

Envoyé en préfecture le 26/09/2022

Reçu en préfecture le 26/09/2022

Affiché le

ID : 078-217802891-20220915-22\_PLU1-DE U-DE

**DEPARTEMENT DES YVELINES**



**MODIFICATION N°1**

**DU**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**4. PIECES ADMINISTRATIVES**

Vu pour être annexé à la DCM du .....  
approuvant la modification N°1 du PLU

DEPARTEMENT  
YVELINES

EXTRAIT DU PROCES VERBAL

DU CONSEIL MUNICIPAL  
du 28/09/2021

ARRONDISSEMENT  
RAMBOUILLET

CANTON  
MONTFORT-L'AMAURY

L'an deux mil vingt et un, le 28 septembre, le Conseil Municipal de la Commune de GROSROUVRE, étant assemblé en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de M. LAMBERT Yves, Maire.

Etaient présents : M. LAMBERT Yves, M. STOUDEUR Paul ; Madame MILLION Anne ; Mme. POUSSIGNOT Marina, Mme Anne COMBE ; Monsieur PIBOULEAU Jean-Pierre, Madame Angèle LAINE, Monsieur Alain CHABOCHE ; Madame isabelle RAMAIN, Madame Valérie MARAZZANI ; Monsieur Mickaël GUICHARD ;

Absents représentés : Madame jacqueline LALANDRE représentée par Madame Valérie MARAZZANI ; Monsieur Paul BOURSIER représenté par Mme Anne COMBE ; Mme BRION M. Thérèse représentée par M. LAMBERT Yves

Absent excusé non représenté : Monsieur Guillaume NOIR

Secrétaire de séance : Anne MILLION

Il a été procédé, conformément à l'article 29 du Code d'Administration Communale, à l'élection d'une secrétaire prise dans le sein du Conseil :

Anne MILLION ayant obtenue la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36, L.153-37, L.153-40, L.153-41, L.153-43 et R.153-8,

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment les nouveaux articles portant sur la concertation L103-2, L103-3 et L103-6

**Vu** la délibération du Conseil Municipal en date du .... Ayant approuvé la révision du PLU Monsieur Le Maire explique qu'il convient de procéder à une modification de droit commun du PLU pour adapter à la marge le règlement et le plan de zonage.

**Considérant** que cette modification du P.L.U. vient apporter des évolutions au document sans pour autant modifier le P.A.D.D. et entre dans le cadre prévu par les articles L 153-41 à L 153-44 du code de l'urbanisme,

**Considérant** que pour mettre en œuvre la modification, l'exposé des objectifs et les modalités de concertation doivent faire l'objet d'une délibération en Conseil Municipal au titre de l'article L 103-3 du code de l'urbanisme,

**Considérant** qu'à l'issue de la concertation, l'autorité compétente doit en arrêter le bilan au titre de l'article L103-3 du code de l'urbanisme

**Considérant** que conformément aux dispositions des articles L153-44 et suivants du code de l'urbanisme, le projet fera l'objet d'une enquête publique d'une durée minimale d'un mois en vertu des articles R 153-8 et suivants du code de l'urbanisme et qu'à l'issue de l'enquête publique, le projet sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associés et des résultats de l'enquête publique

**Considérant** que ladite procédure fera l'objet d'une assistance à maîtrise d'ouvrage par le recours d'un bureau d'étude spécialisé,

Après avoir entendu l'exposé du Maire, et en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

**DECIDE** d'engager une procédure de modification du P.L.U. conformément aux dispositions des articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme,

**DIT** que cette mission a été confiée au bureau d'étude Synthèse Architecture,

**PREND ACTE** que les crédits nécessaires à la réalisation de ce projet seront à inscrire au budget communal de l'année 2021,

**DECIDE** que la modification du PLU portera sur les points suivants et notamment :

- La complétude ou la modification de certains articles des zones UA, UG et UH en vue de permettre un meilleur encadrement des dispositions esthétiques, volumétriques et architecturales des constructions
- L'amélioration de l'expression réglementaire de certaines dispositions
- L'inscription de chemins ruraux à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
- La rectification d'erreurs matérielles si nécessaires

**DECIDE** de définir les modalités de concertation suivantes :

- Article dans le bulletin municipal
- Dossier mis à disposition à l'accueil de la mairie pendant une durée minimale d'1 mois à compter du 15 novembre 2021

Nombre	
de Conseillers en exercice	15
de Présents	11
de Votants	14

**OBJET :**

DELIBERATION  
PRESCRIVANT LA  
MODIFICATION N°1 DU PLAN  
LOCAL D'URBANISME DE LA  
COMMUNE DE GROSROUVRE  
ET DEFINISSANT LES  
MODALITES DE  
CONCERTATION.

