

ELABORATION DU PLU DE GROSROUVRE : REPONSES AUX OBSERVATIONS INDIVIDUELLES

M. / Mme	Observations individuelles	Réponses
1. M. et Mme Frédéric LEMAÎTRE, MM. BUISSON père et fils	<p>1. Sur la zone humide : demande de rendre inconstructible une parcelle classée en zone UH</p> <p>2. Sur la parcelle ZE 2 : demande de classement partiel en zone UH.</p>	<p>1. Réserve du commissaire enquêteur levée. Se reporté au point n°1 de l'annexe.</p> <p>2. Cette parcelle ne constitue pas une « dent creuse » au sens de la DDT. Contrairement à ce qu'affirment les pétitionnaires, la parcelle ZE 2 n'est pas desservie par les réseaux d'eau et d'assainissement. La demande d'ouverture à l'urbanisation n'est pas compatible avec les objectifs de réduction de la consommation d'espace.. Le classement d'un secteur N en UH constituerait un mitage de l'espace naturel. Le fait que ce secteur ait subi une déprise agricole ne signifie pas qu'elle ne puisse pas retrouver une vocation agricole avec les techniques contemporaines.</p>
2. M. WIRTH	<p>1. Classement EBC effectué de façon non contradictoire. Ses contours semblent arbitraires.</p> <p>2. Les voisins ont défriché leur EBC.</p> <p>3. Tronçon de voie non éclairée.</p> <p>4. La piscine se trouve pour moitié en EBC</p>	<p>1. Le pétitionnaire compare le POS de 1980 et le PLU. L'emprise de l'EBC date du POS de 2000 et a été conservée. Le maire et le 1^{er} adjoint se sont rendu sur place. La limite de l'EBC a été modifiée.</p> <p>2. Cette remarque ne concerne pas l'EBC de la propriété de M.Wirth</p> <p>3. Ce n'est pas un problème de droit des sols.</p>

		4. Sans objet après correction de l'EBC.
3. M. Jean-Paul VERRIER	Conteste l'emprise au sol de 6% par rapport à l'ancien coefficient d'occupation des sols de 10%.	<p>L'emprise au sol n'est pas comparable au C.O.S. qui cumulait les surfaces habitables des différents niveaux.</p> <p>La hauteur au faîtage étant de 8 m, un second niveau habitable peut être construit ; celui-ci permet d'augmenter la surface de plancher par rapport à la surface hors œuvre nette du POS..</p> <p>Se reporter au point « constructibilité » et son tableau de l'annexe.</p>
4. M. Gaëtan GROËNE	<p>1. Le bois en face n'est pas de la forêt domaniale. Nous ne devrions pas être dans la bande des 50 m.</p> <p>2. On ne tient pas compte du bâti existant.</p>	<p>1. Le bois situé de l'autre côté de la RD fait partie de la forêt de protection. La limite des 50 m. s'applique à la forêt de protection.</p> <p>2. La propriété en question est située en zone N. L'article 9 du règlement du PLU autorise une extension du bâti allant jusqu'à 25% de la surface de plancher limitée à 70 m² supplémentaires.</p>
5. Famille MARCILHACY	Demande que la parcelle ZC 131 demeure constructible.	La parcelle ZC 131 n'a jamais été constructible. Elle n'est pas située à l'angle de deux voies équipées de réseaux mais en bordure du Chemin des Haies de Saint-Léger qui n'est pas viabilisé.
6. Mesdames HUBERT et GUENIN (copropriétaires)	Demandent de classer en zone UH deux parcelles situées dans le prolongement de l'actuelle zone UH auxquelles on accéderait par le chemin rural dit de Gambais.	<p>Ces deux parcelles seraient détachées d'une plus grande intégralement située en zone agricole ; il s'agirait donc d'un mitage, contraire aux objectifs et aux orientations du Code de l'urbanisme et du PLU.</p> <p>Annexe : « économie de l'espace naturel et agricole »</p>

