PLAN LOCAL DE L'URBANISME

Modification du PLU

Réunion publique

16/01/2021

La procédure de modification du PLU

- Procédure de modification plus légère que la révision

C'est une procédure « d'ajustement technique » du document d'urbanisme

(Articles L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme)

- Pas de remise en cause des orientations principales du PLU

- Pas de remise en cause du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Seuls les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement (écrit ou graphique) peuvent être modifiés

- En résumé, ajustements et projets non substantiels

Déroulé de la réunion

1. Le contexte et les objectifs principaux de la modification du PLU
2. Les objectifs de la réunion
3. Les projets d'évolution
4. Les échéances à venir de la modification courant 2021

Le contexte et les objectifs principaux de la modification du PLU

1. Conforter la protection des sites patrimoniaux des hameaux

2. Accompagner l'évolution de l'offre en équipements

3. Répondre à de nouveaux besoins en logements par de petites opérations qualitatives

4. Réaliser des ajustements règlementaires

Les objectifs de la réunion

- Présentation des sites et projets
- Recueillir vos attentes

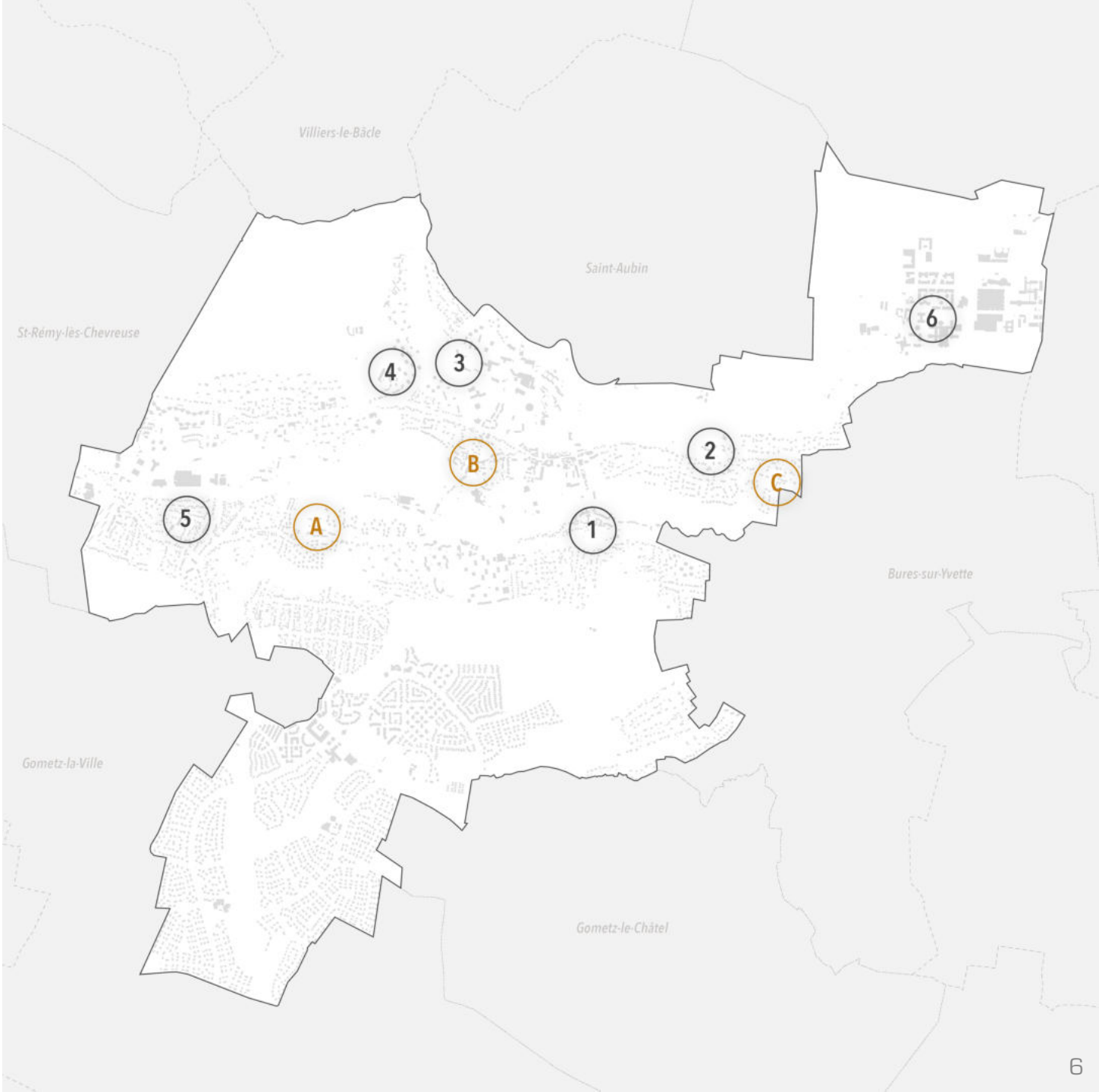
Les sites concernés par la modification du PLU

Hameaux

- A Hameau du Vieux Damiette
- B Hameau de Coupières
- C Hameau de la Février

Sites de projet

1. Gare de Gif-sur-Yvette
2. CNRS Vatonne (est du parc)
3. CNRS Chamort (ouest du parc)
4. CTM site des Rougemonts
5. Ecole maternelle et restauration scolaire de Courcelle
6. Moulon - Avenue des Sciences



1- Garantir la préservation des hameaux

Travail mené en 2017 en concertation avec Gif environnement et l'ADEVY

Hameau de Coupières

Hameau du Vieux Damiette

Hameau de la Février

Etude menée en interne pour chaque unité foncière

- Identification de la morphologie des hameaux
- Analyse des conséquences de la suppression du COS (loi ALUR)
- Mise en évidence des potentiels d'urbanisation

Constats

- Suppression du COS qui a engendré une augmentation des droits à construire
- Maintien d'une Emprise au Sol (ES) à 35% qui représente une menace pour la préservation de l'armature urbaine des hameaux

Engagement

- Baisse de l'ES à 20% pour les constructions principales et 5% pour les annexes afin de garantir une urbanisation semblable à celle générée par l'ancien COS

A l'étude

- Renforcement des autres règles régissant notamment les conditions de desserte et le pourcentage d'espaces verts

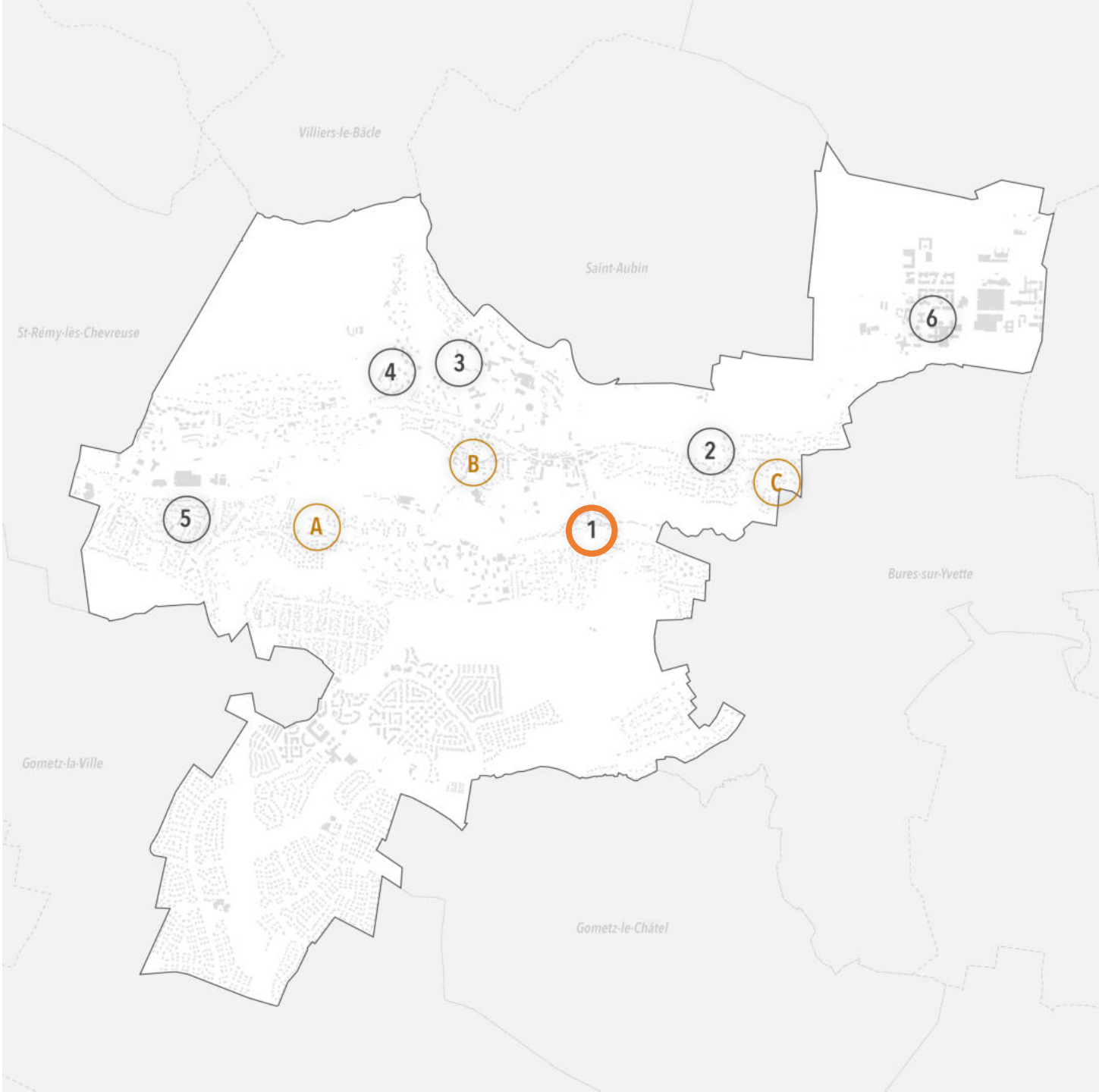
2- Réalisation d’équipements publics

2A - équipement culturel sur le secteur de la gare
2B - école maternelle et restauration scolaire de Courcelle

