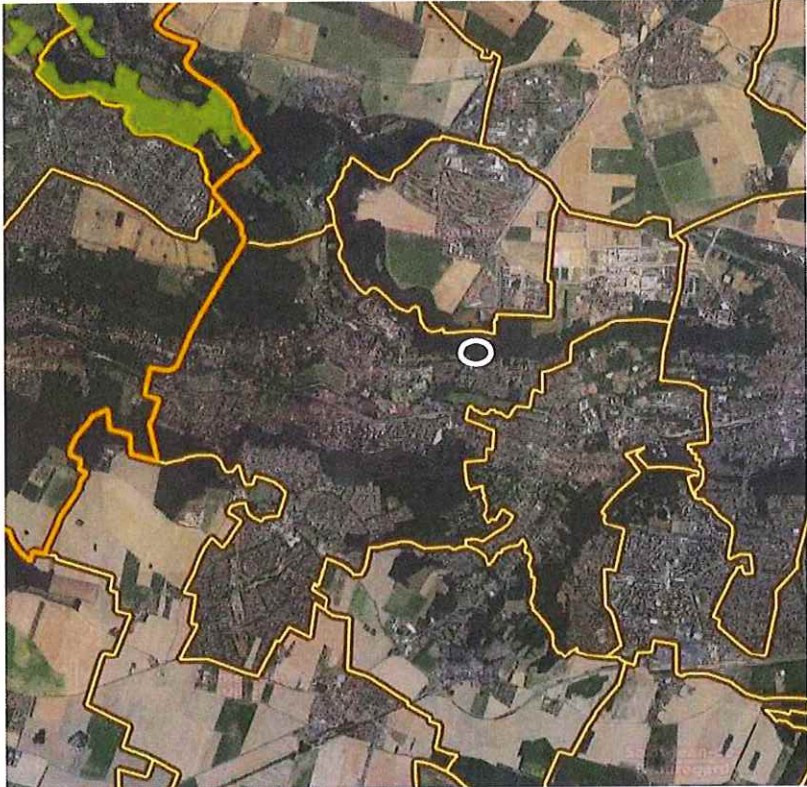
→ Tableau des surfaces

| Zones Urbaines | Surfaces (en ha) | Pourcentage |
|---------------------------|------------------|---------------|
| <i>UAet UAb</i> | 19,19 | |
| <i>UAa</i> | 0,86 | |
| <i>UAc</i> | 2,31 | |
| <i>UAd</i> | 0,84 | |
| TOTAL UA | 21 | 1,8% |
| <i>UBa</i> | 1,2 | |
| <i>UBb</i> | 0,8 | |
| <i>UBc</i> | 1,7 | |
| TOTAL UB | 3,7 | 0,4% |
| <i>UC</i> | 25,7 | |
| <i>UCa</i> | 11,6 | |
| TOTAL UC | 37,3 | 3,2% |
| TOTAL UD | 3,2 | 0,3% |
| <i>UEa</i> | 5,5 | |
| <i>UEb</i> | 23 | |
| <i>UEc</i> | 7,6 | |
| <i>UED</i> | 4 | |
| TOTAL UE | 40,1 | 3,5% |
| <i>UG</i> | 8,2 | |
| <i>UGa</i> | 1,51 | |
| <i>UGb</i> | 1,43 | |
| <i>UGc</i> | 0,89 | |
| <i>UGd</i> | 2,01 | |
| <i>UGe</i> | 1,31 | |
| <i>UGf</i> | 1,49 | |
| TOTAL UG | 18,83 | 1,6% |
| <i>UH</i> | 156,54 | |
| <i>UH_a</i> | 96,50 | |
| <i>UH_b</i> | 20,1 | |
| <i>UH_c</i> | 21,1 | |
| <i>UH_d</i> | 1,51 | |
| <i>UH_e</i> | 9,84 | |
| TOTAL UH | 305,59 | 26,15% |
| <i>UL</i> | 30,43 | |
| <i>UL_c</i> | 2,99 | |
| TOTAL UL | 33,42 | 2,8% |
| <i>UM₃</i> | 26,35 | |
| <i>UM₄</i> | 12,1 | |
| <i>UM₅</i> | 32,27 | |
| <i>UME</i> | 27 | |
| <i>UMG</i> | 28,6 | |
| TOTAL UM | 126,32 | 10,8% |
| TOTAL UN | 22,2 | 2% |
| <i>UR</i> | 48,3 | |
| <i>UR_a</i> | 24,7 | |
| TOTAL UR | 73 | 6,3% |
| <i>UX_a</i> | 4,88 | |
| <i>UX_b</i> | 3,25 | |
| <i>UX_c</i> | 1,15 | |
| <i>UX_e</i> | 2,71 | |
| TOTAL UX | 14,6 | 1% |
| TOTAL zone urbaine | 694,44 | 59,86% |