<p>7. M. MARTEL de la CHESNAYE</p>	<p>1. Les zones humides ne semblent pas avoir été considérées avec assez d'intérêt. Risque de construire en zone inondable.</p> <p>2. La projection concernant l'augmentation de la population n'est pas réaliste.</p> <p>3. <i>Remarque peu lisible sur l'émiettage (sic) des parcelles et la loi SRU.</i></p>	<p>1. Les zones humides ont été cartographiées à la demande de la CLE. Il n'y a pas de zone inondable à Grosrouvre.</p> <p>2. La projection est cohérente avec la croissance démographique de Grosrouvre au cours des 15 dernières années.</p> <p>3. Grosrouvre n'est pas concerné par la loi SRU.</p>
<p>8. M. BARATE</p>	<p>Entretien. M. Barate n'a pas souhaité exprimer ses observations par écrit.</p>	<p>Sans objet</p>
<p>9. Mme BAZERQUE</p>	<p>1. Se plaint de s'être vue opposer un sursis à statuer.</p> <p>2. Demande que le cône de vue soit réorienté vers l'ouest.</p> <p>3. Demande que le droit à construire soit calculé sur la totalité de la parcelle.</p> <p>4. S'interroge sur la distinction des zones UH et UGa.</p>	<p>1. Possédant initialement une propriété plus importante englobant une grande maison et son actuelle habitation, la famille Bazerque a vendu l'habitation principale, ne conservant que la plus petite maison. L'emprise au sol de cette dernière dépasse déjà celle autorisée par le futur PLU. A fortiori, l'actuel projet d'extension, étant de nature à compromettre l'exécution de ce PLU, a fait l'objet d'un sursis à statuer de l'arrêté du 20 octobre 2018. Néanmoins, si la famille Bazerque souhaite augmenter la surface de plancher, le nouveau PLU permet d'ajouter un étage à une construction en rez-de-chaussée pour l'essentiel. A ce jour, cette proposition a été rejetée par la famille Bazerque.</p> <p>2. L'instauration du cône de visibilité est justifiée ; son application sera appréciée au vu d'une demande d'autorisation, qui n'a pas été déposée à ce jour. L'objet du PLU n'est pas d'autoriser ou d'interdire des projets en particulier.</p> <p>3. Cela reviendrait à classer en zone UGa la partie de la parcelle classée en N, en contradiction avec les objectifs d'économie de</p>

		<p>l'espace naturel.</p> <p>4. Il est rappelé dans le rapport de présentation que le village de Grosrouvre est un ancien village qui se caractérise par la distinction entre des hameaux anciens, denses, et par un peuplement diffus, en général plus récent.</p>
10. M. et Mme MOREAU	Demandent le classement en zone constructible de deux parcelles agricoles.	Cette demande est en contradiction avec les objectifs de réduction de la consommation d'espace Annexe : « Economie de l'espace naturel et agricole »
11. Mme MESSENET	Demande qu'en zone UH la constructibilité ne soit pas inférieure à ce qu'elle était avec le COS.	Comme il a été exposé dans le PLU, et à nouveau au point 9 ci-dessus, c'est non seulement le cas mais, de surcroît, et pour répondre à l'objectif législatif de densification rappelé dans le porter à connaissance du préfet des Yvelines, l'emprise au sol de 18% en zone UH, associée à la possibilité de construire sur deux niveaux apporte un surcroît de surface constructible, par rapport à la situation antérieure.
12. M. et Mme BUGEVAL	<ol style="list-style-type: none"> 1. Contestent la largeur d'une sente qui dessert une habitation située en bordure de leur propriété. 2. Demandent que huit de leurs parcelles actuellement classées en zone N soient rendues constructibles. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ce point est étranger au PLU et fait l'objet d'une procédure contentieuse. 2. Annexe : Economie de l'espace naturel et agricole »
13. Mme Anne MILLION-FONTAINE	<ol style="list-style-type: none"> 1. S'agissant de l'OAP, Madame Million affirme que l'objectif de réaliser cinq petits logements n'a jamais été soumis à l'approbation des élus. 2. Cette proposition n'a pas recueilli l'avis préalable de 	<ol style="list-style-type: none"> 1. L'OAP a fait partie de la délibération du 20 octobre 2017 par laquelle le conseil municipal a arrêté le projet de PLU à l'unanimité. Madame Million a participé à ce vote. À toutes fins utiles, une rédaction encore plus

	<p>l'architecte des bâtiments de France.</p> <p>3. Madame Million estime que l'OAP se trouve sur « un terrain enclavé bordé d'une route excessivement étroite ».</p>	<p>explicite est proposée concernant l'OAP.</p> <p>2. En tant que personne publique associée, l'architecte des bâtiments de France a été consulté sur le projet de PLU. Il n'a émis aucune objection mais sera consulté, en tant que de besoin, pour l'instruction des autorisations d'occupation des sols.</p> <p>3. Un terrain desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, ne doit pas être regardé comme enclavé. Toutefois, il ne suffit pas qu'un terrain soit desservi pour être constructible.</p>
<p>14. Madame RQUIER, mandataire judiciaire pour Madame BERTRAND</p>	<p>Ayant fait apparaître la maison de Madame Bertrand sur le plan cadastrale, Madame Riquier demande que cette maison apparaisse aussi sur le plan du PLU.</p>	<p>On accédera légitimement à cette demande .</p>
<p>15. M. Jean-Michel RIBERA, président des Amis de Grosrouvre</p>	<p>Traite du devenir de l'espace des ateliers communaux lorsque ceux-ci auront déménagé.</p> <p>Propose d'aménager :</p> <ul style="list-style-type: none">- Un théâtre de verdure sur le terrain naturel- Un conservatoire-musée du patrimoine de Grosrouvre- Un espace dédié à différentes formes de manifestations culturelles	<p>Les propositions à caractère culturel et social peuvent trouver leur place dans la problématique de l'OAP.</p> <p>Une rédaction plus explicite est proposée.</p>