2- Réalisation d'équipements publics

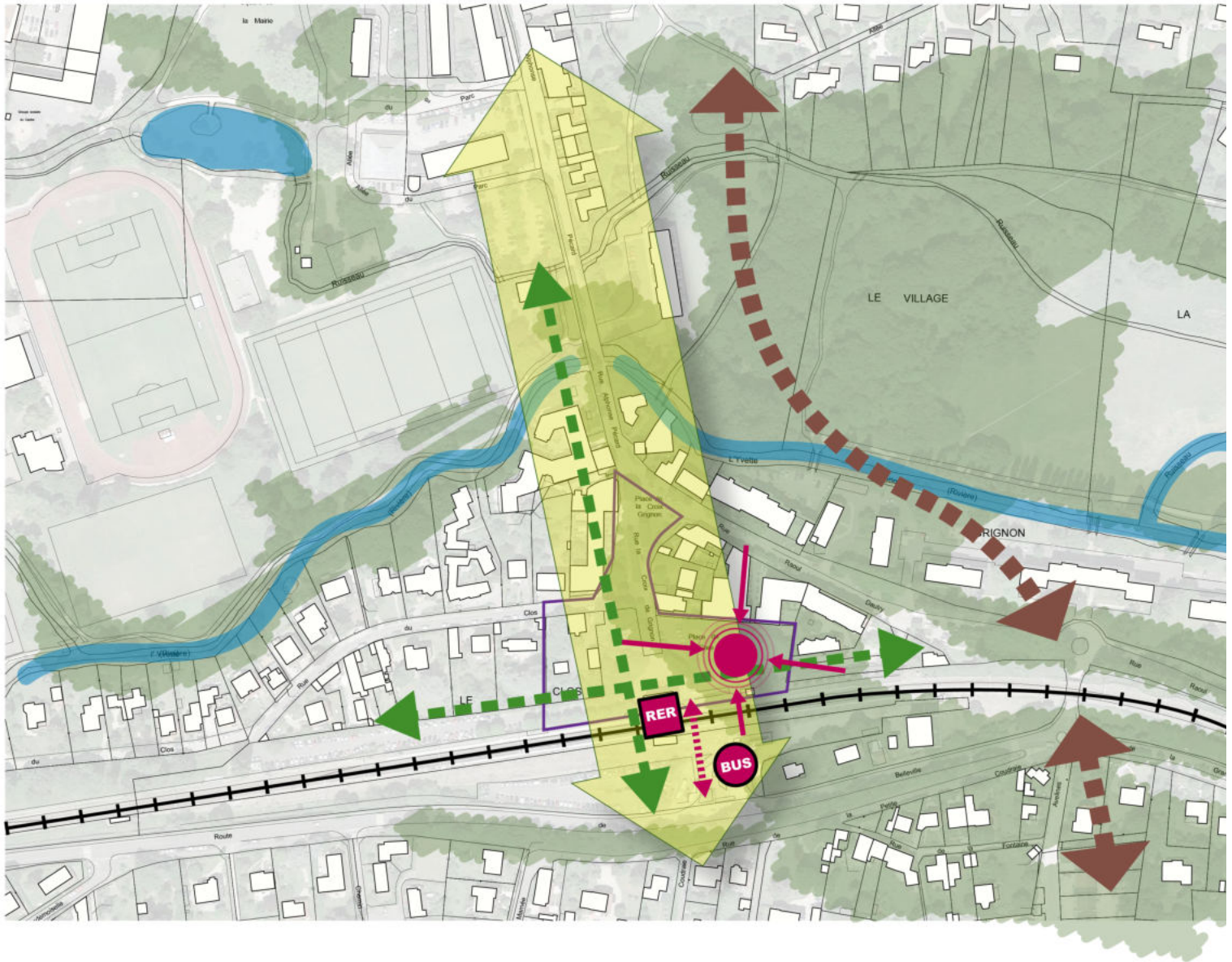
2A - équipement culturel sur le secteur de la gare

2B - école maternelle et restauration scolaire de Courcelle



Enjeux + Orientations

2A - équipement culturel sur le secteur de la gare



Périmètre de l'OAP

Le site de la Gare est une porte d'entrée pour la ville voire pour le PNR : des enjeux de qualification urbaine et paysagère (fréquentation par les habitants mais également les visiteurs)

Le site a une capacité de polarisation (attractivité)

Le double accès (nord/sud) à la gare permet d'assurer une liaison entre les deux parties de ville séparées par la voie ferrée

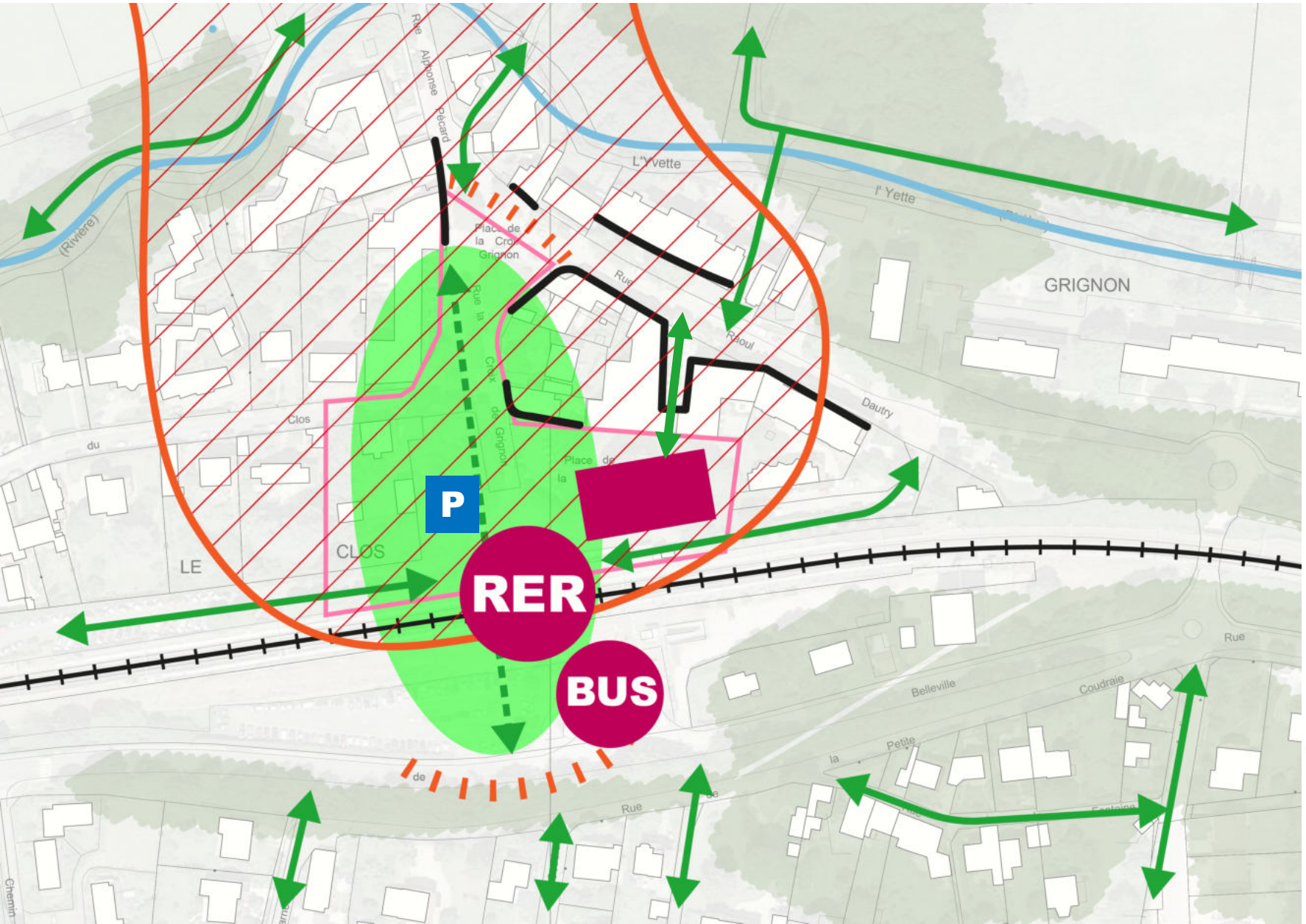
Le site prend place dans un contexte marqué par la proximité d'éléments naturels structurants : la vallée de l'Yvette et ses affluents, le bassin, les espaces boisés associés à la rivière et plus loin le coteau de Vatonne-Yvette

La gare est desservie par une voie routière en impasse (léger retrait des flux) mais s'insère dans un réseau de cheminements piétonniers.

La parcelle qui a vocation à accueillir le futur équipement peut être desservie par ses quatre côtés

Intentions sur le secteur de la Gare

2A - équipement culturel sur le secteur de la gare



Périmètre OAP

Conforter la capacité d'attractivité du centre-Ville

Consolider à terme une unité de fonctionnement des commerces en RDC

Valoriser les potentiels d'accroche à la trame viaire et piétonne

RER BUS

Accrocher la polarité de la Gare au centre-ville

Nouvel équipement

- Contribuer à la qualité du fonctionnement écologique de la ville et ouvrir la gare vers le sud
- Renforcer la visibilité de l'équipement

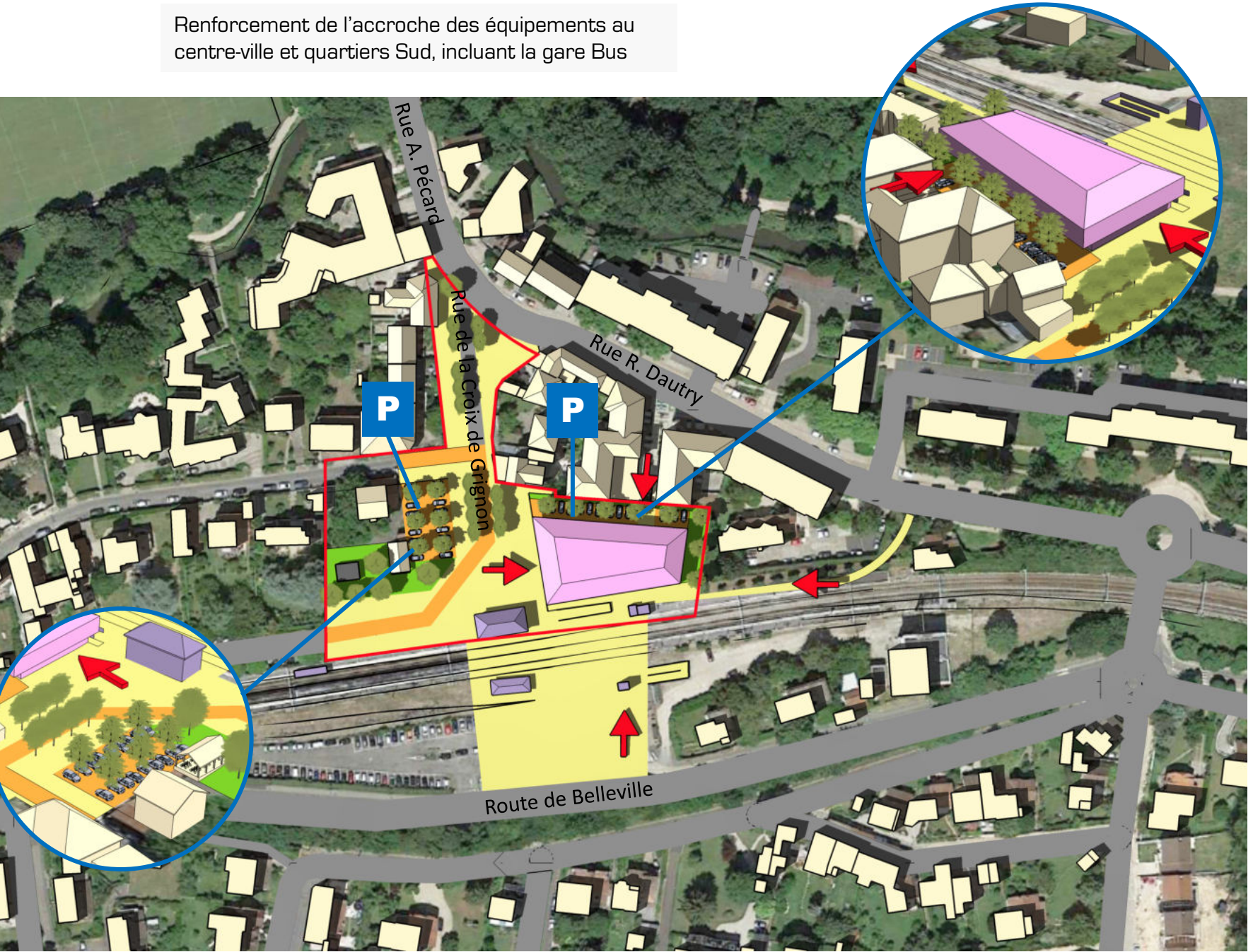
Renforcer la lisibilité du pôle de la gare

