

ENQUÊTE PUBLIQUE
Demande de Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de GOMETZ-LA-VILLE



CONCLUSIONS avec AVIS Motivé

Établies par

Henri TORD

Commissaire Enquêteur

Table des Matières

Contenu

1. Objet du Projet.....	3
2. Objet de l'Enquête.	5
3. Analyse des Remarques et Propositions des PPA.	6
3.1 Commentaires.....	7
4. Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur.....	8

1. Objet du Projet.

La commune de Gometz-la-Ville se trouve au nord-ouest du département de l'Essonne, à une trentaine de kilomètres au sud-ouest de Paris. D'une superficie de 986 ha, cette commune rurale de 1.444 habitants au dernier recensement général de la population (2014), est située aux franges des zones urbaines denses du nord de l'Essonne et de la petite couronne.

Gometz-la-Ville se trouve à :

- 30 km au sud-ouest de Paris ;
- 30 Km à l'ouest d'Evry (Préfecture) ;
- 15 Km au sud-ouest de Palaiseau (Sous-préfecture) ;
- 4 km à l'ouest des Ulis.



A l'échelle locale, le territoire communal couvre une partie du plateau de Limours au sud et au nord la Vallée de Chevreuse. Moins morcelé que le plateau de Saclay, ce plateau offre un grand espace ouvert qui forme un front rural au sud-ouest de l'agglomération parisienne, jouxtant les sites d'urbanisation plus denses de l'ensemble « Gif - Orsay - Palaiseau ».

La commune appartient à la région naturelle du Hurepoix en limite de la Vallée de Chevreuse, site faisant l'objet d'une mesure de protection des sites, dont une partie concerne le Nord du territoire.

Mis en révision en date du 6 Février 1990, le projet de révision du POS n'ayant pas été arrêté avant la date d'entrée en vigueur de la loi du 13 Décembre 2000, le Conseil Municipal a décidé l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal en date du 13 décembre 2001. Celui-ci a été approuvé par le Conseil Municipal le 10 Février 2004.

Puis, il a fait l'objet de diverses adaptations par le biais de procédures de révision simplifiée et de modifications approuvées le 25 novembre 2004, le 5 janvier 2005 et le 13 décembre 2011.

La commune de Gometz-la-Ville par délibération du Conseil Municipal prise le 3 décembre 2014, prescrit une procédure de révision générale du PLU sur l'ensemble du territoire communal. Suite aux importantes évolutions législatives récentes, la révision de celui-ci s'avère indispensable :

- les lois GRENELLE de l'Environnement en vigueur depuis 2010 et la loi ALUR en vigueur depuis le 26 mars 2014 définissent un nouveau contexte législatif et entraînent de nouvelles obligations en matière de PLU, concernant leur contenu et les procédures à mettre en œuvre.

Parallèlement, la loi ALUR confirme ces objectifs et renforce les obligations et moyens pour atteindre les objectifs de modération de consommation de l'espace, de diversification et de mixité de l'habitat, de réduction des gaz à effets de serre, etc.

- Il est également nécessaire de procéder à la mise en compatibilité du PLU avec les documents de portée supra communale.

- Il convient de poursuivre la mise en œuvre des projets et de la politique communale.

- Enfin, il apparaît nécessaire, de faire évoluer les dispositions réglementaires du document d'urbanisme. Il a été constaté depuis 10 ans, une augmentation des difficultés d'application, d'efficacité, et de compréhension par les pétitionnaires de l'interprétation des dispositions du POS, lors de l'instruction des demandes d'autorisations des droits des sols

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) n'existait pas dans les POS. Il est aujourd'hui obligatoire dans l'élaboration d'un PLU. Il a été introduit par la loi solidarité et renouvellement urbaine (SRU) du 13 décembre 2000.

C'est une proposition d'orientation pour l'avenir des différents volets du projet communal à un horizon de 10-20 ans, faisant la synthèse des volontés politiques de la commune et intégrant les projets en cours et à venir.

Il distingue le PLU du POS en privilégiant la prise en compte globale des enjeux et du projet urbain par rapport à une vision uniquement réglementaire.

Le règlement et le zonage du PLU vont s'inscrire dans le cadre de référence des orientations du PADD.

Le PADD n'a pas de portée réglementaire : il n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme. Toutefois, le règlement et le zonage du PLU doivent être cohérents avec le PADD.

Le PADD doit prendre en compte les grandes orientations définies au niveau supra-communal et respecter les principes légaux de développement durable précisés au code de l'urbanisme.

2. Objet de l'Enquête.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U) est l'un des instruments de l'urbanisme de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, modifiée principalement par la loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003 et par la loi ALUR du 24 Mars 2014.