	<ul style="list-style-type: none">- Des logements pour accueillir des artistes en résidence- Des espaces intégrant des actions à dimension sociale	
16. M. et Mme GRENNERAT	Renouvellent une demande d'échange d'EBC.	Par son emprise actuelle, l'EBC permet une transition entre la zone naturelle et forestière et l'entrée du hameau du Chêne-rogneux.
17. M. et Mme JIMENEZ- YERA	<p>1/Considèrent que le projet d'ateliers communaux et de parking leur apporteront des nuisances.</p> <p>2/Limite des EBC et édification d'un mur de clôture.</p>	<p>1/Le projet était inscrit au programme de l'actuelle municipalité. Il s'agit d'une part, de supprimer des ateliers vétustes du centre du village (futur site de l'OAP) pour construire un bâtiment nouveau, au bardage de bois, d'autre part d'aménager un parking paysager afin d'assurer une desserte totalement sécurisée de l'école (aucune traversée de route). Le projet dans son ensemble a reçu l'approbation de l'architecte des Bâtiments de France dont les conseils ont été effectivement pris en compte dans l'arrêté final du permis de construire. La famille Jimenez-Yera ayant introduit un recours en contentieux, l'affaire est désormais devant le tribunal administratif. Le nouveau PLU n'a pas d'incidence sur ce litige, qui est né de l'application de l'ancien POS.</p> <p>2/ Suite aux demandes de M. et Mme JIMENEZ YERA concernant les limites de l'EBC sur leur propriété, le Maire, accompagné de sa troisième adjointe s'est rendu sur place afin de constater la réalité de ses limites.</p> <ul style="list-style-type: none">- L'EBC qui empiétait sur le chemin d'accès à la maison a été réduit de 10 mètres (en largeur) afin de correspondre à la réalité constatée.- L'EBC bordant la propriété (objet de la seconde demande) montre la présence d'arbres et par conséquent n'a pas été

		modifié. En tout état de cause, le maire s'était engagé auprès de M. et Mme JIMENEZ-YERA, dans le cadre des travaux d'aménagement du parking de l'école, à clore le fond de la parcelle bordant leur propriété.
18. M. Jean-Michel LEBEAU	Demande de l'emprise au sol passe de 0,18 à 0,20 en UH.	Afin de répondre à l'objectif législatif de densification rappelé dans le porter à connaissance du préfet des Yvelines, l'emprise au sol de 18% en zone UH a été finalement arrêtée par le conseil municipal.
19. Mesdames GIHR	Demandent le classement en zone UH de leurs terrains.	Cette demande est en contradiction avec l'objectif de préserver l'espace naturel dans la mesure où l'accepter conduirait au mitage de ce dernier. Se reporter à l'annexe : « Economie de l'espace naturel et agricole ».
20. M. et Mme THILL	<ol style="list-style-type: none"> 1. Propriétaires de boxes à chevaux construits en zone N + EBC, ils demandent un détournement partiel de l'EBC et la création d'un STECAL. 2. Demandent une augmentation de l'emprise au sol en zone UGa. 3. Regrettent qu'il n'y ait pas eu de réunion publique nouvelle. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. S'agissant à la fois d'une zone N et d'un EBC. M. et Mme Thill reconnaissent que ces boxes ont été construits sans autorisation d'urbanisme par le précédent propriétaire il y a plus de 10 ans 2. Il n'est pas possible d'accéder à cette demande, ni en ce qui concerne l'EBC pour les raisons rappelées plus haut (demande n°16), ni en ce qui concerne le STECAL dont l'emprise doit être tracée préalablement à toute construction, sauf à remettre en cause la cohérence du PLU et le respect des objectifs fixés par la loi en termes de protection des espaces naturels, forestiers et agricoles. 3. Nous renvoyons à la réponse de M. Nicol, commissaire