P

Parking : a minima être au niveau actuel, (20pl.) et augmenter les capacités sur l'autre côté de la voirie

2A - équipement culturel sur le secteur de la gare

Renforcement de l'accroche des équipements au centre-ville et quartiers Sud, incluant la gare Bus



- Voirie
- Espaces piétons et espace multimodal
- Plantations / boisements
- Gare
- Nouvel équipement
- Accès au nouvel équipement
- P parking paysager

- Accès piétons depuis les principaux axes viaires
- Dégagement du parking existant face à la gare pour une ouverture visuelle gare / centre-ville
- Harmonisation des traitements urbains de part et d'autre de la voie ferrée pour une continuité visuelle des deux côtés de la gare (trait d'union urbain)
- L'emprise du nouvel équipement en R+1+combles permet d'accueillir l'ensemble des nouveaux usages
- L'espace public face à la gare est généreux et jouxte une ambiance plus dense
- Un espace public dégagé ouvert qui laisse la place à des aménagements paysagers annexes à l'équipement culturel et à un abri-vélo reconfiguré et agrandi

2A - équipement culturel sur le secteur de la gare

Pk visiteurs à prévoir
Nombre de places à déterminer

La SDP de l'équipement sera comprise entre 1500 et 2000m^2 environ

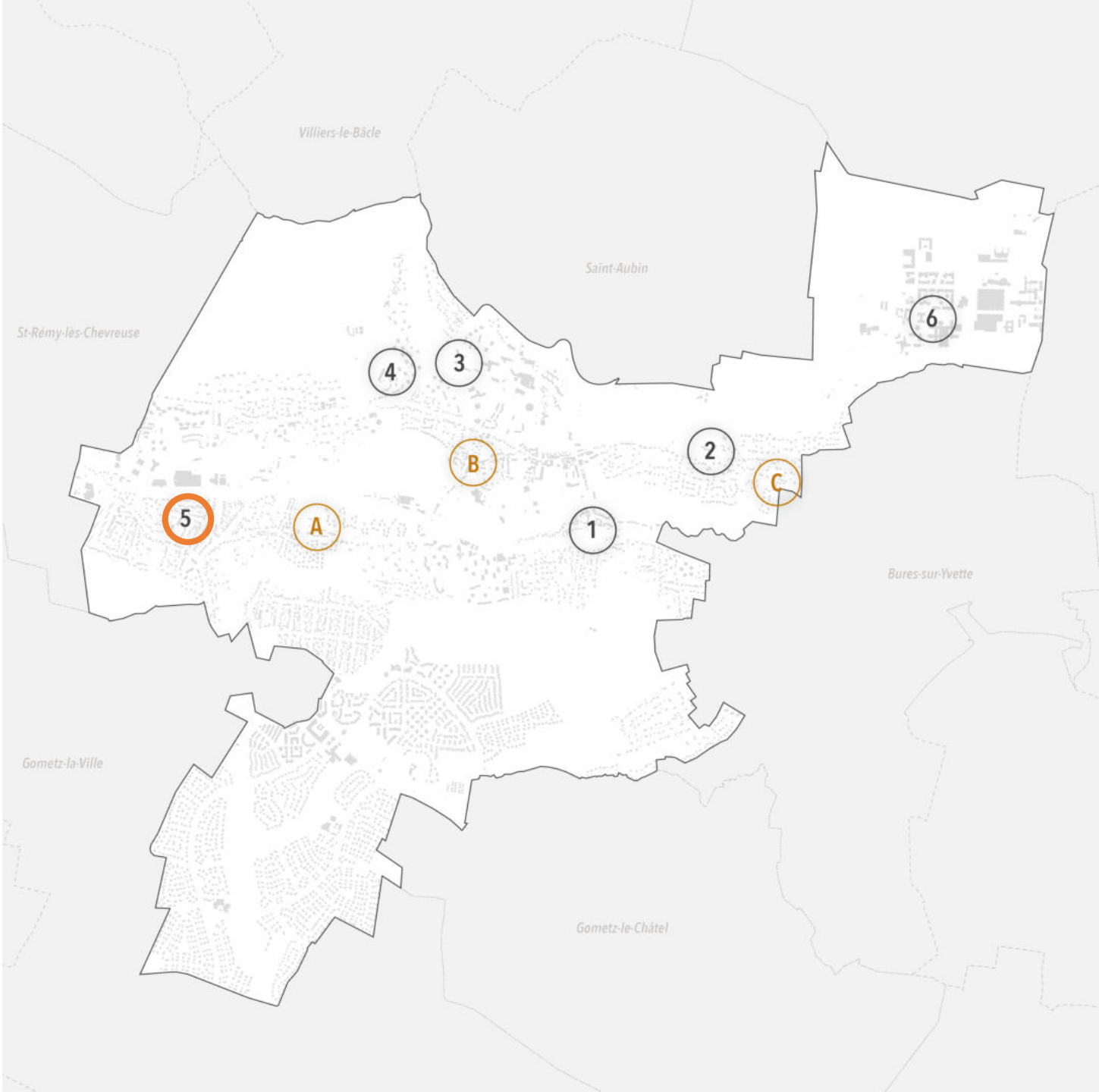
Hauteur=R+1+C

Surface Espace Public (hors parvis Sud) :
6250 m^2

2- Réalisation d'équipements publics

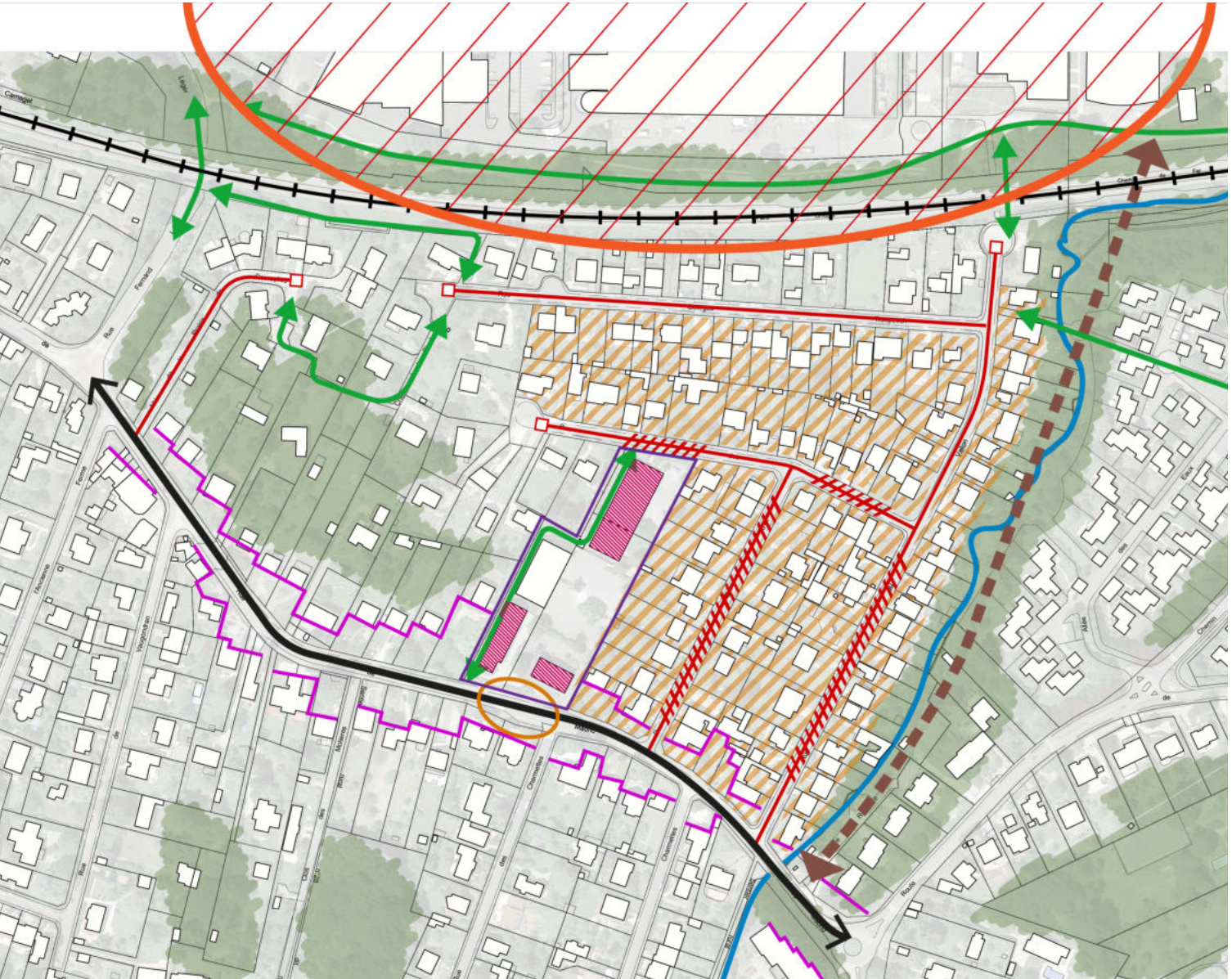
2A - équipement culturel sur le secteur de la gare

2B - école maternelle et restauration scolaire de Courcelle



Enjeux + Orientations

2B - école maternelle et restauration scolaire de Courcelle



Axe principal de desserte de l'école (voie de niveau secondaire de l'armature viaire de la ville - rue de Madrid)

Le site est positionné dans un quartier à la trame viaire peu connectée

Principaux cheminements piétonniers permettant notamment de relier l'école aux polarités d'équipements sportifs et commerciaux (franchissement de la voie ferrée)

Sous-trame boisée accompagnant la trame bleue

Polarité commerciale rayonnante

Quartier à plus forte densité qui jouxte un tissu laissant plus de place au végétal - le site fait l'interface entre les deux ambiances

