III – 2 – Le zonage et les règlements de zones du PLU

III – 2 – 1 – Le plan de zonage

Le plan de zonage fait apparaître les contours des zones A (agricoles), N (naturelles), U (urbanisées ou urbanisables), la trame EBC (espaces boisés classés), les zones humides.

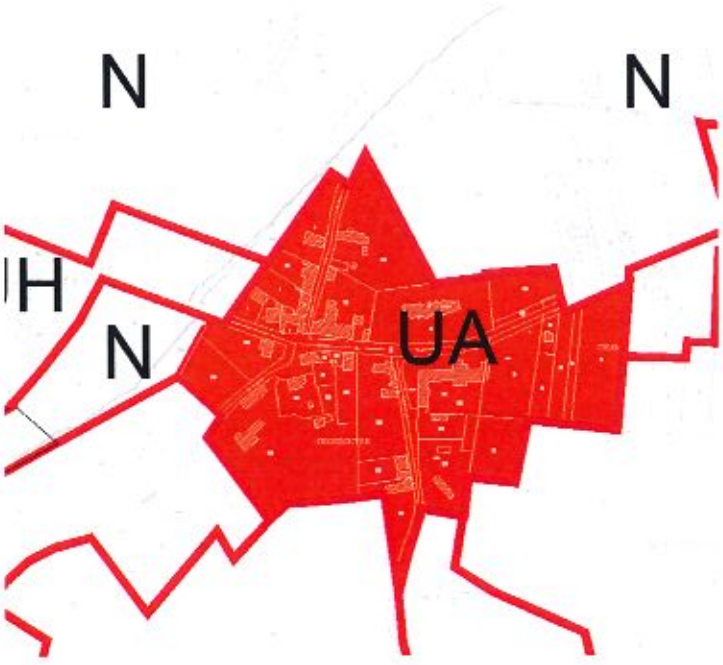
Observation du commissaire enquêteur :

En lisière de forêt, les limites des parties non constructibles des sites urbains constitués n'apparaissent pas.

III – 2 – 2 – Les zones U

Pour la délimitation de l'ensemble des zones urbaines, le conseil municipal a pris en compte la prescription la plus restrictive désignée par la forêt de protection, la limite de l'enveloppe urbaine du PNR, le massif boisé de plus de 100 hectares.

III – 2 – 2 – 1 – La zone UA



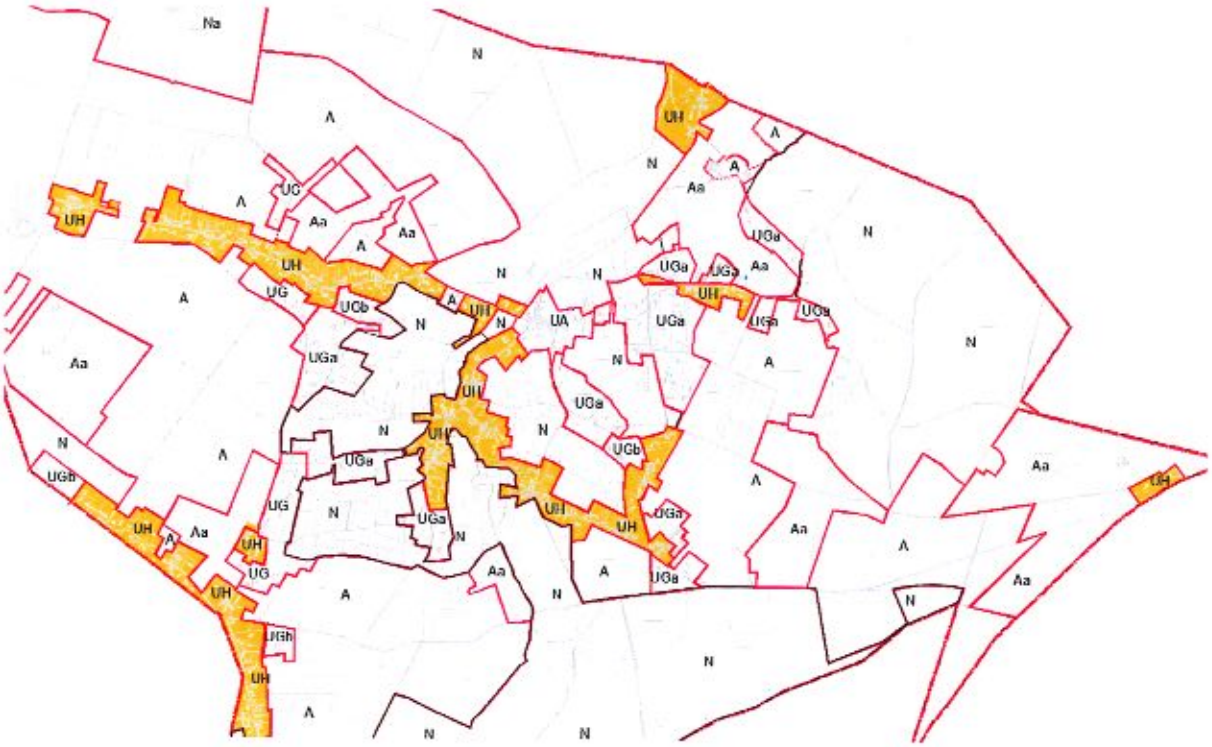
La limite du secteur Ua correspond à la zone urbaine ancienne du bourg.

