Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'ESSONNE

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

SERVICE TERRITOIRES ET PROSPECTIVE
BUREAU PLANIFICATION TERRITORIALE NORD

Affaire suivie par : Céline PLAT
Tél. : 01.60.76.32.13
Mél : celine.plat@essonne.gouv.fr

AR 1A160964784 18

Palaiseau, le 19 MAR. 2019

Le Sous-Préfet de l'arrondissement de Palaiseau

à

Monsieur le Maire
Place de la Mairie
91400 GOMETZ-LA-VILLE

Objet : Avis du représentant de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Gometz-la-Ville.

Par délibération du 13 décembre 2018, enregistrée avec le dossier complet le 21 décembre 2018, le conseil municipal de la commune de Gometz-la-Ville a tiré le bilan de la concertation avec le public et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a eu lieu le 4 mai 2017, soit plus de deux mois avant l'arrêt du projet, respectant les dispositions de l'article L.153-12 du code de l'urbanisme.

L'examen du projet de PLU me conduit à formuler les observations qui suivent. En annexe, figurent des remarques additionnelles ayant trait au règlement et autres pièces constitutives du dossier.

1 – Réponse aux besoins de la population en matière d'habitat

Le projet communal prévoit un accroissement maîtrisé de la population d'environ 70 habitants d'ici à 2025, respectant ainsi l'objectif de croissance démographique de 0,5 % par an, fixé par la Charte du Parc Naturel Régional de la Haute-Vallée de Chevreuse. Sur cette base d'évolution de la population, le projet communal affiche une production annuelle d'environ 9 logements par an à horizon 2025. La programmation affichée répond à l'objectif d'augmentation de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat fixé par le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF), approuvé le 27 décembre 2013. Cependant, la démonstration présente au sein du rapport de présentation est erronée notamment du fait que les secteurs d'extension sont pris en compte dans le calcul de densification. Une correction sera donc nécessaire pour clarifier cette compatibilité avec le schéma régional.

Cette production contribuera également à l'atteinte de l'objectif annuel de construction fixé par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) adopté le 21 décembre 2017, estimé à 110 logements pour la Communauté de Communes du Pays de Limours (CCPL).

La production de logements envisagée sera réalisée majoritairement au sein du tissu urbain existant, où le potentiel de réalisation en densification est estimé à 95 logements. En particulier, deux sites ont été identifiés et font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Afin de répondre à l'objectif de production défini, le PLU présente un secteur d'extension OAP « Peupleraie » correspondant à la dernière phase de la ZAC de la Brionne, créée en 2003. La programmation prévue est de 20 logements sur 1 ha. La densité projetée apparaît relativement faible notamment au vu de la situation en limite du centre-bourg et à proximité des équipements communaux. De plus, le rapport de présentation évoque la compatibilité des densités projetées avec celles préconisées par la charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (PNRHVC) allant de 20 à 90 logements par hectare en fonction des formes urbaines existantes au sein des quartiers environnants. Or, au vu de la situation de ce projet « La peupleraie », le choix du seuil de 20 logements par hectare correspondant à un environnement de constructions diffuses ou de centre-village peu dense est discutable. Une densité nette de 40 logements par hectare dans un environnement pavillonnaire, de centre-village ou de faubourg apparaîtrait plus conforme aux attendus de la charte.

Concernant l'OAP du Centre-bourg, le projet prévoit la construction de 20 logements sur un espace de 3 000 m². Ce secteur, situé en cœur de village, constitue une réelle opportunité de densification. Cependant, une mise en cohérence des éléments cartographiques relatifs à la programmation (une quinzaine de logements) avec les éléments textuels est attendue (une vingtaine de logement). De plus, la cartographie fait apparaître un espace intitulé « conservation d'espaces mutables à moyen termes ». Des explicitations sur ceux-ci apparaissent nécessaire compte-tenu du fait qu'aucune orientation ne s'y réfère.