| Zone à urbaniser | Surfaces (en ha) | Pourcentage |
|-------------------------------|-------------------------|---|
| <i>AURC</i> | 3,4 | |
| TOTAL zone à urbaniser | 3,4 | 0,3% |
| Zones Agricoles | Surfaces (en ha) | Pourcentage du territoire communal |
| <i>A</i> | 5,89 | |
| TOTAL zone agricole | 5,89 | 0,5% |
| Zones Naturelles | Surfaces (en ha) | Pourcentage du territoire communal |
| <i>N</i> | 376,55 | |
| <i>Nc</i> | 6,98 | |
| <i>Nca</i> | 1,51 | |
| <i>NE</i> | 16,37 | |
| <i>NF</i> | 26,35 | |
| <i>NL</i> | 28,51 | |
| TOTAL zones naturelles | 456,27 | 38,5% |
| TOTAL | 1 160 | 100% |
| Espaces boisés classés | 263,27 | 22,2% |

3) SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE COMMUNAL ET INCIDENCES DU PROJET DE REVISION ALLEE

Milieux naturels et biodiversité

| | |
|--|--|
| <p>Zone Natura 2000</p> | <p>Le territoire communal n'est couvert par aucun site Natura 2000. Toutefois, une Zone de Protection Spéciale (ZPS) est localisée à proximité, à environ 1 km de la limite administrative communale (Nord-Ouest). Il s'agit de la ZPS nommée « Massif de Rambouillet et zones humides proches. »</p>  <p><i>Périmètre des zones natura 2000 - Source : géoportail</i></p> <p>Le secteur concerné par la procédure de révision allégée se situe à l'Est de la commune tandis que la zone Natura 2000 la plus proche de la commune est localisée aux abords Ouest du territoire de Gif-sur-Yvette.</p> |
| <p>Réserve naturelle (régionale ou nationale) ou Parc naturel régional</p> | <p>Le territoire communal est couvert, pour partie, par le PNR de la Haute vallée de Chevreuse. Le secteur objet de la révision allégée est situé en limites est du périmètre du PNR.</p> |



Périmètre du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et site de la révision allégée - Source : géoportail

→ Bien que le secteur objet de la révision allégée n'empiète que légèrement sur le périmètre du PNR, la procédure de révision allégée ne remet pas en cause les objectifs de sa charte. Au contraire, elle contribue à favoriser le renouvellement urbain d'un secteur via l'amélioration de sa desserte et répond en cela pleinement à l'ambition de développement d'une urbanisation endogène au sein des zones bâties fixées par le PNR.

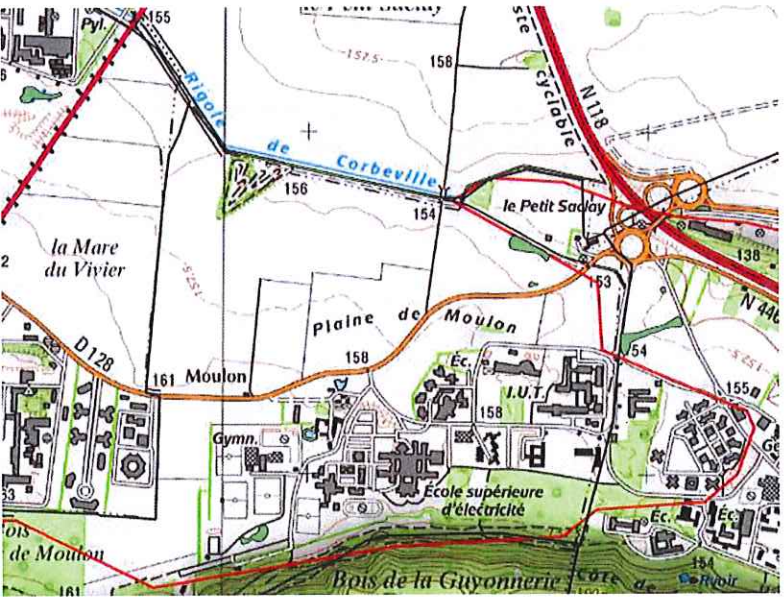
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II

Cinq ZNIEFF sont localisées sur le territoire communal et une à proximité immédiate :