Numéro 28/2021  
1/2

NOTA : - Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie le :  
Que la convocation du Conseil avait été faite le :

Le Maire,

DEPARTEMENT  
YVELINES

EXTRAIT DU PROCES VERBAL

DU CONSEIL MUNICIPAL  
du 28/09/2021

ARRONDISSEMENT  
RAMBOUILLET

CANTON  
MONTFORT-L'AMAURY

**PRECISE** que le projet de P.L.U. modifié donnera lieu à un examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA) et à la tenue d'une enquête publique conformément aux dispositions du Code de l'Environnement. A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public, et du rapport du Commissaire Enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal,

**DIT** que conformément aux articles R.153-20 et R.123-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département,

**CHARGE** M. le Maire ou son représentant de transmettre la présente délibération à M. le Sous-Préfet du des Yvelines.

Nombre

de Conseillers en exercice

15

de Présents

11

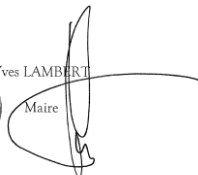

de Votants

14

- CERTIFIE EXECUTOIRE

Pour extrait conforme, à Grosrouvre le 29/09/2021

Le Maire, Yves LAMBERT

  
Yves LAMBERT  
Maire  


**OBJET :**

DELIBERATION  
PRESCRIVANT LA  
MODIFICATION N°1 DU PLAN  
LOCAL D'URBANISME DE LA  
COMMUNE DE GROSROUVRE  
ET DEFINISSANT LES  
MODALITES DE  
CONCERTATION.

Numéro 28/2021  
2/2

NOTA : - Le Maire certifie  
que le compte rendu de  
cette délibération a été  
affiché à la porte de la  
Mairie le : 03/04/2015  
Que la convocation du  
Conseil avait été faite le :  
03/04/2015

Le Maire,

DEPARTEMENT  
YVELINES

EXTRAIT DU PROCES VERBAL  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
du 16/02/2022

ARRONDISSEMENT  
RAMBOUILLET

CANTON  
MONTFORT-L'AMAURY

L'an deux mil vingt-deux, le 16 février, le Conseil Municipal de la Commune de GROSROUVRE, étant assemblé en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de M. LAMBERT Yves, Maire.

Etaient présents : M. LAMBERT Yves, M. STOUDEUR Paul ; Madame MILLION Anne ; Mme. POUSSIGNOT Marina, Mme Anne COMBE ; Monsieur PIBOULEAU Jean-Pierre, Madame Angèle LAINE; Madame isabelle RAMAIN, Madame Valérie MARAZZANI ; Monsieur Mickaël GUICHARD ; Monsieur Guillaume NOIR , Madame jacqueline LALANDRE , , Mme BRION M. Thérèse

Absents représentés : Monsieur Paul BOURSIER représenté par Mme Anne COMBE ; Monsieur Alain CHABOCHE représenté par M. Yves LAMBERT

Absent excusé non représenté :

Secrétaire de séance : Madame Valérie MARAZZANI

Il a été procédé, conformément à l'article 29 du Code d'Administration Communale, à l'élection d'une secrétaire prise dans le sein du Conseil : Madame Valérie MARAZZANI ayant obtenue la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Monsieur le Maire rappelle au conseil Municipal les conditions dans lesquelles le projet de modification du PLU a été mené, à quelle étape de la procédure il se situe, et présente ledit projet.

Il explique qu'en application de l'article L.103-6 du code de l'urbanisme doit être tiré le bilan de la concertation dont a fait l'objet la modification du PLU.