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1. L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2. La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3. La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités :

de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat,

d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services,

d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4. La sécurité et la salubrité publiques ;

5. La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6. La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7. La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Par ailleurs, le PLU doit prendre en compte les dispositions et les orientations d'un certain nombre de documents intercommunaux :

- **Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF)** : Le nouveau schéma directeur de la région Île-de-France a été approuvé par l'État par décret n° 2013-1241 du 27 décembre

2013, publié le 28 décembre 2013 au Journal officiel. Le SDRIF a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique, l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région. Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, pour coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région. Les autres documents d'urbanisme (schémas de cohérence territoriale, plans locaux d'urbanisme) doivent être compatibles avec le SDRIF.

- **Le PDUIF** a définitivement été approuvé en juin 2014 par le Conseil régional d'Ile-de-France. Le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) vise à atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part, le tout sous la contrainte des capacités de financement. Le PDUIF a identifié 9 défis à relever, déclinés en 34 actions opérationnelles, pour atteindre cet équilibre. Le plan d'action porte sur la période 2010-2020.

- **Le programme local de l'habitat (PLH),**

La commune de Gometz-la-Ville n'est actuellement pas concernée par un programme local de l'habitat.

- **Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes,**

La commune de Gometz-la-Ville n'est actuellement pas concernée.

- **La charte du parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse (PNRHVC),** adoptée par décret du 3 novembre 2011. Elle prévoit les moyens de protéger la flore, la faune, les paysages, les bâtis anciens et aussi d'orienter le territoire vers un développement durable et économe en énergie.

- **D'autres schémas, plans et programmes tels que :**

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux « Seine-Normandie » (SDAGE),

- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge Yvette

- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013

- etc.

3. Analyse des Remarques et Propositions des PPA.

Avis du Conseil Régional, Direction de l'Action Territoriale.

Avis favorable

Avis de la Direction Départementale des Territoires. Le Sous-Préfet.

Avis favorable

Avis de la Chambre d'Agriculture.

Avis défavorable

Avis de l'Agence Régionale de Santé.

Avis favorable

Avis du Syndicat de l'Yvette.

Avis favorable avec prescriptions

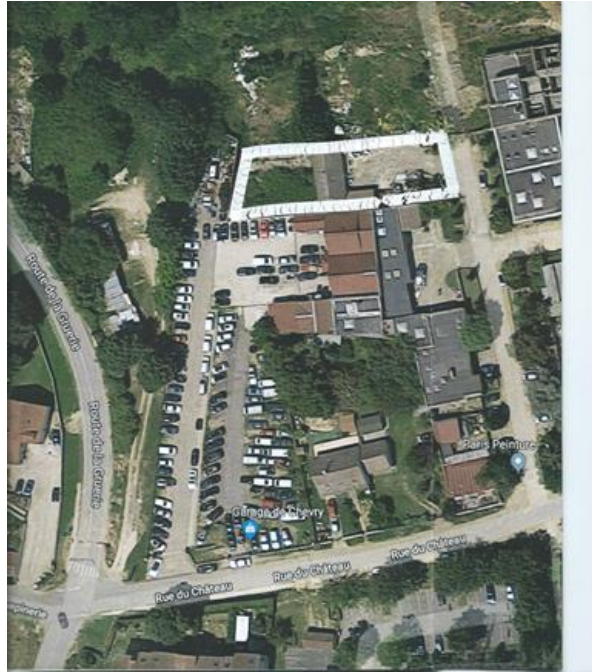
3.1 Commentaires

Quelques petites erreurs de plans ont été modifiées et les remarques ont été prises en compte (bâtiment absent, nom de rue erronée)

Le passage des STECAL en classement A* me paraît tout à fait cohérent dans le cadre du projet et dans les évolutions à apporter à la commune de Gometz-la-Ville.

Mme HUOT MARCHAND élue de GOMETZ-la-VILLE, apporte des précisions quant à l'évolution du projet pour l'enquête et mentionne sur le registre :

- *En zone UB, il faudrait préciser pour les clôtures, comme en zone UBa (Document 4.1 Règlement page 35), sur les voies et domaine public et en limites séparatives. « Dans tous les cas leur hauteur ne doit pas excéder 1,80m »
Dans toutes les zones, pour les murets surmontés d'une grille, il faudrait ajouter pour harmoniser les quartiers, le terme « barreaudée ».*
- *Pour le projet en zone UHa, à la Gruerie (Document 4.1 Règlement page 48-55), dans l'OAP prévue et qu'il serait bon de maintenir, je demande que les prescriptions pour les futures constructions soient les mêmes que la zone UH, soit :*
 - *Hauteur de constructions hors tout 9 mètres.*
 - *Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : alignement ou retrait de 5 à 30m.*
 - *Surface en espaces libres et plantations : 60% de celle du terrain.*
 - *Nombre de places de stationnement : identique à la section UH (Document 4.1 Règlement page 54).*
 - *Redéfinir la zone de constructibilité en tenant compte des déclivités et des mouvements de terrain suite au sinistre du 11 juin 2018. (plan ci-après : zone entourée en blanc), dangereusement impactée par ces mouvements de terrain, donc peu disposée à toute construction.*