- ZNIEFF (type I) « Zones inondables à Gif-Bures »
- ZNIEFF (type I) « Parc du CNRS de Gif »
- ZNIEFF (type I) « Pairies et zone humide de Vaugien »
- ZNIEFF (type I) « Ravin forestier de Vaugondran »
- ZNIEFF (type I) « Zone humide de la mare des pins »
- ZNIEFF (type II) « Vallée de la Mérantaise »

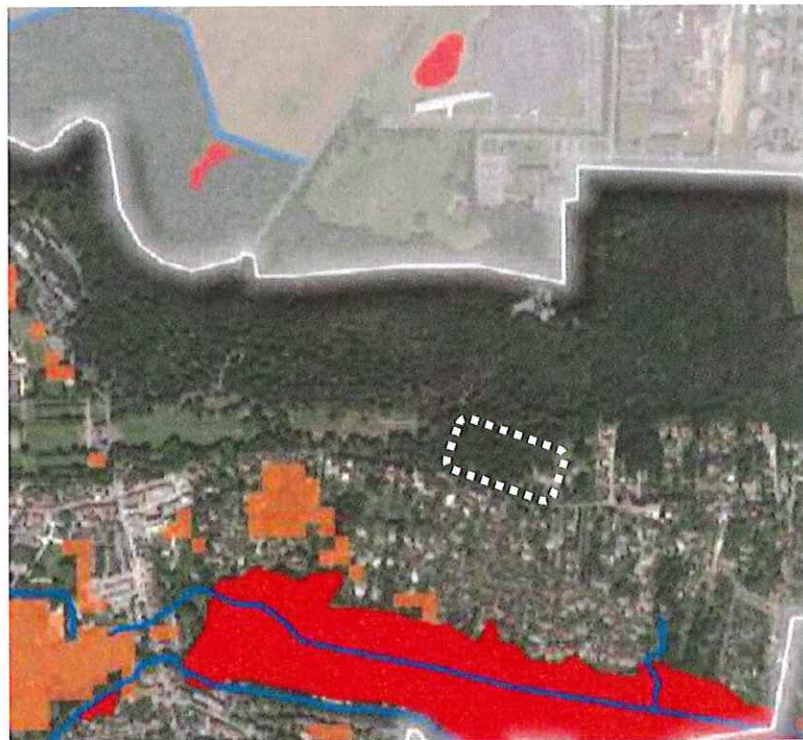
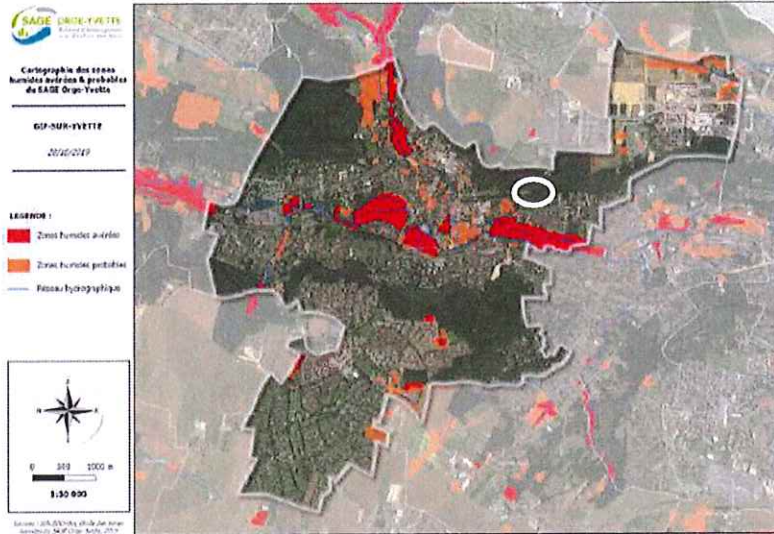