Monsieur le Maire rappelle les objectifs de la modification du PLU inscrits dans la délibération du Conseil Municipal du 28 septembre 2021 :

- La complétude ou la modification de certains articles des zones UA, UG et UH en vue de permettre un meilleur encadrement des dispositions esthétiques, volumétriques et architecturales des constructions
- L'amélioration de l'expression réglementaire de certaines dispositions
- L'inscription de chemins ruraux à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
- La rectification d'erreurs matérielles si nécessaires

Monsieur Le Maire rappelle les modalités de concertation qui ont été réalisées conformément à la délibération du Conseil Municipal du 28 septembre 2021 :

- Article dans le bulletin municipal
- Dossier mis à disposition à l'accueil de la mairie pendant une durée minimale d'1 mois à compter du 15 novembre 2021

**Après en avoir délibéré, le CONSEIL MUNICIPAL à l'unanimité :**

1. **TIRE** le bilan de la concertation conformément à l'article L103-6 du code de l'urbanisme.
2. **PRECISE** que le projet de modification du PLU fera l'objet d'une saisine au titre d'un cas/cas à l'autorité environnementale et sera notifié pour avis aux personnes publiques Associées

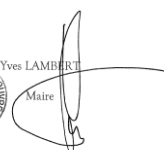
**DIT** que conformément aux articles R.153-20 et R.123-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois,

**CHARGE** M. le Maire ou son représentant de transmettre la présente délibération à M. le Sous-Préfet du des Yvelines.

VOIX POUR : 15  
VOIX CONTRE : 0  
ABSENTENTIONS : 0

NOTA : - Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie le : 03/04/2015  
Que la convocation du Conseil avait été faite le : 03/04/2015

Le Maire,

  
Yves LAMBERT  
Maire

Pour extrait conforme

Nombre  
de Conseillers en exercice 

15
----

  
de Présents 

13
----

  
de Votants 

15
----

**OBJET :**

**Délibération tirant le bilan  
de la concertation de la  
modification du PLU de  
GROSROUVRE**

Numéro 01/2022

## MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GROSROUVRE

### BILAN DE LA CONCERTATION

Conformément à la Délibération du Conseil Municipal du 28/09/2021 engageant la procédure de modification du PLU de Grosrouvre et définissant les modalités de la concertation publique, ce présent document tire le bilan de la concertation préalablement à la saisine de l'autorité environnementale et à la notification des Personnes Publiques Associées.

#### 1. LES MODALITES DE CONCERTATION

Les modalités de cette concertation doivent être précisées par le Conseil Municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunal, dans la délibération prescrivant le lancement de la procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme.

Le conseil Municipal a décidé de définir les modalités de concertation suivantes :

- Article dans le bulletin municipal
- Dossier mis à disposition à l'accueil de la mairie pendant une durée minimale d'1 mois à compter du 15 novembre 2021.

#### 2. MISE EN ŒUVRE DES MODALITES DE CONCERTATION

- MOYENS DE COMMUNICATION MIS EN ŒUVRE POUR INFORMER
- ✓ Affichage en mairie de la délibération du Conseil Municipal du 28 septembre prescrivant la modification du Plan Local d'Urbanisme.
- ✓ Informations dans le bulletin municipal de décembre 2021

**DOSSIER : URBANISME**

### Modification N°1 du Plan Local D'Urbanisme Concertation avec le public

Par délibération du 28 septembre 2021, le conseil municipal a délibéré pour engager une procédure de modification du PLU.

Cette modification a pour objet :

- La complétude ou la modification de certains articles des zones UA, UG et UH en vue de permettre un meilleur encadrement des dispositions esthétiques, volumétriques et architecturales des constructions;
- L'amélioration de l'expression réglementaire de certaines dispositions;
- L'inscription de chemins ruraux à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et l'inscription d'une mare à protéger au lieu-dit « Le Perillé »
- La rectification d'erreurs matérielles si nécessaires

Le dossier synthétisant les principales évolutions apportées au PLU sera consultable à compter du 15 novembre jusqu'au 15 décembre 2021 à l'accueil de la mairie.

Le projet de PLU modifié fera l'objet d'une enquête publique au cours du premier semestre 2022.

Ce présent dossier recense les principales modifications apportées au PLU.

**MODIFICATIONS GRAPHIQUES**

Aucune modification des limites de zones ou de secteurs n'est, à ce jour, identifiée.

Un complément est apporté à la protection des éléments de patrimoine à protéger. Il s'agit des chemins ruraux qui sont recensés dans le but de les préserver et d'assurer leur maintien avec un matériau de revêtement perméable.

Afin d'améliorer la lisibilité des documents graphiques, il a été décidé de créer un plan spécifique pour l'ensemble des éléments de patrimoine remarquables et d'y intégrer les chemins ruraux à protéger.

**MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES**

Voici un extrait des principales modifications apportées à la règle :

→ **Dans toutes les zones :**

Les affouillements et les exhaussements des sols seront limités à 1,00m par rapport au terrain naturel.