- *Conserver la rue du Château en voie publique et pas en chemin forestier.*

4. Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur

Après les échanges qui ont eu lieu entre les membres de la Municipalité en harmonie avec le Cabinet chargé de la rédaction du dossier et le Commissaire Enquêteur, il en ressort les remarques qui suivent :

Afin de suivre l'avis conjoint de la DDT 91, de la chambre d'agriculture et de la commission CDPENAF, la Municipalité accepte que l'activité agricole soit à nouveau autorisée sur les deux secteurs de Baudreville et Malassis à travers :

- Un reclassement en zone A
- Une identification des bâtiments existants au titre des changements de destination possibles (cf. art. L151-11 du code de l'urbanisme) avec l'inscription complémentaire dans le règlement écrit des destinations possibles, à l'article A-1-2 :
 - Artisanat et commerce de détail,
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - Bureau

Les propositions de rédaction du règlement écrit seront intégrées dans le règlement écrit s'agissant principalement :

- Des pluies de référence retenues par le SIAHVY et le SIVOA pour le dimensionnement des ouvrages de régulation avant rejet des eaux pluviales ;

- L'obligation faite lors des vidanges des eaux de piscines à être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau des eaux pluviales en respectant les conditions spécifiées dans ce même règlement ;
- L'assainissement non collectif
- Les obligations associées aux riverains d'un cours d'eau non domanial qui sont propriétaires de la berge et du lit du cours d'eau jusqu'en son milieu

Les mesures envisagées sur le secteur de la Gruerie sont toujours les mêmes que celles évoquées ensemble :

- Un retrait des spécificités réglementaires qui justifiaient un sous-zonage UHa par rapport aux règles figurant en UH en termes :
 - d'emprise au sol : retour de 50% à 25% de l'unité foncière.
 - de hauteurs de bâti : retour pour les habitations de 9,5m à 9 mètres au faîtage avec RDC et combles aménageables au maximum.
 - d'implantation par rapport aux voies : réinscription d'une insertion bâtie comprise entre 5 et 30 mètres de profondeur depuis la voie publique ou privée.
 - d'espaces libres : retour de la règle de 60% du terrain en surfaces plantées (au lieu de 50%).
 - de stationnement : harmonisation de la règle à « 1 place par tranche de 60m² de SDP entamée » dans la limite de 2 par logements dont une couverte.
- Un léger rétrécissement sur le plan de zonage de la zone UH au bénéfice de la zone N au droit des secteurs ayant constitué le point de départ du glissement de terrain connu l'année dernière ;
- Une adaptation de l'OAP sera réalisée afin de préserver un principe d'organisation interne et un cadrage constructif adapté aux caractéristiques de risques (mouvement de terrain et pollution) mais en conservant un objectif réduit de possibilité de création de logement.

Considérant :

- Que cette enquête s'est déroulée dans le respect des conditions régies par le code de l'environnement,
- Que le dossier fourni par la maîtrise d'ouvrage a été mis à disposition du public pendant la durée de l'enquête. Ce dossier était consultable en mairie.
- Que l'information du public a été faite tant sur l'affichage que sur la publication des journaux,
- Qu'aucun incident ou manquement à la procédure n'a été constaté,
- Qu'un total de 4 permanences a été assuré et que les registres déposés en mairie ont permis au public d'apposer ses observations sur les dit registres,
- Que la maîtrise d'ouvrage a répondu aux observations exposées par le public et soumises par le commissaire enquêteur à leur argumentaire.

- Que cette même maîtrise d'ouvrage a répondu en grande partie aux interrogations et aux questions du commissaire enquêteur dans le cours de l'enquête,

Notant par ailleurs :

- Les différents avis et remarques des PPA.

Estimant :

- Que la maîtrise d'ouvrage a pris en compte les remarques des PPA et fera évoluer son projet en conséquence, suivant ses possibilités et les capacités de la commune et conformément au projet de celle-ci.

En conclusion le Commissaire Enquêteur considère que l'opération s'accorde avec les grandes orientations du projet spatial régional défini par le schéma directeur et donne un **AVIS FAVORABLE** à la demande de ce projet de Révision de PLU de la commune de GOMETZ-LA-VILLE, sous réserve de la prise en compte des observations précédemment formulées.

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Municipal se prononcera sur la suite à donner à ce projet pour la réalisation de l'opération envisagée.

Fait à RAMBOUILLET

Le 24 juillet 2019



Henri TORD
Commissaire Enquêteur

NOTA : Conformément aux dispositions de l'article R123-20 alinéa 3 du code de l'environnement je vous rappelle que le tribunal administratif dispose d'un délai de 15 jours à réception du rapport de commissaire enquêteur pour modification éventuelle.

Il est donc nécessaire de ne pas communiquer avant ce délai.