Périmètres des ZNIEFF I et II - Source : géoportail

| | |
|--|---|
| | <p>Le secteur objet de la révision allégée est situé à proximité de la ZNIEFF de type I « Parc du CNRS de Gif » mais n'est pas inclus dans son périmètre.</p> <p>→ La procédure de révision allégée n'impacte pas la ZNIEFF « Parc du CNRS de Gif ».</p> |
| <p>Arrêté préfectoral de protection de biotope</p> | <p>La commune n'est pas concernée par un arrêté préfectoral de protection de biotope.</p> |
| <p>Réservoirs et continuités écologiques repérés par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (ScoT, DTA...) ou par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)</p> | <p>Plusieurs continuités écologiques, identifiées par le SRCE ou le SDRIF, sont recensées sur le territoire communal de Gif-sur-Yvette (corridors alluviaux multitrames, liaisons d'intérêt en milieux urbains, milieux humides, réservoirs de biodiversité, corridors de la strate arborée, corridors de la strate calcaire, corridors de la strate herbacée, etc.).</p> <p>→ La réduction de l'EBC est peu significative et concerne un réseau viaire existant ; la procédure de révision allégée n'impacte pas les continuités écologiques identifiées par les documents cadres (SDRIF et SRCE).</p> |
| <p>Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation. Repérée par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ou par un autre document.</p> | <p>Le territoire communal de Gif-sur-Yvette est concerné par deux études d'inventaire des zones humides : l'une réalisée dans le cadre du SAGE (schéma d'aménagement et de gestion de l'eau) Orge-Yvette (finalisée en juin 2019) et l'autre, dans le cadre du SAGE de la Bièvre.</p> <p><i>Zones humides inventoriées dans le cadre du SAGE de la Bièvre (source SAGE)</i></p>  |

Accusé de réception en préfecture
 091-219102720-20210303-2021-DCM-03-DE
 Date de télétransmission : 03/03/2021
 Date de réception préfecture : 03/03/2021

Zones humides inventoriées dans le cadre du SAGE Orge-Yvette
(source SAGE)



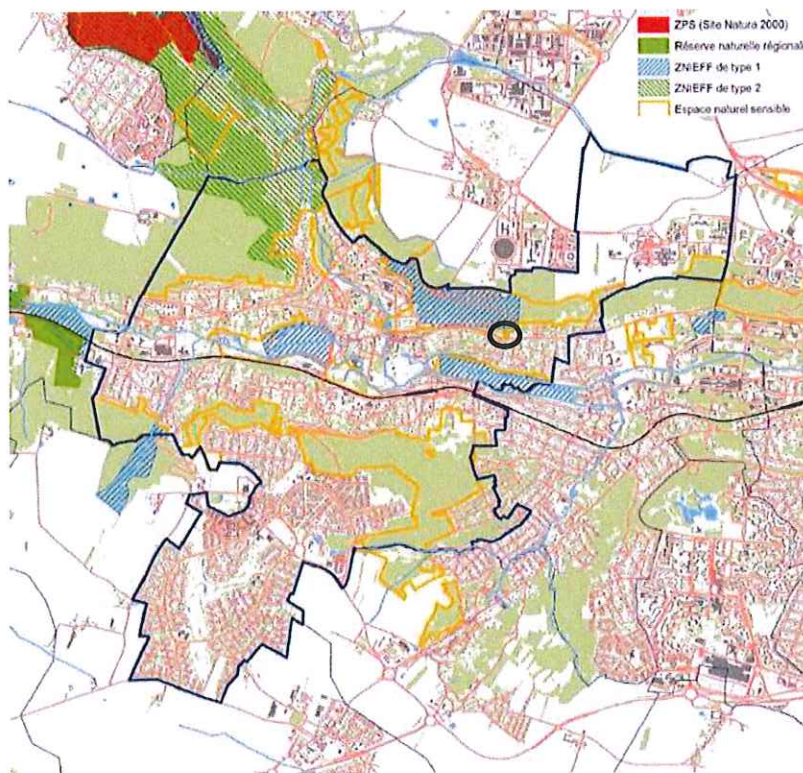
→ Le périmètre objet de la révision allégée n'est pas concerné par la présence de zones humides identifiées dans le cadre des SAGEs. La présente procédure n'impacte donc pas la protection des zones humides du territoire communal.

Espace Naturel Sensible.
Forêt de Protection.
Espaces boisés Classés.

Espaces naturels sensibles

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

- Le bois de Vaugondran ;
- Le bois de Graville ;
- La forêt communale de Gif-sur-Yvette ;
- Le bois de Vatonne-Yvette (parc du CNRS) → le secteur objet de la révision allégée est situé dans le périmètre de cet ENS ;
- Les espaces boisés le long de l'Yvette et de ses bassins de retenues de part et d'autre de la RD95.