		<p>enquêteur de la première enquête publique. Se reporter à l'annexe « constructibilité »</p> <p>4. Se reporter à l'annexe « Concertation »</p>
<p>21. M. Jean RABES</p>	<p>Propose de compléter le PLU par un diagnostic des chemins communaux et demande de les préserver de l'envahissement par les riverains.</p>	<p>La municipalité veille à maintenir le droit de passage sur les chemins communaux. Considérant que leur entretien a un coût, la municipalité enregistre la demande et rappelle que celui-ci ne dépend pas du PLU.</p>
<p>22. Maître Justine Floquet pour la SOCIETE GENERALE.</p>	<p>1. Revendique le statut de constructions « existantes » pour le manoir - parcelle ZC 149 - et le pavillon de gardien - parcelle ZC 142 – (Conseil d'Etat, 29 mars 2006).</p> <p>2. Entend solliciter les autorisations nécessaires pour finaliser la construction des deux bâtiments situés sur les parcelles ZC 143 et ZC 144.</p> <p>(i) S'étonne qu'on ne puisse construire à plus de 50 m des voies dans une « zone résidentielle » « regroupant les secteurs de hameaux dont l'implantation des constructions est éloignée des voies ».</p> <p>(ii) Quel est l'intérêt, pour construire, d'imposer un recul de 10 m par rapport aux voies ?</p> <p>(iii) Le SDRIF prévoit une optimisation de l'espace urbanisé d'au moins 10%.</p> <p>(iv) Emprise au sol trop faible.</p>	<p>C'est la commune de Grosrouvre qui a demandé à la Société Générale ce qu'elle comptait faire de cette propriété laissée à l'abandon depuis de nombreuses années. La jurisprudence évoquée par Maître Floquet n'est donc pas applicable, à l'exception du bâtiment avec sa rotonde et de la maison du gardien, qui sont des constructions existantes au sens de la jurisprudence. Les autres éléments édifiés sur ce terrain depuis plusieurs années, et dans le cadre d'autorisations caduques, ne constituent ni à des constructions achevées, ni en cours d'achèvement, n'étant ni clos, ni couverts : ce ne sont pas des constructions existantes.</p> <p>Les zones UH correspondant aux anciens hameaux le sont restées ; les anciennes zones NB correspondant à l'habitat diffus sont devenues UG.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 2. Les autorisations de construire devront se conformer au règlement de la zone adopté par le conseil municipal. <p>Le retrait par rapport à l'alignement est cohérent avec les</p>

		<p>caractéristiques de la zone (cf. typologie des modes d'urbanisation). La compatibilité avec le SDRIF a été pleinement reconnue par l'État et la Région Ile-de-France.</p> <p>L'emprise au sol ne fait aucunement obstacle à l'augmentation de la surface de plancher, comme il a été répondu (augmentation des règles permettant la densification).</p>
23. M. Pierre-Antoine GRISLAIN	Entretien. M. Grislain n'a pas souhaité exprimer ses observations par écrit.	Sans objet
24. Mme JANIN	<ol style="list-style-type: none"> 1. S'oppose à toute construction en zone humide. 2. S'interroge sur le classement d'une parcelle agricole en zone UH à l'ouest du hameau de la Troche. 	<p>Ne s'agirait-il pas de Mme JAMIN qui habite effectivement aux Haizettes ?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La commune a toujours respecté la réglementation en vigueur et a fait elle-même appel au COBAMA lorsque le cas s'est posé. Cette question est néanmoins levée point n°1 de l'annexe. 2. La parcelle en question a été classée en zone UH par le POS de 1980 confirmé en 2000. Le PLU n'a pas changé les enveloppes urbaines existantes.
25. M. GALLUCCIO	Evoque un terrain de 7600 m ² situé en zone UH pour contester l'emprise au sol de 18%.	<p>En l'absence de référence précise, il est impossible de répondre à ce qui reste une hypothèse d'école.</p> <p>Annexe : « Constructibilité » + tableau</p>
26. M. Eric LALANDRE	<ol style="list-style-type: none"> 1. Demande le reclassement en UH de la parcelle de petite superficie dont il est propriétaire en zone UGa à la Surie. 2. Note l'absence de référence à un Site urbain constitué sur le 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Le PLU n'a pas changé les enveloppes urbaines existantes. Les zones UH correspondant aux anciens hameaux le sont restées ; les anciennes zones NB correspondant à l'habitat diffus

	plan comme dans le règlement.	sont devenues UG. 2. Les SUC ont été cartographiés dès la version arrêtée du PLU et comme tels soumis à enquête publique.
--	-------------------------------	--