L'OAP Gruerie correspond à un ancien site d'activités situé au sein du hameau à proximité du quartier de Chevry 2 sur la commune de Gif-sur-Yvette, où il est prévu la construction d'une trentaine de logements sur environ 1ha. Comme précédemment, une mise en cohérence est nécessaire sur la programmation entre le textuel (« environ 20 nouveaux logements ») et la cartographie (une trentaine). De plus, des orientations en termes de desserte sont définies mais celles-ci mériteraient d'être précisées, notamment concernant l'aménagement d'une nouvelle voie de desserte qui déboucherait « à la fois sur la rue de Chantereine et sur la parcelle agricole voisine ».

Par ailleurs, une dérogation à l'article R151-21 du code de l'urbanisme est instaurée dans les zones urbaines du PLU afin d'appliquer la réglementation lot par lot et non pas à l'échelle de l'unité foncière. Une justification serait nécessaire au sein du rapport de présentation sur l'utilisation de cette dérogation notamment sur les secteurs de projet où une application des règles à l'échelle de l'unité foncière serait plus pertinente afin d'envisager un aménagement efficient.

2 – Gestion économe de l'espace et prise en compte de l'environnement

Conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme, « le rapport de présentation analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années [...] ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ». Ainsi, un complément au sein du rapport de présentation apparaît indispensable pour intégrer ce bilan de la consommation. La présentation de l'évolution de l'occupation du sol entre 2008 et 2012 sur la base du MOS doit être complété par les consommations opérées, s'il y a lieu, depuis 2012.

En ce qui concerne la préservation des activités agricoles et leur pérennisation, les constructions agricoles sont interdites en zone UA malgré la présence d'une exploitation agricole dans le bourg. Une modification du règlement sera nécessaire pour pérenniser cette activité et notamment, au cas d'espèce, permettre d'éventuels projets de reprise. Il serait également nécessaire que le règlement des STECAL A* des secteurs Beaudreville et Malassis préserve les perspectives d'évolution d'une potentielle activité agricole, notamment pour offrir la possibilité d'installation d'un projet de distillerie dans le prolongement de celle-ci. Par ailleurs, la sous-destination « activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » (art.A-I-1) doit être supprimée du règlement de zone A, car cette sous-destination concerne les professions libérales et les prestations de services ce qui ne correspondrait aux constructions pouvant être autorisées en zone agricole.

Par ailleurs, les bâtiments pouvant changer de destination en vue de la création de gîtes et d'hébergement touristique à la ferme doivent faire l'objet d'une identification au sein des zones A*. De plus, les possibilités d'annexes d'extension d'habitations en zone agricole et naturelle qui ne seraient pas nécessaires à une exploitation agricole ou forestière doivent être encadrées. Un seuil maximal exprimé en m² ou en pourcentage d'emprise au sol pour le bâti à usage d'habitation existant à la date d'entrée en vigueur du PLU pourrait être fixé à cette fin.

Au sein de la charte de PNRHVC, une Zone d'Intérêt Écologique à Conforter (ZIEC) a été identifiée sur le plan de la charte. Par leur forte sensibilité, elle n'a pas vocation à accueillir de nouvelles urbanisations, infrastructures ou équipements, à l'exception d'extensions mesurées de l'existant, des bâtiments et équipements nécessaires aux activités agricoles et sylvicoles et, les aménagements liés à la gestion des sites naturels. Même si ces espaces se trouvent en zone naturelle avec un classement en EBC, il pourrait être intéressant de les identifier comme éléments paysagers remarquables au titre du L151-23 du code de l'urbanisme afin de les maintenir et de les restaurer.

Au sein du rapport de présentation, dans le chapitre lié à l'identification des potentiels de densification par secteurs, il est fait mention d'une parcelle le long de la route de la Gruerie, où 2 logements supplémentaires pourraient être envisagés, mais en précisant la présence d'une sensibilité environnementale et d'un risque de glissement de terrain. Cependant, aucune mention ou prescription n'apparaît sur le plan de zonage ou le règlement. Ces documents mériteraient d'être complétés, afin d'assurer la bonne information du public sur ce risque.

3 – Prise en compte du Plan de Déplacement Urbain d' Ile de France (PDUIF)

Conformément aux articles L131-4 et L131-6 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014. Deux prescriptions doivent notamment être transcrites dans les PLU : limiter l'espace de stationnement dédié aux véhicules motorisés dans les bâtiments de bureaux et prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles. Les chapitres relatifs au stationnement dans le règlement du projet de PLU ne reprennent pas toutes les normes planchers de ces deux prescriptions dans toutes les zones.