Saturation du stationnement aux heures d'affluence

Dépose-minute aménagée

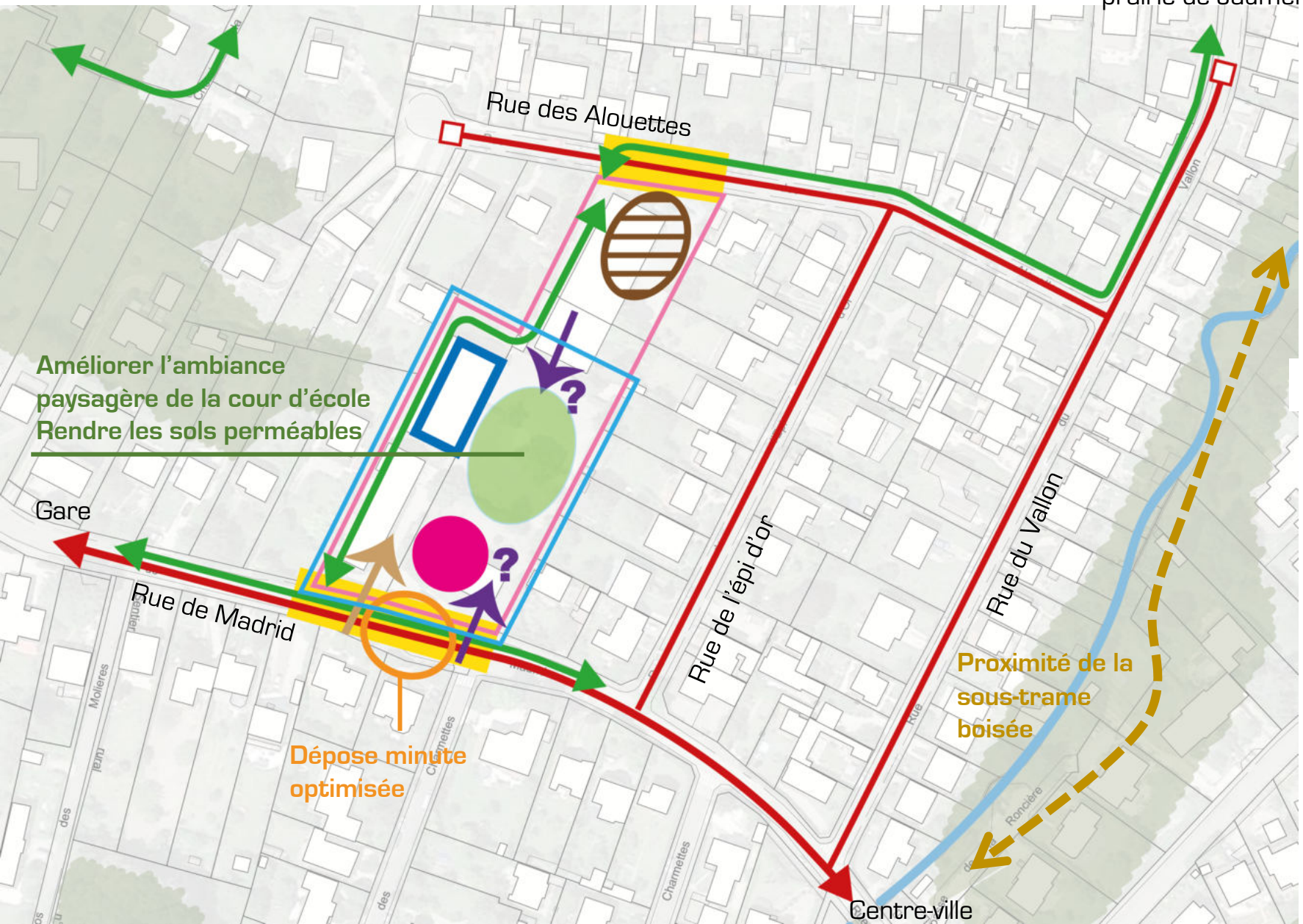
Retrait / alignements sur la Rue de Madrid

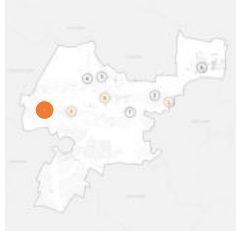
Constructions à démolir dans le futur aménagement

Périmètre OAP

Intentions sur le secteur de l'école Courcelle

2B - école maternelle et restauration scolaire de Courcelle

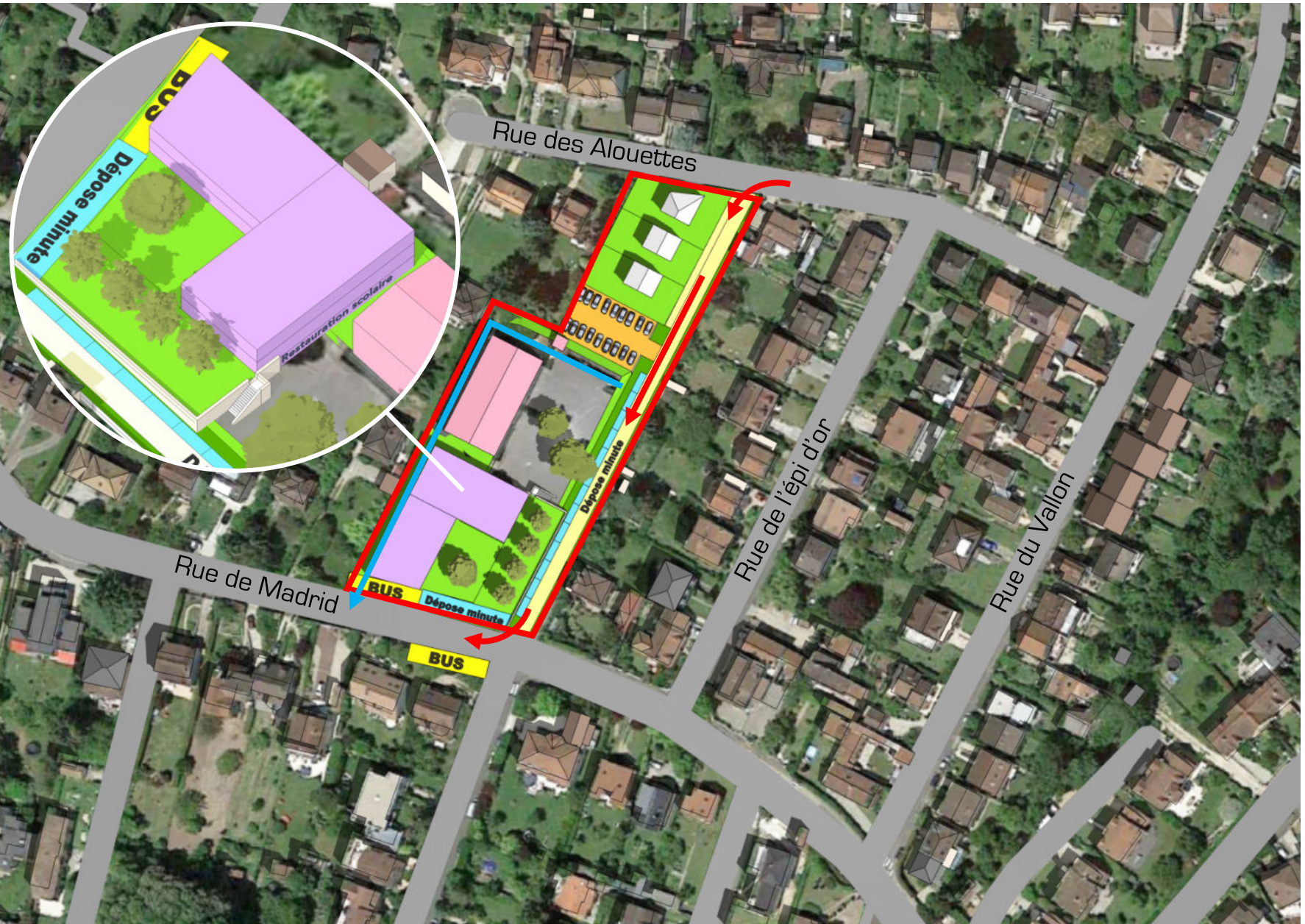




- Périmètre OAP
- Espace dédié à l'équipement
- Axe principal
- Voies en impasses
- Valoriser les connexions piétonnes
- Faciliter l'accès des scolaires
- Accès école existant
- Améliorer l'accès des équipements en augmentant la capacité de la dépose-minute et en créant un nouvel accès à positionner
- Bâtiment conservé
- Position de la future maternelle
- Espace dédié à la valorisation du foncier disponible – vocation habitat

Scénario 1

2B - école maternelle et restauration scolaire de Courcelle



Nouvelle voie

Plantations / boisements

Équipements conservés

Nouvel équipement

Habitat

Stationnement personnel

Dépose min.

Desserte VL

Desserte piétonne

Invariants

- Deux déposes minute qui peuvent être utilisées de façon simultanée pour l'école primaire et / ou l'école maternelle
- Les surfaces de jeux extérieurs sont maintenues
- La nouvelle école est positionnée en front de la rue de Madrid
- Dépose minute existante conservée

Scénario 1

- Une nouvelle voie d'accès permet de fluidifier la circulation du quartier et des flux liés à l'équipement scolaire
- Le bâtiment restauration se loge en rez-de-cour de l'école primaire sous la maternelle pour répondre à la question de la topographie
- La nouvelle dépose minute est latérale