La hauteur des annexes sera réglementée et ne pourra dépasser 3,5 m au faitage ; les abris de jardin seront limités à 9 m<sup>2</sup> et ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2,50 m.

**L'article 11 concernant l'aspect extérieur des constructions sera complété** afin de mieux encadrer les constructions nouvelles et les réhabilitations ou extensions des constructions existantes. Voici les principales évolutions apportées à la règle :

Le bardage bois sera dans des teintes non contrastantes et en harmonie avec l'environnement; Les pompes à chaleur seront interdites en façade sur la voie publique;

La couverture des constructions nouvelles sera réalisée en tuiles plates de terre cuite de teinte brun rouge à raison de 60U/m<sup>2</sup> minimum;

Les châssis de toit seront réglementés;

Dans le cas de rénovation/réfection de toiture couverte par de la tuile mécanique, on utilisera, dans la mesure du possible (perte d'au moins 31%) des tuiles plates de terre cuite brun rouge à pureau longitudinal à raison de 45 unités/m<sup>2</sup> minimum. A défaut, la pose de tuiles mécaniques à effet plat sera autorisée;

La clôture devra être implantée en recul du domaine public afin de permettre des plantations le long de la clôture sans empiéter sur le domaine public.

Le nancier des couleurs des façades, menuiseries, soubassement et ferronneries, présenté en annexe du règlement sera légèrement amendé.

**DOSSIER : URBANISME**

### Dossier mis à disposition du public Du 15 novembre au 15 décembre 2021



**A l'article 12**, les places commandées dites « places doubles » ne seront plus comptabilisées pour le calcul des besoins. Il sera également précisé que les rampes d'accès des parkings en sous-sol seront de préférence non visibles depuis l'espace public.

**A l'article 13**, la protection des chemins ruraux sera précisée et le maintien d'un revêtement perméable sera prescrit.

**A l'article 16**, l'obligation de prévoir le raccordement à la fibre optique sera précisée.

→ **En zone UA :**

A l'article 10, la hauteur au faitage est ramenée à 10 m au lieu de 12 mètres.

→ **En zone UH :**

• **Article UH2 :** La modification du PLU va réglementer le nombre d'annexes au-delà de 80 m à partir de l'alignement : au-delà de la bande de profondeur de 80 mètres mesurée à partir de l'alignement, une seule annexe de 30 m<sup>2</sup> maximum et 3,5 m de hauteur au faitage sera autorisée.

• **Article UH3 :** La largeur des voies sera précisée et ne pourra être inférieure à 3,50 m.

• Quelques adaptations sur les principes d'implantations des constructions sont apportées : **Art UH6 à UH8** La bande d'implantation des constructions par rapport à l'alignement est assouplie passant de 0-5 m à 0-8 m. La distance minimum des constructions par rapport à la limite séparative sera légèrement augmentée passant de H=L-8m à H=L-9m. Une distance de 10 m minimum devra être respectée entre deux constructions sur un même terrain.

• A l'article UH10, la hauteur maximale des constructions sera baissée de 9 m à 8 m au faitage et 6 m à l'acrotère.

• A l'article UH13, des précisions seront apportées sur l'obligation de réaliser un espace vert d'un seul tenant de 1500 m<sup>2</sup> à partir de trois lots mais la règle générale est inchangée.

→ **En zone UG :**

• **Article UG7 :** la distance minimum des constructions par rapport à la limite séparative sera légèrement augmentée passant de H=L-8m à H=L-9m.

• **A l'article UG13**, des précisions sont apportées sur l'obligation de réaliser un espace vert d'un seul tenant de 1500 m<sup>2</sup> à partir de trois lots mais la règle générale est inchangée.

- ✓ Dossier mis à disposition du public du 15 novembre au 15 décembre 2021



Un dossier a été élaboré pour présenter les principales modifications du PLU souhaitées par la municipalité. Ce dossier a été mis à disposition du public du 15 novembre au 15 décembre 2021 aux heures d'ouverture de la mairie.

- MOYENS OFFERTS POUR S'EXPRIMER

- ✓ Un registre de concertation

Un registre d'observations était disponible afin de recueillir l'avis, les remarques, les suggestions et les demandes du public. Il était disponible à l'accueil de la mairie aux heures d'ouverture de cette dernière.

### 3. LES QUESTIONS ET REMARQUES SOULEVEES LORS DE LA PHASE DE CONCERTATION ET LEUR TRADUCTION DANS LE PLU

✓ Le registre de concertation

Les remarques formulées au cours de la procédure sur le registre de concertation (4 observations) analysées en réunions de travail sont synthétisées dans le tableau ci-dessous.

