

## ELEMENTS POUR ANNEXE APPROBATION DU PLU – GROSROUVRE

Conclusions du commissaire enquêteur:

### **Les réserves:**

1/ **Zone humide à enjeux.** La plus grande partie de la basse vallée du ru de la Mormaire a été classée en zone humide par le COBAMA. Par ailleurs, dans son arrêté du PLU du 20 octobre 2017, la commune a confirmé les zonages urbains antérieurs intéressant la zone humide à enjeux, à savoir N, A, y compris UH pour une parcelle située dans le bourg, le long de la RD 172. Elle a considéré qu'elle pouvait le faire à la suite de l' « avis favorable avec prescriptions » formulé par le COBAMA le 8 juin 2017 concernant une construction nouvelle sur cette parcelle. Néanmoins, dans un souci de cohérence intégrale, il a été décidé d'inclure ladite parcelle dans la zone N et ainsi lever la première réserve du commissaire enquêteur.

### **2/ Localisation sur le document graphique...**

Les secteurs propices à la construction des logements attendus dans le bourg et les hameaux sont clairement délimités sur le plan de zonage par des zones urbaines indicées « U », sur lesquelles une densité maximale est affichée par le biais du règlement.

Le projet de PLU tel que défini a été élaboré en concertation avec le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse qui a rendu un avis favorable dans le cadre de la consultation de Personnes Publiques Associées. De même, la Région a également émis un avis favorable sur la compatibilité du projet de PLU avec les grandes orientations du projet spatial défini par le SDRIF.

Dans le cadre du rapport de présentation, la Commune a estimé sur les quinze prochaines années un rythme de construction moyen par an.

Le Code de l'Urbanisme n'impose pas d'établir un calendrier prévisionnel de réalisation de logements, dans le cadre du PLU.

3/ **SUC** : Ils sont déjà tracés sur le document remis au commissaire enquêteur.

La formule “examen au cas par cas “ est une rédaction des services de l'Etat .

### **Remarque d'ordre général sur les recommandations :**

“Réexaminer les périmètres des zones urbaines...” Après consultation des PPA et après l'enquête publique, il n'est plus temps de réexaminer les périmètres des zones urbaines sans

concertation avec la population. *(c'est ce qui nous a conduit à abroger la première version du PLU).*

*“Réexaminer dans un soucis de cohérence et d'équité...”* La cohérence réside dans l'égalité de traitement des situations : personne n'a été lésé.

**Economie d'espace naturel et agricole.** Le PLU de Grosrouvre prend totalement en compte la prescription contenue dans le porter à connaissance du préfet des Yvelines (juin 2014) qui recommandait de limiter la consommation d'espace naturel et agricole à 5ha. L'application de la carte des modes d'occupation des sols risquant de faire dépasser ce seuil, il a été décidé de sortir le pré communal de la zone UA et de l'inclure dans la zone N. Le diagnostic du PLU et les orientations du PADD ont conduit à considérer que l'extension des zones urbaines ou urbanisables, devait être contenue dans cette limite de 5 hectares.

**Constructibilité.** Il a été rappelé dans le Rapport de présentation du PLU que la commune de Grosrouvre se caractérise par une typologie distinguant deux organisations urbaines. La première correspond à des hameaux, visibles sur les cartes les plus anciennes, constituant un habitat regroupé le long des voies de communication. Cette forme urbaine correspond et se traduit par les zones UA et UH. La seconde catégorie correspond à un habitat diffus, en général plus récent, et se traduit par la zone UG. Ces deux types de forme urbaine et d'occupation de l'espace expliquent les choix qui ont été faits concernant les emprises au sol. Afin d'autre part de répondre aux objectifs législatifs, rappelés dans le porter à connaissance du préfet, il a été décidé d'augmenter les possibilités de construction dans les zones les plus denses, UA et UH.

Suivant cette logique d'utilisation optimisée de l'espace urbain et urbanisable, il importe toutefois de souligner, en réponse aux observations de l'enquête publique, que tous les droits à construire acquis antérieurement (au bénéfice de l'ancien zonage et de son règlement) ont été non seulement préservés, mais encore confortés de sorte qu'aucun propriétaire en zone urbaine n'est lésé, ainsi qu'on peut le constater dans le tableau ci-dessous :

	Zones avec leurs coefficients d'occupation des sols						
P.O.S. du 20 juin 2000	UA 0,50	UH 0,25	UHa 0,10	UHb 0,08	NB 0,25	NBa 0,10	NBb 0,08
	Zones avec leurs emprises au sol						
P.L.U. arrêté le 23 juin 2016	UA 30%	UH (ex.UH et NB) 18%	UG (ex.UHa et NBa) 10%	UGa (ex.UHb) 8%			UGb (ex. NBb) 5%
P.L.U. approuvé le 10 mars 2017  Modifications apportées suite à l'avis défavorable du PNR	30%	18%	8%	5%			3%
P.L.U. arrêté le 20 octobre 2017	30%	18%	8%	6%			3%

Remarques : Dans tous les secteurs des zones urbaines, les règles d'emprise au sol retenues confortent les droits à bâtir dans la mesure où les hauteurs au faitage autorisées (12 m en UA, 9 m en UH, 8 m en UG) permettent, au-moins, de réaliser un R + 1.

**Concertation.** Après le retrait, le 8 juin 2017, de la délibération d'approbation du 10 mars 2017 et de l'arrêté du 23 juin 2016, le conseil municipal, après avoir débattu, a décidé à l'unanimité, de relancer la procédure de concertation préalable en vue d'un nouvel arrêté du projet. Les habitants ont été informés par voie d'affiche et sur le site Internet de la commune de l'ouverture d'un nouveau registre de concertation à partir du 10 juillet 2017. Celui-ci a

recueilli cinq observations auxquelles le maire a répondu au cas par cas. Ce registre a été clos avec l'arrêté du 20 octobre 2018. Cette seconde concertation s'est inscrite dans la continuité de la première qui avait été précisée et décrite dans la délibération du 7 novembre 2014.

Les modalités de la concertation ont donc été mises en œuvre, ainsi que le prévoit le Code de l'urbanisme.

### **Capacité de la station d'épuration.**

La station de Grosrouvre a une capacité de 1500 équivalents habitants (page 65 du rapport de présentation, remis au commissaire enquêteur). La population actuelle étant de 965 habitants, la marge de progression est de 50% soit une marge de progression notable .