Scénario 1

2B - école maternelle et restauration scolaire de Courcelle

Nouvelle dépose-minute :
13 places

Parking personnel :
18 places

SDP école : à définir

Surface de la nouvelle voie : 1120 m² l.=8m

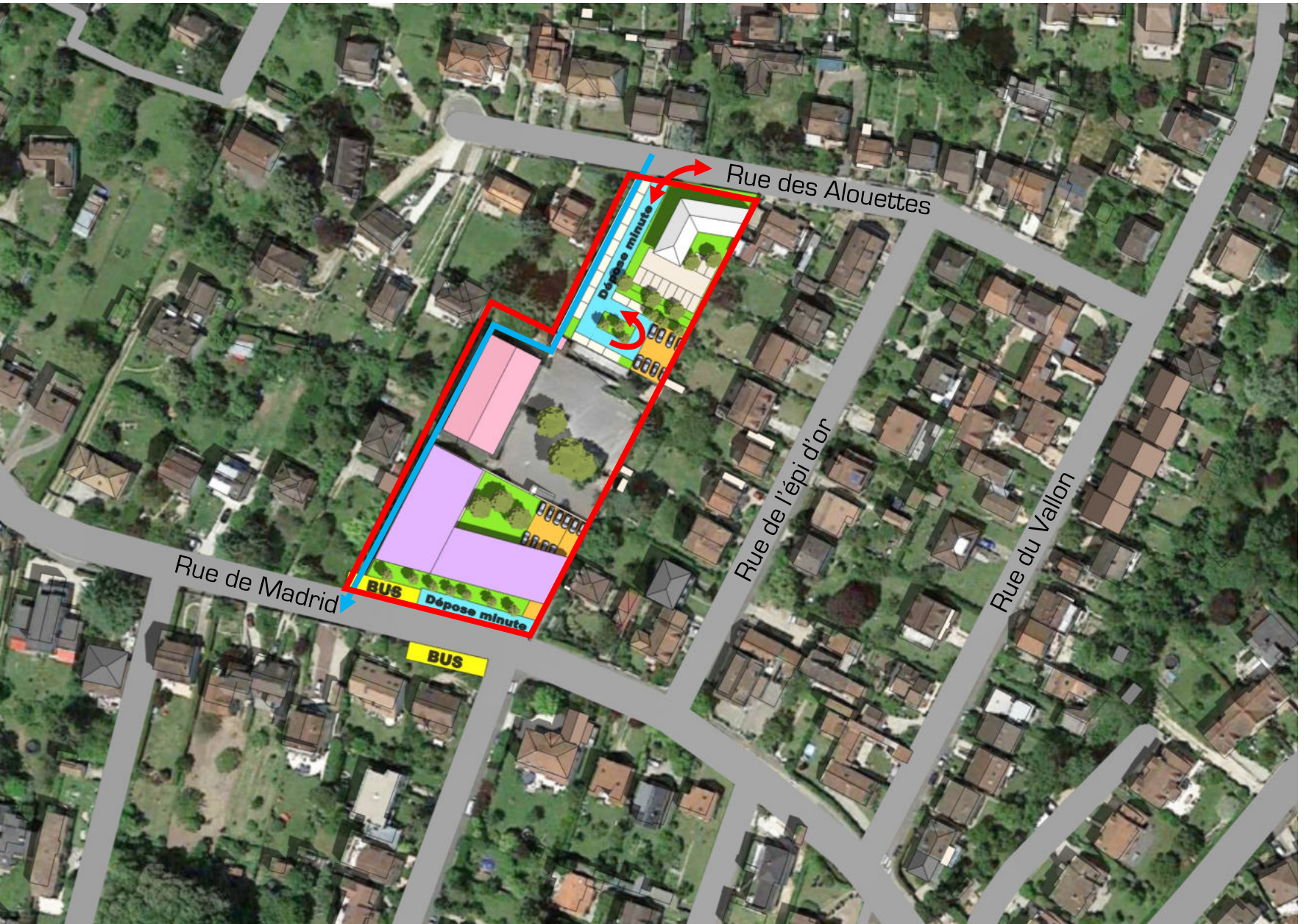
Pente en long voirie 5%

3 maisons individuelles

H=R+1

Scénario 2

2B - école maternelle et restauration scolaire de Courcelle



Plantations / boisements

Équipements conservés

Nouvel équipement

Habitat

Stationnement personnel

Dépose min.

Desserte VL

Desserte piétonne

Invariants

- Deux déposes minute qui peuvent être utilisées de façon simultanée pour l'école primaire et / ou l'école maternelle
- Les surfaces de jeux extérieurs sont maintenues
- La nouvelle école est positionnée en front de la rue de Madrid
- Dépose minute existante conservée Rue de Madrid

Scénario 2

- La dépose minute est rue des Alouettes
- Le foncier libéré est valorisé par l'accueil d'un petit collectif
- Toutes les fonctions de l'école sont regroupées en un seul bâtiment en R+1

Scénario 2

2B - école maternelle et restauration scolaire de Courcelle

Nouvelle dépose-minute : 14 places

Parking personnel : 18 places

SDP école: à définir

Surface nouvelle dépose-minute : 1030 m²

Pente 2,5%

6 logements collectifs

H=R+1+C

3- Modifications envisagées pour de petites opérations de logements de qualité

3A - site des Rougemonts – Centre technique municipal
3B - site du CNRS
3B1 – Vatonne
3B2 – Chamort

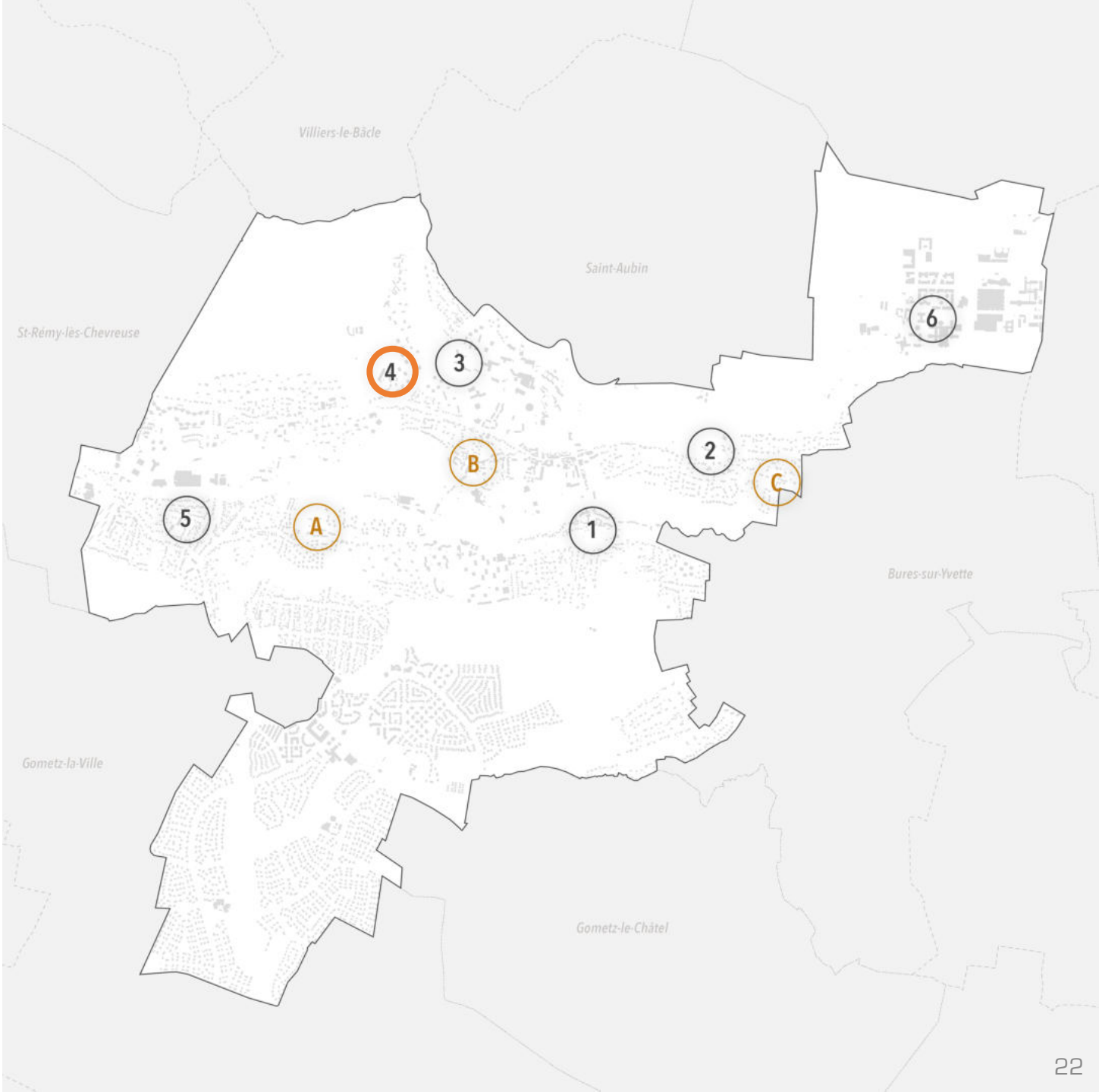
3- Modifications envisagées pour de petites opérations de logements de qualité

3A - site des Rougemonts – Centre technique municipal

3B - site du CNRS

3B1 – Vatonne

3B2 – Chamort



Enjeux + Orientations

3A - site des Rougemonts

Périmètre d'OAP

Axes principaux de desserte conduisant au plateau de Saclay, au Campus du CNRS et au centre-ville

Chemins piétons : départ de sentier de randonnée à travers le PNR et promenade du bassin de la Mérantaise

Parking d'interface entre le CTM et le cimetière des Rougemonts

Relief qui implique une prise en compte dans l'aménagement

Lisière et continuités végétales

Intentions sur le secteur du CTM

3A - site des Rougemonts

- Périmètre OAP
- Valoriser les connexions piétonnes
- Restituer le chemin communal
- Permettre les accès piétons sécurisés entre espace public et espaces privés
- Préserver une bande boisée le long de la rue du 8 mai 1945
- Transparences visuelles sur le bois d'Aigrefoin
- Valorisation des lisières boisées
- S'inscrire dans la topographie existante

Scénario 1

3A - site des Rougemonts

Cheminement piétonnier

Vues sur le bois depuis la rue

Accès principaux

Continuité de la façade

Nouveaux logements

Invariants

- Accompagnement du paysage urbain par une façade sur voie continue (sur 8 mai 1945)
- Maintien de deux accès
- Création d'environ 40 logements

Scénario 1

- Des volumes compacts qui dégagent des vues vers le bois et des espaces de jardin à l'arrière
- Des vues sur le bois pour tous les logements
- Épannelage des hauteurs entre R+1 et R+2

Scénario 1

3A - site des Rougemonts

Scénario façade continue

Image de référence :
Petit collectif du centre-ville de Gif-sur-Yvette

Scénario 2

3A - site des Rougemonts

Cheminement piétonnier

Vues sur le bois depuis la rue

Accès principaux

Continuité de la façade

Nouveaux logements

Invariants

- Accompagnement du paysage urbain par une façade sur voie continue (sur 8 mai 1945)
- Maintien de deux accès
- Création d'environ 40 logements

Scénario 2

- Des volumes variés qui reprennent la typologie de tissus du quartier environnant
- Une façade sur rue discontinue et diversifiée
- Épannelage des hauteurs entre R+1 et R+2+attique