Demandeur	Doléances	Réponses de la Ville
Résidents de Grosrouvre	<p>-Demande l'insertion d'une charte architecturale, charte agriculture et urbanisme</p> <p>- Soumettre à autorisation la minéralisation des bandes herbeuses du domaine public</p> <p>- Réglementer le positionnement et l'intensité des éclairages privés aux entrées des propriétés</p> <p>- Interdire la pose de pierre sur le domaine public</p> <p>-Supprimer l'autorisation de toitures terrasses pour les lotissements</p> <p>Maintenir les exhaussements à 0.50m par rapport au terrain naturel</p> <p>-demande des adaptations de nouvelles distances par rapport aux limites séparatives en reprenant le RNU</p> <p>- Eviter les revêtements qui dénaturent l'état originel des chemins ruraux qui seront protégés au PLU</p>	<p>La procédure de modification du PLU ne prévoit pas de créer de nouvelles pièces. Cette demande pourra être évoquée lors d'une prochaine révision du PLU.</p> <p>Les habitants ne peuvent pas entreprendre de travaux sur le domaine public. Le PLU ne peut pas agir sur ce point.</p> <p>La modification du PLU prévoit de réglementer le position et l'intensité de l'éclairage sur les portails. De plus, la collectivité engage une réflexion générale de l'éclairage public communal dans un objectif d'économie d'énergie et de diminution des nuisances.</p> <p>Sans objet avec le PLU</p> <p>Les toitures terrasses sont d'ores et déjà très réglementées dans le PLU : « Les toits en terrasse, à une seule pente, à quatre pentes ou en tourelles sont admis s'ils couvrent au plus 25% de la superficie du sol du bâtiment. Les toits terrasses seront obligatoirement situés sur le côté de la construction opposé aux voies et espaces publics. »</p> <p>Les affouillements et exhaussements de sol vont être davantage contraints dans la modification du PLU</p> <p>Cette demande n'est pas retenue. Les distances retenues par rapport aux limites séparatives dans le PLU sont supérieures aux dispositions du RNU.</p> <p>Cette demande sera prise en compte dans la modification du PLU. Le caractère perméable des chemins devra être préservé.</p>

M. DELAMAIRE	Non aux clôtures en aluminium  Gardons l'esprit du village	C'est une bonne remarque. Les clôtures font déjà l'objet de prescriptions importantes dans le PLU. Des compléments vont être apportés à la règle pour mieux encadrer leur réalisation.  Une grande partie des modifications apportées à la règle ont pour objectif de préserver l'esprit du village de Grosrouvre.
Mme Valérie Buisson Lemaire	Demande d'instauration de STECAL	La procédure actuelle de modification de PLU ne permet pas d'inscrire un STECAL ; C'est une autre procédure comme la révision qui permettrait cette instauration.
M. Marcel De La Chenaye ...	Le PLU doit encore évoluer pour conserver au village son caractère rural. Il est impératif de freiner l'artificialisation des sols, quelle que soit la surface de la parcelle.	La procédure du PLU concerne une modification et non une révision générale.  Ce sont des adaptations mineures de la règle qui sont concernées par cette modification. Néanmoins, une grande partie de ces règles modifiées contribuent à répondre à cet objectif.
M. RISTON François	Inscrire 2 chênes comme arbres remarquables	Un travail d'inventaire du patrimoine paysager remarquable sera engagée lors d'une prochaine modification du PLU. Ce travail sera réalisé en concertation avec le Parc Naturel et s'appuiera notamment sur l'Atlas détaillé de la biodiversité réalisée par le PNR.

#### 4. CONCLUSION

Conformément à l'article L.300-2 du Code l'Urbanisme, la Municipalité a organisé la concertation pendant toute la durée de l'élaboration du projet de la modification du PLU.

Les modalités initialement prévues par le conseil municipal ont été parfaitement respectées tout au long de la procédure. Chacun de ces outils s'est avéré opérant puisqu'ils ont tous permis, chacun à leur manière, d'informer, ou de communiquer.

Au vu des observations ou demandes effectuées tout au long de la procédure du projet de la modification du PLU, il apparaît qu'il n'y a pas de remise en question des documents présentés dans le journal municipal ou en encore sur le site internet de la Ville.

Ce bilan met fin à la phase de concertation préalable.