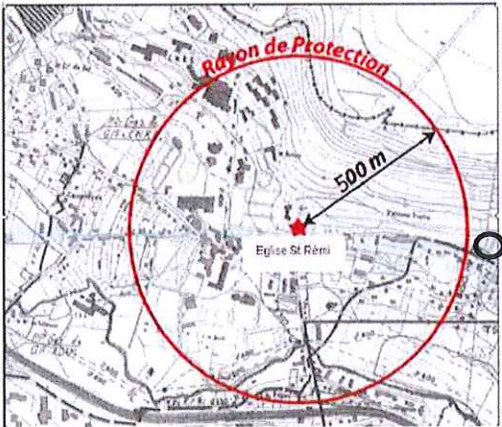
Extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur

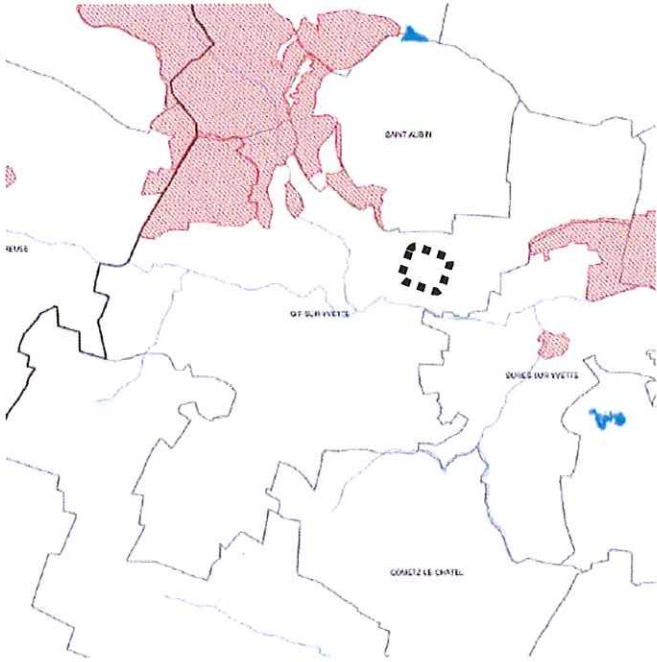
Espaces boisés classés

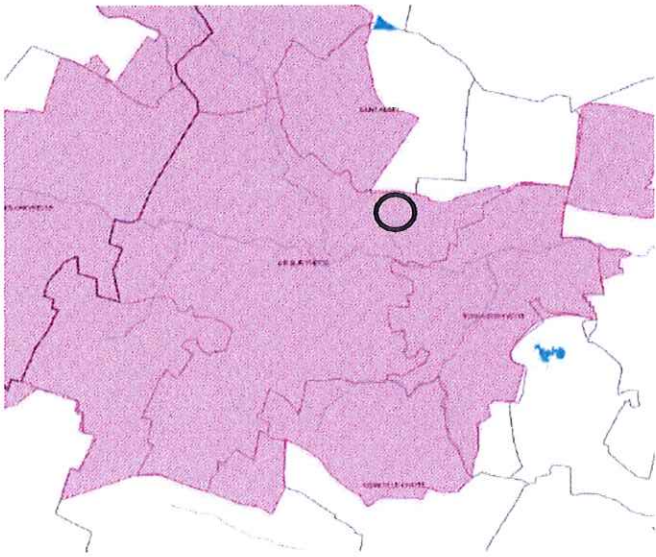
Le PLU en vigueur définit des boisements classés en tant qu'Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Bien que certaines évolutions réglementaires affectent des secteurs limitrophes à des EBC (ex : site Vatonne du CNRS), aucune modification n'est apportée à leur périmètre.