Scénario 2

3A - site des Rougemonts

Scénario transparence sur le bois

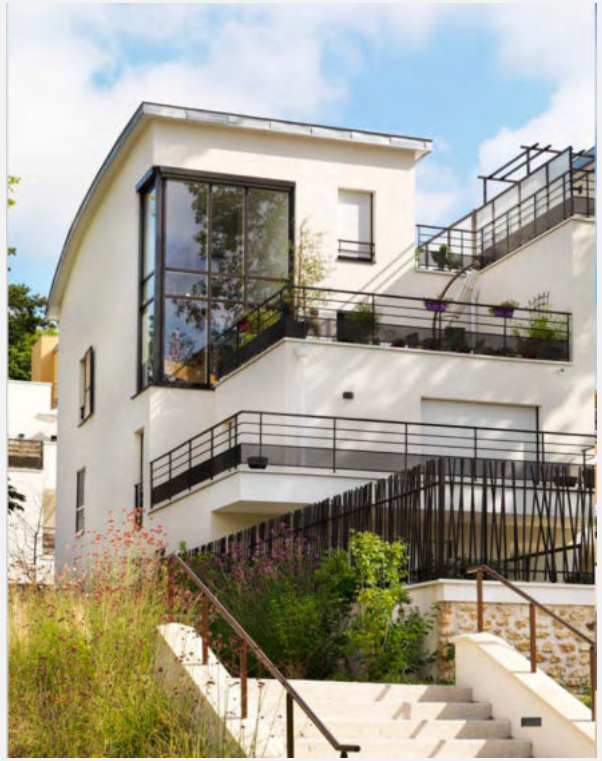


Image de référence :
Petit collectif du centre-ville de Gif-sur-Yvette

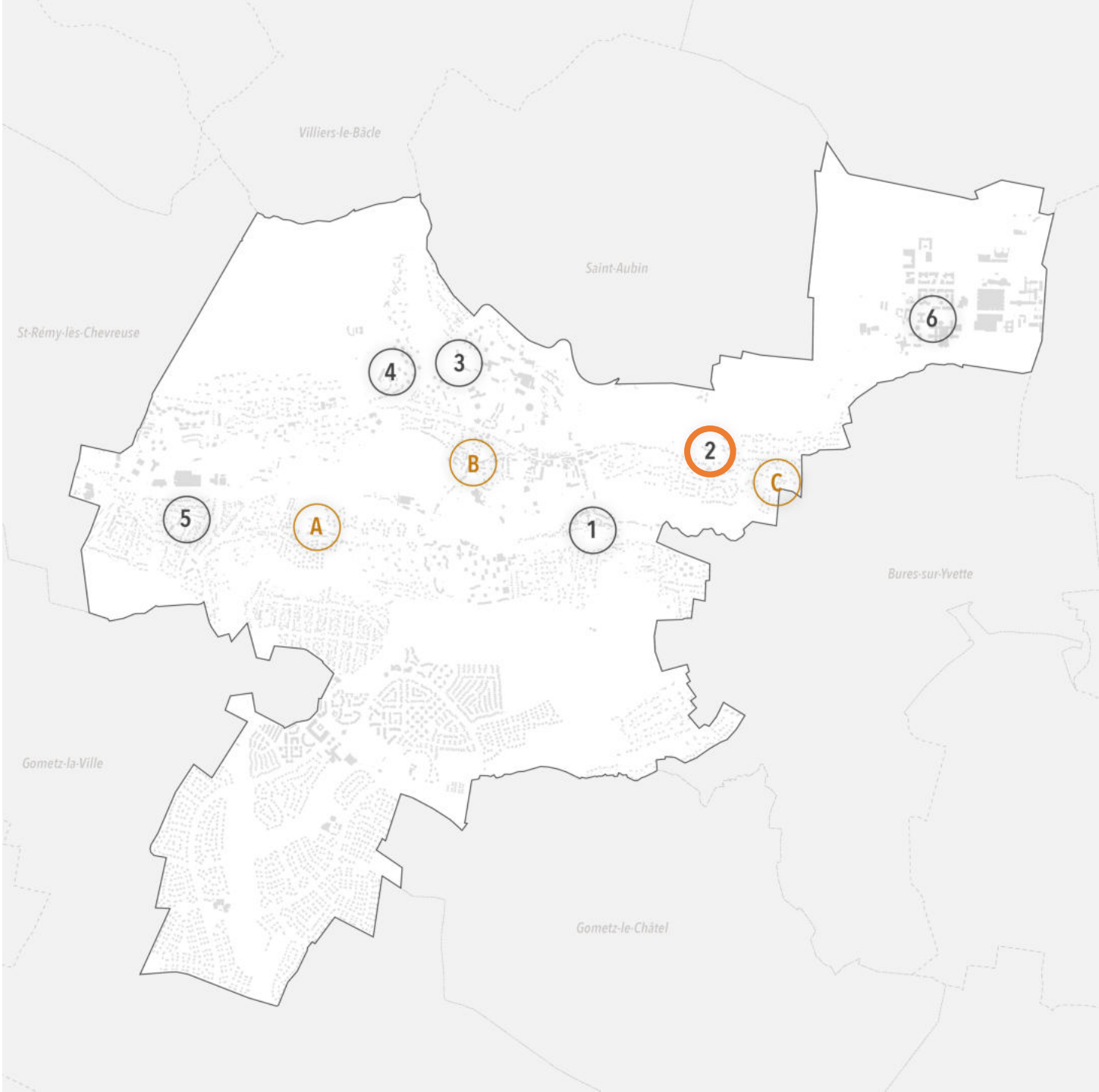
3- Modifications envisagées pour de petites opérations de logements de qualité

3A - site des Rougemonts – Centre technique municipal

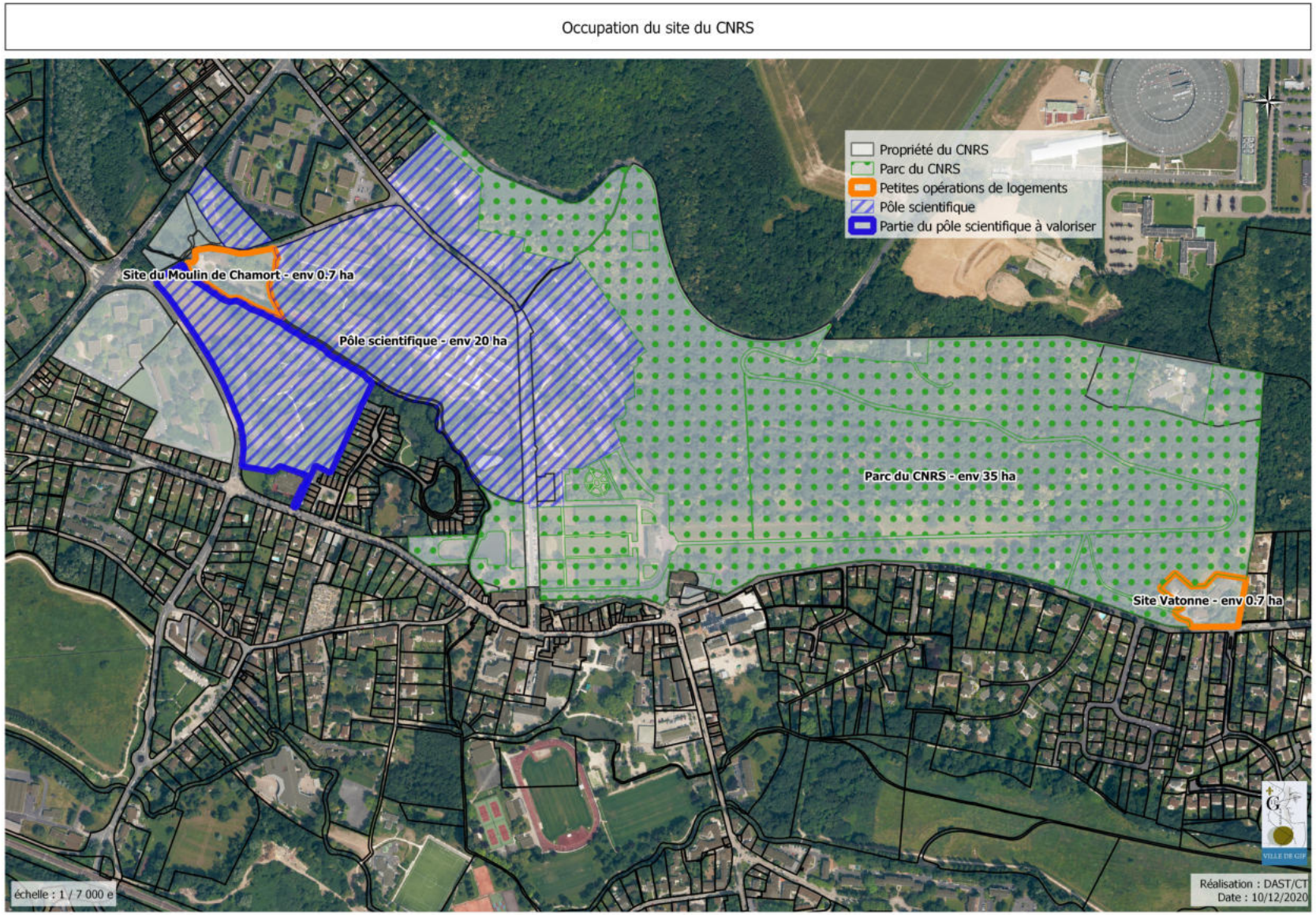
3B - site du CNRS

3B1 – Vatonne

3B2 – Chamort



3B – Site du CNRS

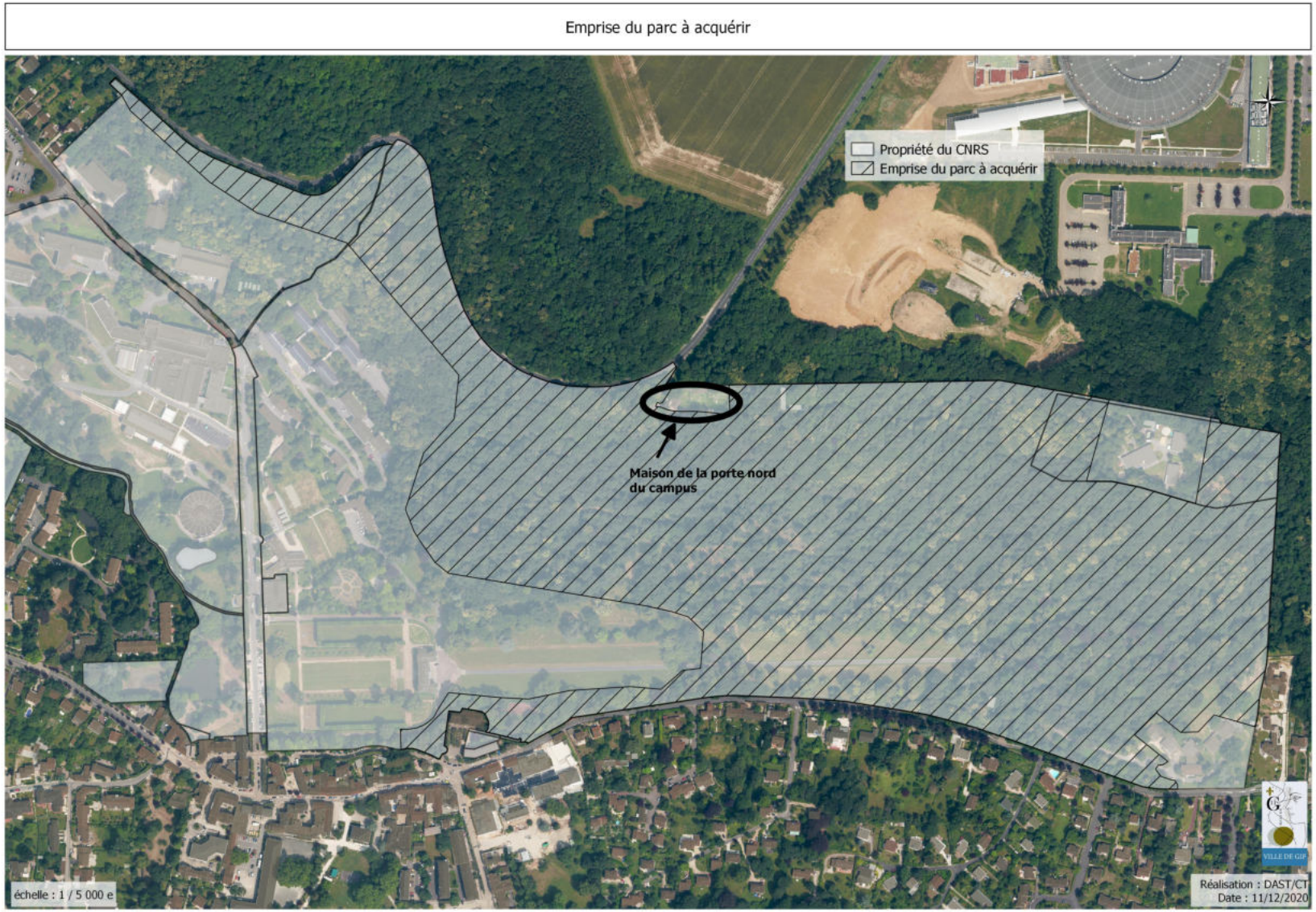


- Souhait du CNRS de valoriser son patrimoine au profit de projets scientifiques
- Souhait de la commune de devenir propriétaire du parc du CNRS en vue de son ouverture au public

3B – Site du CNRS

Acquisition du parc du CNRS

Le parc n'est pas concerné par la modification du PLU. Toutefois, son acquisition fait partie des négociations en cours avec le CNRS.