5 – Conclusion

Au vu des éléments qui précédent, j'émets un **avis favorable sur le PLU arrêté, sous réserve** de la prise en compte des observations précédemment formulées comme de celles figurant en annexe.

Le Sous-Préfet de l'arrondissement de Palaiseau

Abdel-Kader GUERZA

ANNEXE

Avis du représentant de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Gometz-la-Ville

(février 2019)

Remarques complémentaires

1 – Remarques générales

Conformément à l'ordonnance du 19 décembre 2013, les collectivités doivent dès à présent rendre leurs documents d'urbanisme accessibles en ligne.

De plus, toute élaboration ou révision d'un document d'urbanisme approuvée à partir du 1er janvier 2016 doit être numérisée au format CNIG, afin d'en assurer d'ores et déjà le téléversement dans le Géoportail de l'urbanisme.

À partir du 1er janvier 2020, la publication du document d'urbanisme au standard CNIG sur le Géoportail de l'urbanisme devient obligatoire, d'où l'importance d'y procéder à l'occasion de cette procédure d'évolution du document d'urbanisme.

Rapport de présentation

Au sein du rapport de présentation, en page 239 à 241, des justifications sont manquantes pour les zones UI, AUc et A* pour ce qui concerne les constructions, usages des sols et natures d'activités permises ou interdites dans ces zones.

Par ailleurs, des incohérences apparaissent entre le tableau relatif à la zone A et le règlement de cette même zone. Celles-ci seront à lever.

Les enveloppes d'alertes des zones humides de la DRIEE sont bien reprises au sein du rapport de présentation. Cependant, il est mentionné la réalisation d'une étude plus précise par la Commission Locale de l'eau Orge-Yvette définissant les zones humides avérées ou pressenties. Les éléments intégrés au plan de zonage et en annexe du règlement les représentent mais une cartographie d'ensemble au sein du rapport de présentation serait utile en complément de la carte DRIEE pour justifier la localisation reportée dans le plan de zonage.

Un plan de circulation des engins agricoles et forestiers pourrait être intégré dans le PLU en projet afin d'assurer la prise en compte des déplacements des exploitants lors d'aménagement immobiliers ou mobiliers.

3- OAP et Règlement

OAP :

Concernant l'OAP « Peuplerie » et de « Gruerie », il pourrait être intéressant d'affirmer des connexions avec les quartiers existants en termes de voirie. De plus, le site « Peupleraie » possède des caractéristiques qui pourraient être mises en valeur par le projet : la présence de certains arbres, voire leur alignement qui traverse la parcelle, les aérations entre chacune de ces rangées.

Zones urbaines

Un renvoi est fait, pour l'identification des zones « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux » à une annexe du règlement. Cependant, seule la plaquette des recommandations en termes constructions est présente. Une carte pourrait être ajoutée, afin de faciliter leur identification.

Plusieurs incohérences au sein du règlement sont à lever comme notamment :

- en zone UH est autorisée la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » alors que le rapport de présentation explicite son interdiction (page 240) ;
- en zone UHa est interdite la sous-destination de « commerces et artisanat » alors que celle-ci est autorisée par la suite sous la condition d'une surface de vente inférieure à 300m² ;
- en zone UHa, la hauteur maximale n'est pas réglementée pour toutes les destinations autorisées, excepté pour les destinations « exploitations agricoles », « habitat » ou pour les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) » ;
- en zone UI, dans le tableau en chapitre UI1-1, deux logos (« interdit » et « autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances ») sont présents pour la destination Habitat ;
- en zone UI, un renvoi aux documents graphiques est fait pour imposer une marge de recul des constructions aux abords de constructions d'habitations existantes. Cependant, le plan de zonage ne comprend pas de marges de recul au niveau des zones d'activités.
- Au sein du règlement de la zone UA, l'aménagement et la reconversion des fermes identifiées au sein des documents graphiques en vue de l'accueil d'habitat ou d'activités sont autorisés sous réserve de ne pas modifier leur aspect extérieur. Cependant, celles-ci n'apparaissent pas sur les documents graphiques.