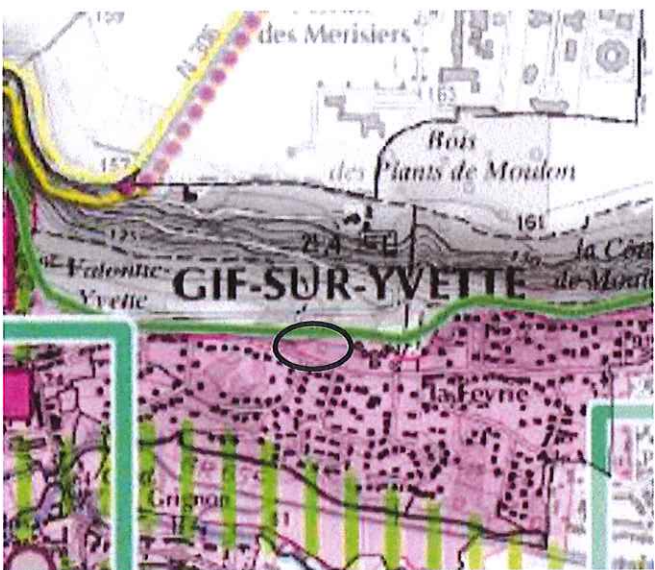


| | |
|--|---|
| | <p>Le PLU en vigueur définit des boisements classés en tant qu'Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>→ La procédure de révision allégée conduit à réduire, de façon particulièrement limitée, la superficie d'un espace boisé classé identifié au nord de la rue Gustave Vatonne, correspondant au parc du CNRS.</p> <p>L'ajustement de périmètre est réalisé, d'une part, pour tenir compte d'une réalité de terrain (correction d'une erreur sur le plan de zonage du PLU en vigueur) et, d'autre part, pour permettre le renforcement des liaisons existantes dans le secteur objet de la présente révision allégée. Ces aménagements répondent au besoin d'une opération souhaitée de logements tout en garantissant la possibilité d'entretenir le parc arboré par l'ONF.</p> <p>Le nouveau tracé de l'EBC ne remet pas en cause les caractéristiques et les fonctionnalités écologiques et paysagères du parc arboré existant. La révision allégée maintient la protection et la mise en valeur de l'EBC.</p> |
|--|---|

Paysages, patrimoine naturel et bâti

| | |
|---|--|
| <p>Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologique).</p> | <p>La commune de Gif-sur-Yvette est concernée par la présence d'un monument historique : l'Eglise Saint Rémi. Le secteur concerné par la révision allégée n'est pas situé dans le périmètre de protection de 500 mètres à ses abords.</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p><i>Extrait du rapport de présentation – partie 1 – PLU en vigueur</i></p> |
|---|--|

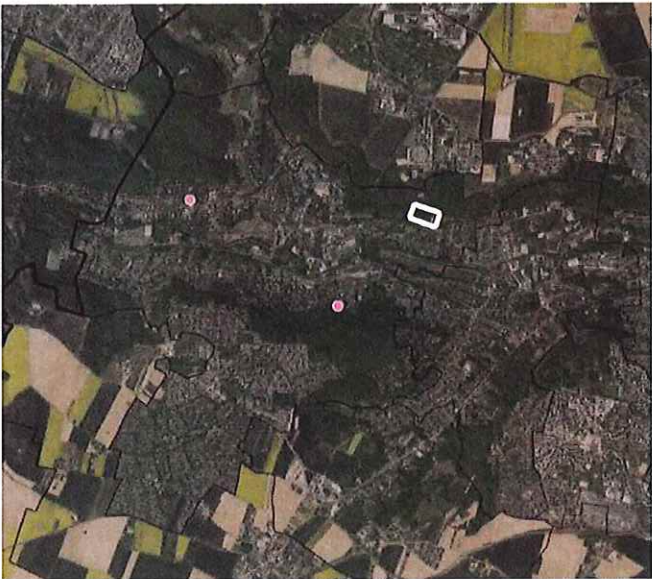

| | |
|--|---|
| | <p>Gif-sur-Yvette abrite sept sites archéologiques : six sur le plateau de Moulon et un localisé au Nord de la commune, au lieu-dit le « Bois au-dessus de l'Abbaye ».</p> <p>Le secteur concerné par la révision allégée n'est pas situé dans le périmètre d'un site archéologique.</p> <p>→ La procédure de révision allégée est compatible avec les objectifs de protection des monuments historiques et des sites archéologiques.</p> |
| <p>Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu.</p> | <p>Le territoire communal compte trois sites classés sur son périmètre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le bois d'Aigrefoin, situé à l'Ouest, inscrit au sein du site classé « Bois de Chevincourt et d'Aigrefoin » ; - Le bois de la Guyonnerie, situé à l'Est, inscrit au sein du site classé « Domaine Launay » ; - La « Vallée de la Mérantaise ». <p>Le secteur concerné par la révision allégée n'est pas situé dans le périmètre d'un site classé.</p>  <p><i>Périmètres des sites classés et site de la révision allégée – source DRIEE IDF</i></p> <p>→ La procédure de révision allégée du PLU est compatible avec les objectifs de protection des sites classés.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Site inscrit et son intégration dans le milieu.</p> | <p>La quasi-totalité de la commune, excepté le Plateau de Moulon, est inscrite au sein du site inscrit « Vallée de la Chevreuse ».</p>  <p><i>Périmètres des sites inscrits – source DRIEE IDF</i></p> <p>Le secteur objet de la révision allégée est situé dans le périmètre du site inscrit « Vallée de la Chevreuse ». Cependant, l'évolution prévue vise l'ajustement mineur du périmètre d'un EBC.</p> <p>→ La procédure de révision allégée est compatible avec les objectifs de protection du site inscrit.</p> |
| <p>Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP).</p> | <p>Gif-sur-Yvette n'est pas concernée par une ZPPAUP ou une AVAP.</p> |
| <p>Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).</p> | <p>Aucun PSMV ne concerne la commune de Gif-sur-Yvette.</p> |
| <p>Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...).</p> | <p>Le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse a réalisé un plan « Paysages et Biodiversité » identifiant les atouts et éléments forts des paysages et de la biodiversité sur la vallée de l'Yvette.</p> |