- Projet d'acquisition d'une emprise d'environ 30ha
- Classement du parc en zone naturelle et en Espace Boisé Classé (EBC) préservé
- Mise en place d'un site de compensation écologique, d'une emprise d'environ 10 ha, au sein du parc dans le cadre de l'autorisation environnementale relative à la ligne 18
- Gestion du parc confiée à l'ONF
- Objectif d'ouverture au public uniquement la journée
- Acquisition à l'étude de la maison de la porte nord du campus afin de créer un logement de gardien

3B – Site du CNRS

Valorisation du pôle scientifique

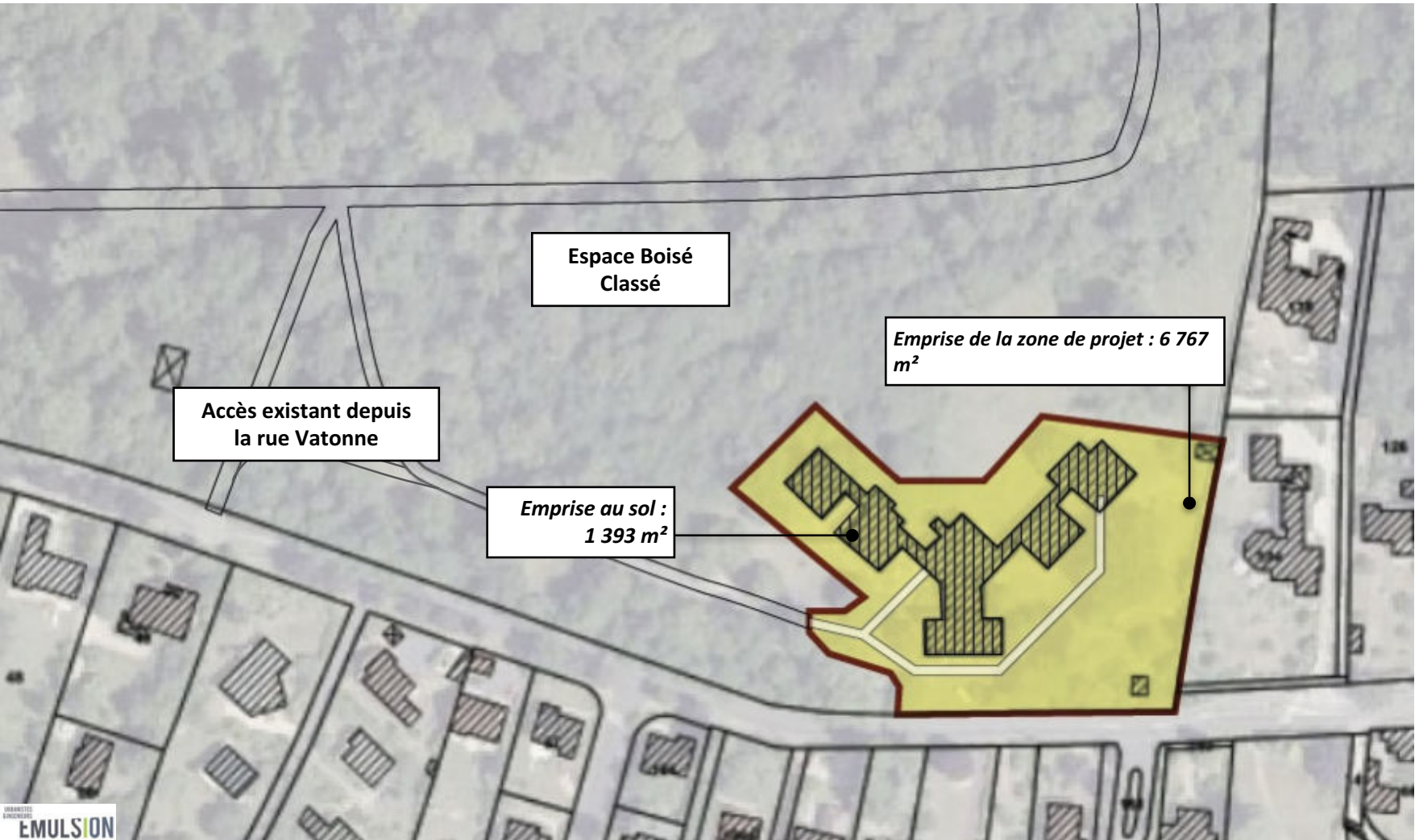
- Souhait du CNRS de bénéficier des droits à construire octroyés par le PLU antérieur à la révision de 2016 afin de valoriser sa partie recherche

	PLU de 2014	**PLU révisé le 13/12/2016**
UN 9 Vallée Emprise au sol	Limitée à 30% de la superficie totale du terrain	Limitée à 20% de la superficie totale du terrain
UN 13 Vallée Espaces libres	50% minimum de la superficie totale du terrain	60% minimum de la superficie totale du terrain

- Zone UN Vallée qui concerne uniquement le pôle scientifique du CNRS. Aussi, une évolution des droits à construire dans cette zone n'impacterait que le site du CNRS
- Etude en cours par les services

3B – Site du CNRS

3B1 - Vatonne



En limite de zone pavillonnaire

Le site d'étude se situe au niveau de la rue Gustave Vatonne, au Nord-Est de la commune de Gif-sur-Yvette.

- Emprise de la zone de projet qui totalise une surface de 6 767 m².
- Construction sur rez-de-chaussée + 1 niveau + combles présente, laquelle s'étend sur une emprise au sol de 1 393 m².

3B – Site du CNRS

3B1 - Vatonne

- *Un impact des parcelles sur l'Espace Boisé Classé*
- *Un accès respectueux du site et des éléments existants (murs)*
- *Une composition des parcelles en lanières orientées nord – sud*
- *Un équilibre financier difficile de l'opération*

MAISONS INDIVIDUELLES

- Nombre de maisons :
  Entre 10 et 13
- Surface moyenne des parcelles :
  620 m2
- Hauteur des maisons :
  RDC + 1 niveau + combles
- Emprise au sol d'une maison
  100 m2
- Emprise au sol totale (simulation)
  1000 à 1300 m2 soit environ 15 à 20% de l'emprise de la zone hors EBC

3B – Site du CNRS

3B1 - Vatonne

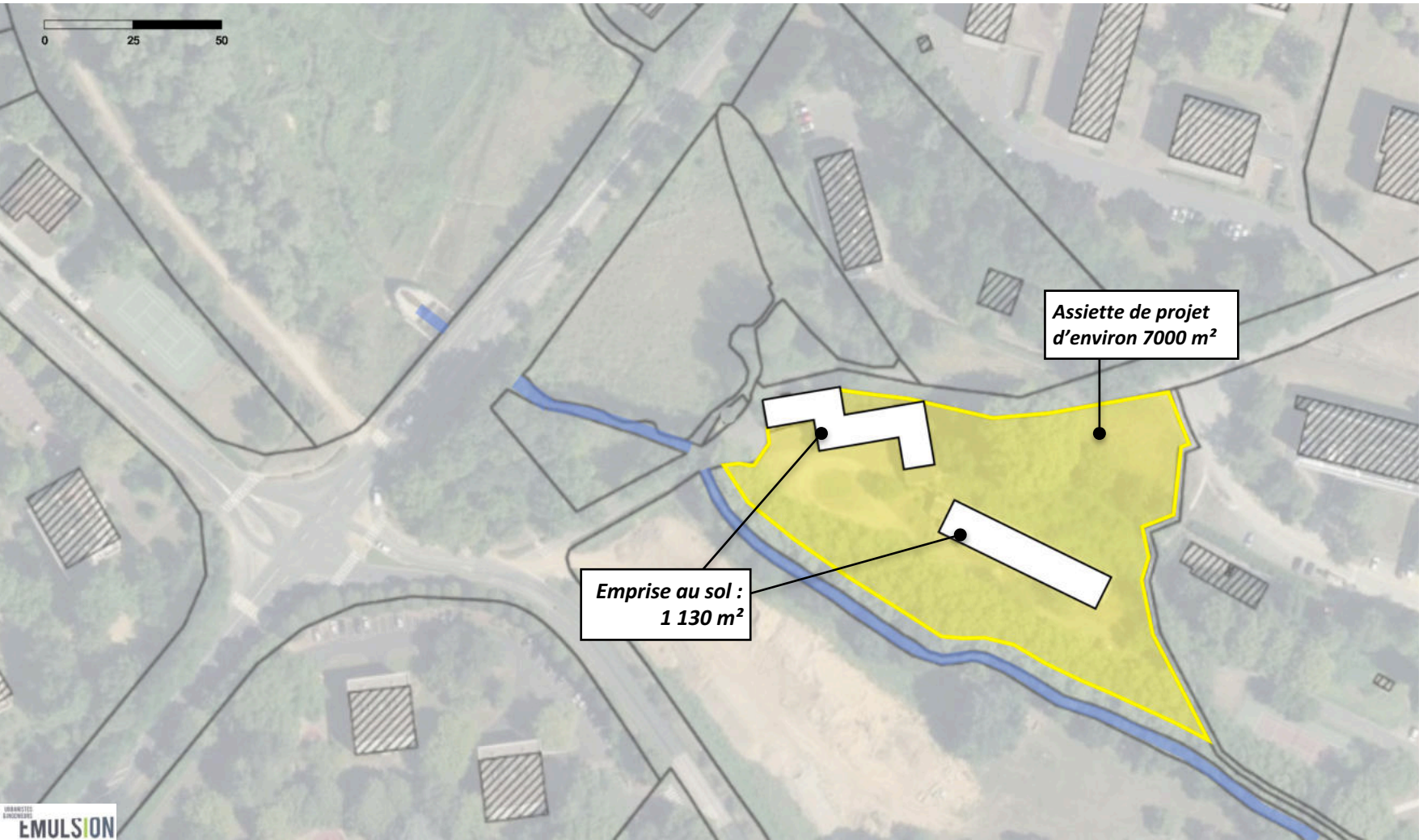
- *Pas d'impact sur l'Espace Boisé Classé*
- *Un accès respectueux du site et des éléments existants (murs, végétation)*
- *Logements orientés sud ou à double exposition*

LOGEMENTS COLLECTIFS

- Nombre de collectifs :
  1
- Nombre de logements :
  30
- Hauteur des collectifs :
  RDC + 1 ou 2 niveaux + combles
- Emprise au sol des bâtiments
  700 m2
- Emprise au sol des bâtiments (simulation)
  700 m2 soit environ 10 % de l'emprise de la zone hors EBC

3B – Site du CNRS

3B2 - Chamort



Un site d'intérêt patrimonial

Le site d'étude se situe sur le chemin de Chamort, au Nord-Ouest de la commune de Gif-sur-Yvette, aux abords de la Mérantaise.
Sa parcelle a une superficie de 9170 m2 et l'assiette du projet s'étend sur environ 7000 m2.