Observation du commissaire enquêteur :

Certaines grandes parcelles incorporées en zone UA bénéficient de droits à construire considérables. Ce cas de figure serait justifié si elles avaient pour objet de construire des équipements publics, auquel cas elle pourraient faire l'objet d'emplacements réservés.

III – 2 – 2 – 2 – Les zones UH

Le secteur UH regroupe les secteurs des hameaux dont les constructions sont implantées le long ou proches des voies. Elle admet la réalisation de petites structures commerciales, de services, d'artisanat, de professions libérales ou d'équipements collectifs.



Observation du commissaire enquêteur :

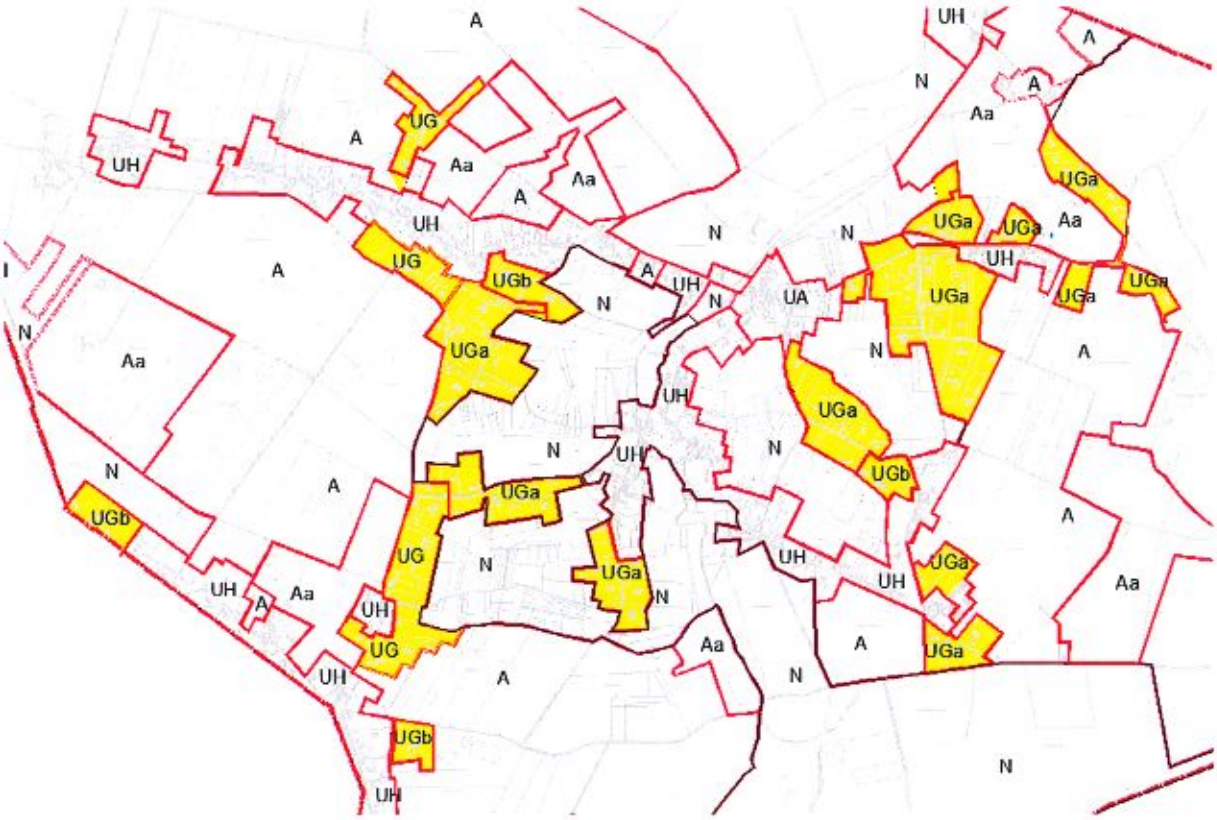
La répartition des parcelles entre les différentes zones U fait d'autant plus débat que les droits à construire attachés à chacune de ces zones produisent des effets que d'aucuns, durant l'enquête, ont qualifiés d' « *inéquitables* ».