| | |
|--|---|
| |  <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p>ORIENTATION 3 : Pour une urbanisation plus respectueuse de son contexte</p> <p>l'habitat aux portes de la forêt</p> <p> Préserver les lisères forestières au contact des villes</p> <p>la vallée habitée</p> <p> Prendre en compte le relief dans l'implantation de nouveaux bâtiments : fonds de vallées, coteaux, ligne de crête</p> </div> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;"><i>Extrait du Plan paysages et biodiversité du PNR Haute Vallée de Chevreuse – source : PLU en vigueur</i></p> <p>→ La procédure de révision allégée est compatible avec les objectifs du Plan paysages et biodiversité du PNR.</p> |
|--|---|

Sols et sous-sol, déchets

| | |
|--|---|
| <p>Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (base de données BASOL).</p> | <p>Le territoire communal compte deux sites BASOL.</p> <p>Le secteur objet de la révision allégée n'est pas concerné par un site BASOL.</p> |
|--|---|

| | |
|---|--|
| |  <p><i>Sites BASOL et site de la révision allégée – source : Géorisques</i></p> <p>→ La procédure de révision allégée n'impacte pas les sites et sols pollués ou potentiellement pollués.</p> |
| <p>Anciens sites industriels et activités de services (base de données BASIAS).</p> | <p>Le territoire communal compte 19 sites BASIAS.</p> <p>Le secteur objet de la révision allégée n'est pas concerné par un site BASIAS.</p>  <p><i>Sites BASIAS et site de la révision allégée – source : Géorisques</i></p> <p>→ La procédure de révision allégée n'impacte pas les sites BASIAS.</p> |

| | |
|---|---------------------------------|
| Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières ou comblement. | La commune n'est pas concernée. |
| Projet d'établissement de traitement des déchets. | La commune n'est pas concernée. |

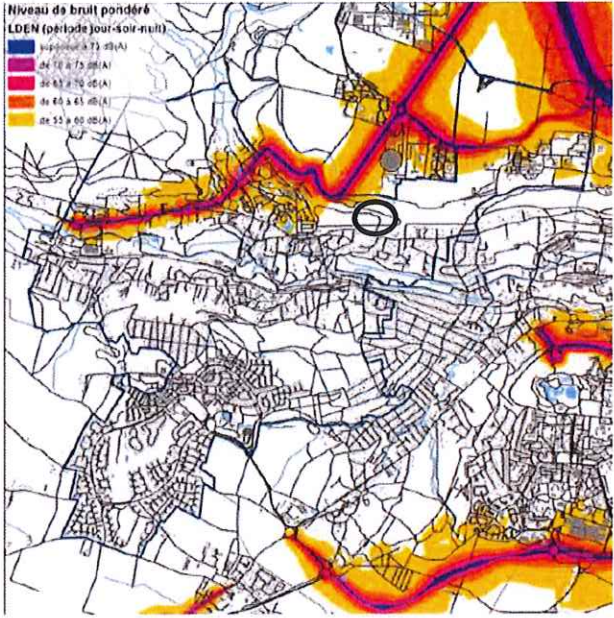
Ressource en eau

| Captages | |
|---|---|
| Périmètre de protection (immédiat, rapprochée, éloignée) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine | La commune n'est pas concernée. |
| Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques | <p>En 2019, selon l'agence de l'eau Seine-Normandie, les états chimiques de l'Yvette et de la Mérançaise sont jugés bon. L'état écologique de l'Yvette est jugé médiocre, en amont de la confluence avec la Mérançaise, et moyen, après cette même confluence. Celui de la Mérançaise est jugé moyen.</p> <p>De même, en 2019, l'état quantitatif de la masse d'eau associée au territoire communal « FRHG102 - Tertiaire du Mantois a l'Hurepoix » est jugé bon contrairement à son état chimique jugé médiocre.</p> |
| Présence d'un captage prioritaire Grenelle | La commune n'est pas concernée. |
| Usages | |
| Si oui, précisez | |
| Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ? Pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages ? | <p>Comme le précise le rapport de présentation du PLU en vigueur, le réseau de distribution d'eau potable sur la commune de Gif-sur-Yvette est efficace.</p> <p>→ La révision allégée vise à l'ajustement mineur du périmètre d'un EBC. Elle n'entraîne pas une augmentation du développement démographique prévu dans le PADD du PLU en vigueur et ne remet pas en cause les besoins futurs en alimentation en eau potable.</p> |
| Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ? | <p>Le territoire communal de Gif-sur-Yvette est classé en ZRE pour la nappe de l'Albien.</p> <p>→ La révision allégée vise à l'ajustement mineur du périmètre d'un EBC. Elle n'a pas d'impact sur la zone de répartition des eaux existante.</p> |
| Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les | Le territoire communal est raccordé à la station de traitement des eaux usées "Seine amont" située sur la commune de Valenton. Cette |