Deux constructions sont présentes.

- Le moulin Chamort
- Un hangar

Leur emprise au sol totale est de 1 130 m2.

3B – Site du CNRS

3B2 - Chamort

- *Préservation du bâtiment historique du moulin existant à réhabiliter (destination a définir)*
- *Démolition du hangar existant*
- *Réalisation d'une construction nouvelle, dont l'usage est à déterminer, en lieu et place de l'emprise au sol du hangar existant*

MOULIN CHARMORT

- Surface de plancher du moulin:
  879 m2

CONSTRUCTION(S) NEUVE(S)

- Emprise au sol du hangar :
  700 m2

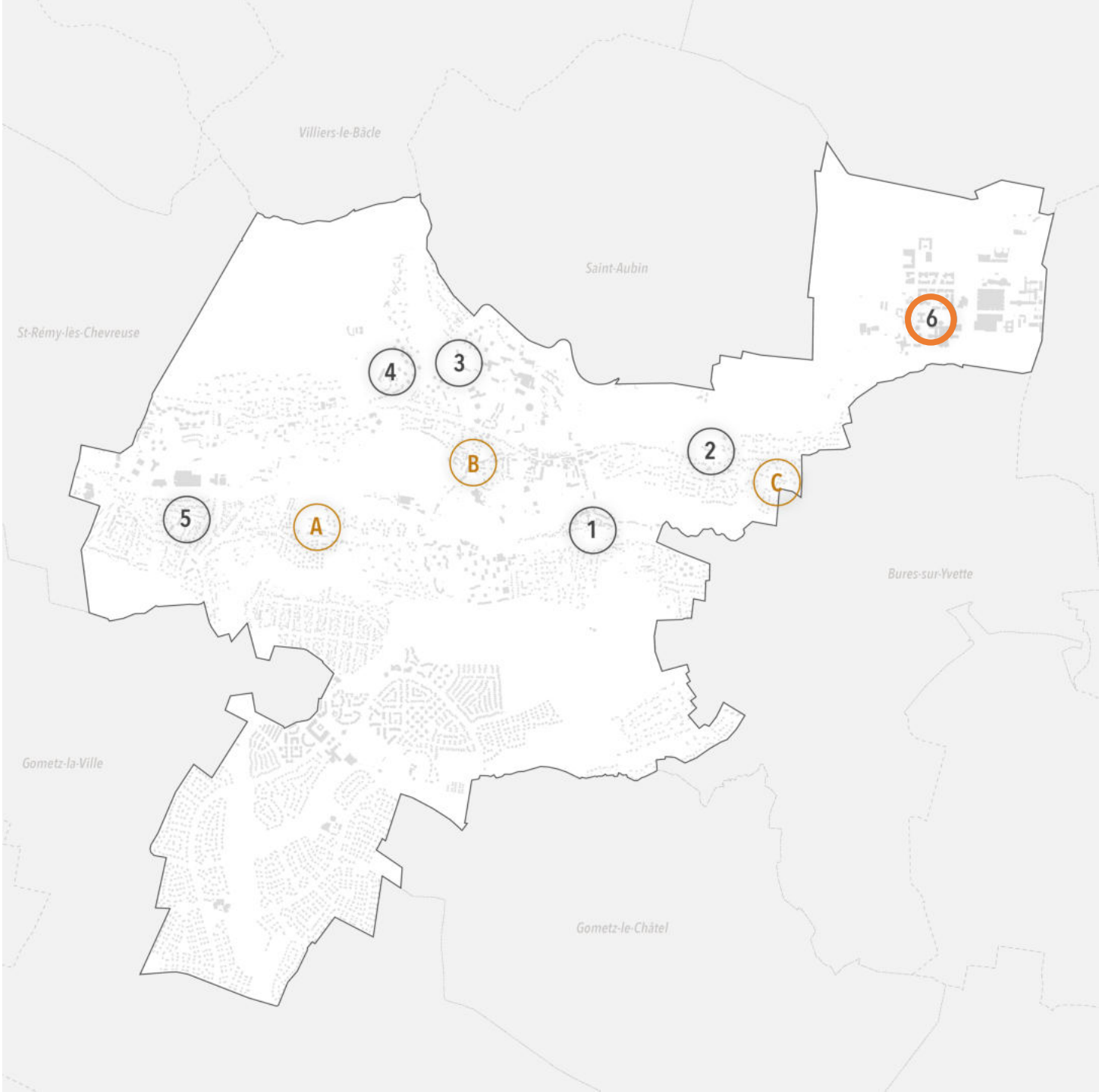
- Hauteur des constructions neuves :
  RDC + 1 ou 2 niveaux + combles

- Programmation
  Destination non arrêtée
  Un appel à manifestation sera lancé pour définir la vocation future des bâtiments

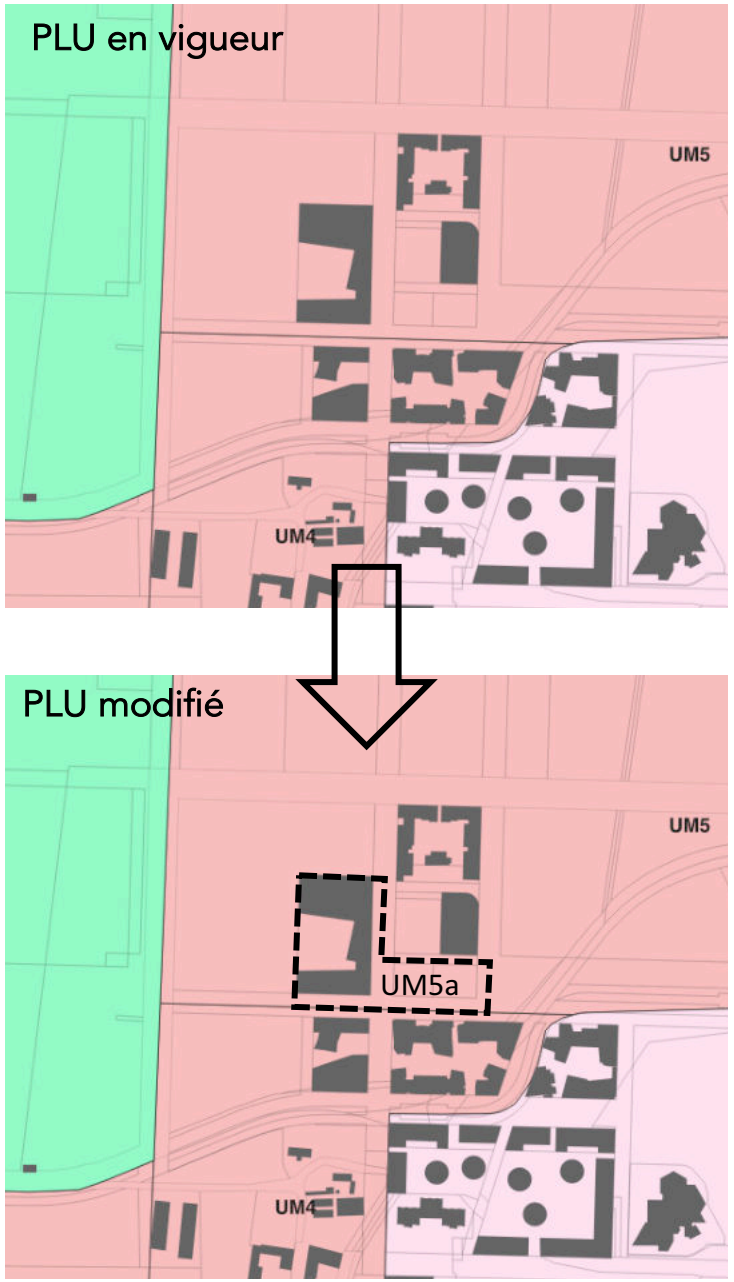
- Emprise au sol des bâtiments
  identique à l'emprise existante

4- Modifications envisagées pour la surélévation mesurée de l'hôtel avenue des Sciences (Moulon)

6 – Moulon – avenue des Sciences

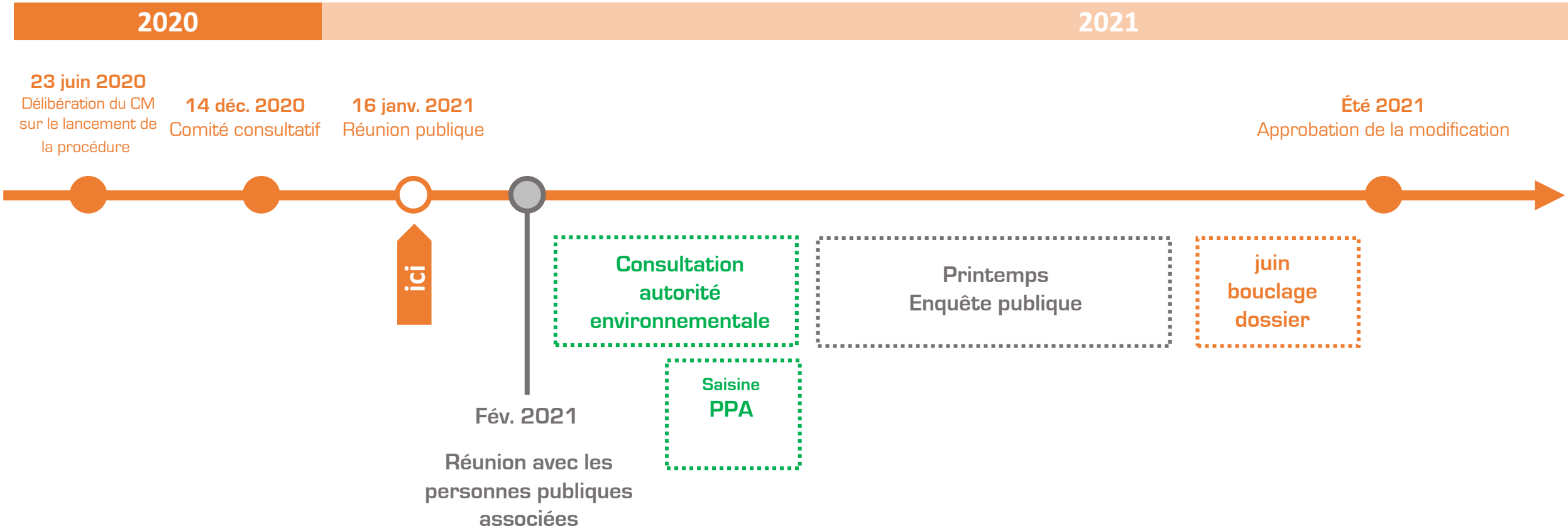


4 - Modifications envisagées pour la surélévation mesurée de l'hôtel avenue des Sciences (Moulon)



- Evolution du zonage pour définir un secteur spécifique au sein de la zone UM5
- Ajustement du règlement pour passer d'une hauteur maximum possible pour les constructions hôtelières de 24 mètres (PLU en vigueur) à 31 mètres (PLU modifié)

Modification du PLU :
les prochaines étapes de la procédure



Merci de votre attention