En application des articles L111-16 et R111-23 du code de l'urbanisme, il ne peut être interdit les toitures terrasses si celles-ci sont mises en place pour « *l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés* ». Ces éléments devront donc être repris. De plus, le PLU ne peut interdire certains types de matériaux au sein du règlement dans le chapitre « qualité urbaine, architecture, environnementale et paysagère »

Dans la zone AUC, des justifications sont nécessaires sur l'adéquation entre les autorisations de certaines destinations du règlement et les attentes en termes d'aménagement de cette zone explicitées au sein du rapport de présentation et dans l'OAP correspondante. En effet, la sous-destination d'« activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et les « Installations classées soumises à déclaration » sont autorisées.

Il serait également nécessaire que le règlement comprenne un renvoi aux OAP pour les zones concernées. Par ailleurs, sur les secteurs UA, A*, UH et notamment les secteurs de projet « Peupleraie » et « Gruerie » situés en totalité dans le site inscrit de la Vallée de Chevreuse, il serait opportun d'engager un travail avec l'Architecte des Bâtiments de France pour la rédaction du règlement, notamment au chapitre lié à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des zones concernées.

De manière générale, le règlement du PLU pourrait encourager le passage de la petite faune sous les clôtures et l'utilisation de matériaux perméables pour les stationnements afin de limiter autant que possible la non-imperméabilisation du sol.

Plusieurs éléments paysagers ou éléments bâtis ont été identifiés, sur le plan de zonage, comme remarquables au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme. La localisation graphique de ces éléments doit être complétée par une liste exhaustive permettant de les identifier. La protection de chacun d'entre eux doit également être justifiée dans le rapport de présentation de façon à en faire ressortir l'intérêt architectural, patrimonial ou historique. Le règlement des zones fait état de prescriptions particulières concernant les éléments bâtis, cependant il apparaît que les spécificités liées à la pérennité des éléments paysagers, notamment concernant les alignements d'arbres ou les mares, sont peu reprises dans les règlements de zone. Il conviendrait de préciser ce point.

Zones agricoles et naturelles

Des incohérences sont à lever dans les articles du règlement de zone N ou dans le règlement de zone A et A* pour ce qui concerne les logements qui sont autorisés puis interdits et les autorisations ou interdictions de construire des bâtiments nécessaires à l'activité agricole et à l'exploitation forestière.

Les projets de jardins familiaux pourraient être identifiés dans un sous-secteur Aj sur le plan de zonage et le règlement pourrait intégrer un seuil maximal d'emprise au sol pour les constructions autorisées en m² afin de privilégier autant que possible la non-imperméabilisation du sol.

Au sein du lexique en annexe du règlement écrit sont définies les activités relevant du régime agricole. Il est bien fait mention de la définition du code rural. Cependant, les activités décrites à la suite sont à repréciser voire à être retirées du fait qu'elles incluent des activités non agricoles en tant que telles. Par ailleurs, il est fait mention de la Surface Minimale d'Installation. Celle-ci a été remplacée par la surface minimale d'assujettissement. Afin d'éviter tout contentieux, cette définition devra être corrigée.

4 – **Annexes et servitudes**

Le PLU devra s'approprier l'arrêté préfectoral n°2015-PREF/DRCL/BEPAFI/SSPILL/904 du 4 décembre 2015 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de Gometz-la-Ville. De plus, il serait nécessaire que le règlement écrit des zones concernées intègre des dispositions spécifiques relatives aux distances des servitudes d'utilité publique avec les établissements recevant du public, pour la bonne information du public.

De plus, la servitude I3 liée à cette canalisation n'apparaît pas correctement sur le plan des servitudes d'utilité publique. La canalisation est en effet située en limite communale. Une représentation lisible est nécessaire.

Dans la pièce 8.1 *« Annexes Diverses »*, le plan reprenant le périmètre de la ZAC de la Brionne devra être corrigé compte que celui correspond à un plan lié à une modification du PLU actuellement opposable.

Sur le *« plan des périmètres annexes »*, le périmètre de droit de préemption urbain a bien été repris. Cependant la délibération de référence devra être prise au moment de l'approbation du PLU compte-tenu que les zones d'application mentionnées du PLU actuellement opposables évoluent dans le nouveau projet de PLU.