| | |
|--|---|
| <p>besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ? Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ?</p> | <p>station est en capacité de répondre à la nouvelle demande générée par la présente révision allégée du PLU (données 2018) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - conforme en équipements et en performance (2018), - capacités nominales : 3 600 000 EH. <p>→ La révision allégée vise à l'ajustement mineur du périmètre d'un EBC. Elle n'entraîne pas une augmentation du développement démographique prévu dans le PADD du PLU en vigueur et ne remet pas en cause la capacité du système d'assainissement.</p> |
|--|---|

Risques et nuisances

| | |
|--|--|
| <p>Risques ou aléas naturels (inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...), industriels, technologiques, miniers connus.</p> | <p>Les principaux risques identifiés sur la commune sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inondation par débordement de cours d'eau : Yvette et Mérantaise → le secteur objet de la révision allégée n'est pas concerné par ce risque ; - Mouvements de terrain lié au phénomène de Retrait Gonflement des argiles (aléa essentiellement moyen à fort) ; - Remontées de nappe ; - Industriels liés à la présence de deux sites ICPE non SEVESO ; - Technologiques liés à la présence de canalisations de matières dangereuses (gazoduc) ; - Nucléaires liés au Centre de Recherche Nucléaire. <p>→ La révision allégée vise à l'ajustement mineur du périmètre d'un EBC. Elle ne conduit pas à une augmentation des risques sur le territoire.</p> |
| <p>Plans de prévention des risques (naturels, technologiques, miniers) approuvés ou en cours.</p> | <p>Le territoire communal est couvert par le PPRI Yvette approuvé le 26/09/2006 et AZI (atlas des zones inondables) de l'Orge.</p> <p>Le secteur objet de la révision allégée n'est pas situé dans le périmètre du PPRI ni dans l'AZI de l'Orge.</p> <p>→ La révision allégée ne conduit pas à une augmentation des risques sur le territoire.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Nuisances connues (sonores, lumineuses, vibratoires,...) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances.</p> | <p>Gif-sur-Yvette est concernée par la présence de plusieurs infrastructures de transport produisant des nuisances sonores sur le territoire.</p>  <p>Carte de bruit – source : rapport de présentation du PLU en vigueur</p> <p>→ La révision allégée n’entraîne pas d’évolution vis-à-vis des nuisances par rapport au PLU en vigueur.</p> |
| <p>Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures.</p> <p>Plan de protection du bruit dans l’environnement.</p> | <p>La commune n’est pas concernée par un plan d’exposition au bruit, un plan de gêne sonore ou un plan de protection du bruit dans l’environnement. Toutefois, elle est concernée par des arrêtés préfectoraux relatifs au bruit (voie recensée au classement sonore des infrastructures de transport terrestre) : La ligne B du RER, la RD95, la RN306 et la RD128.</p> <p>→ La révision allégée n’entraîne pas d’évolution vis-à-vis des nuisances par rapport au PLU en vigueur.</p> |

Air, énergie, climat

| | |
|--|---|
| <p>Enjeux spécifiques relevés climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE).</p> | <p>La commune n’est pas concernée.</p> |
| <p>Présence d’un Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de</p> | <p>Le territoire communal est couvert par le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) mis en place à l’échelle de l'intercommunalité, la</p> |

| | |
|---|---|
| <p>chaleur, politique de développement des ENR.</p> | <p>CPS (communauté d'agglomération Paris-Saclay). Les évolutions apportées au PLU n'entrent pas en contradiction avec ce PCAET.</p> <p>→ L'objet de la révision allégée, visant à l'ajustement mineur du périmètre d'un EBC, n'entre pas en contradiction avec les objectifs et orientations du PCAET.</p> <p>Un réseau de chaleur et de froid est déployé sur le territoire communal de Gif-sur-Yvette au niveau du quartier du Moulon (plateau de Saclay).</p> |
| <p>Projet éolien ou de parc photovoltaïque.</p> | <p>La commune n'est pas concernée.</p> |