Je recommande à la municipalité de justifier ses choix de telle sorte que cet aspect du projet ne constitue pas une faiblesse juridique.

III – 2 – 2 – 3 – Les zones UG, UGa et UGb

La zone UG est divisée en trois secteurs distincts UG, UGa et UGb, selon leur caractère plus ou moins dispersé.

- Le secteur UG, (UG et NB au POS), regroupe les secteurs des hameaux dont l'implantation des constructions est éloignée de la voie.
- Le secteur UGa regroupe les secteurs UHa et NBa du POS.
- Le secteur UGb regroupe le tissu le plus diffus de la commune, classé UHb et NBb au POS



III – 2 – 2 – 4 – Les zones UL

La zone UL, d'une superficie d'environ 2 700 m², représente 0,01% du territoire. Cette zone, destinée aux extensions des constructions existantes du golf, fait partie de l'ancienne zone NDa du POS.

Observation du commissaire enquêteur sur les zones U :

En ce qui concerne le règlement écrit, le débat a porté sur les valeurs retenues pour déterminer les emprises au sol respectives des différentes zones U. La controverse sur les valeurs des emprises au sol est légitime, et l'on regrettera qu'elle n'ait pas été tranchée au terme d'un débat public. Elle peut être illustrée ainsi :

1) Sur le calcul des droits à construire

Soyons précis et prenons pour exemple un terrain nu de 5 000 m² passant de UHa au POS à UGa au PLU :

- Par application de la règle du Coefficient du Sol (COS) en UHa, la réglementation antérieure autorisait la création d'une surface de plancher correspondant à 10 % de la superficie de ce terrain, soit 500 m². Ces 500 m² pouvaient être répartis sur 1 ou 2 niveaux, dans la limite des règles d'emprise au sol et de hauteur fixées par ailleurs dans le règlement.
- Le COS ayant été aboli, la situation créée par le projet de PLU de 2016 aurait permis d'édifier une construction couvrant 8 % de la superficie du terrain, soit

400 m². On pourrait y voir une réduction du droit à construire si l'on omettait de considérer que ces 400 m² peuvent être doublés par la construction d'un étage. C'est donc bien 800 m² de plancher que le PLU de 2016 autorisait.

- Le projet de PLU de 2018 ramène à 6 % l'emprise au sol maximale autorisée. Il en résulte un droit à construire 300 m² au sol, + 300 m² à l'étage, soit toujours plus que ce qu'autorisait le POS.

2) Sur le différentiel entre zones UGa et UH :

M. NICOL évoque un *différentiel de 10 %* entre ces deux zones dont les emprises sont fixées respectivement à 8 % et à 18 % de la superficie du terrain (au projet de PLU de 2016). Il serait plus exact de parler d'un différentiel de 10 *points*, dont il résulterait une différence de droits à construire bien supérieure à 10 %.

Reprenons l'exemple de notre terrain de 5000 m² :

- S'il était inclus en zone UGa, il permettrait une construction de 400 m² au sol, étage en option, soit 800 m² de plancher possibles ;
- S'il était inclus en zone UH, il permettrait une construction de 900 m² au sol, étage en option, soit 1 800 m² de plancher possibles.

Le différentiel n'est donc pas de 10 mais de 225 %. Celui-ci passerait à 300 % si les règles proposées au projet de PLU 2018 étaient appliquées, puisque l'emprise maximale proposée en UGa a été ramenée de 8 à 6 %.

Il faut considérer par ailleurs que ce différentiel est plus important encore entre UGb et UH.

3) Sur la justification des choix retenus :

Compte tenu des disparités qui résultent du calcul des droits à construire au titre de l'emprise au sol dans le projet de PLU soumis à enquête publique, la question qui est posée est celle de la justification d'un tel différentiel entre des propriétés aux caractéristiques comparables.

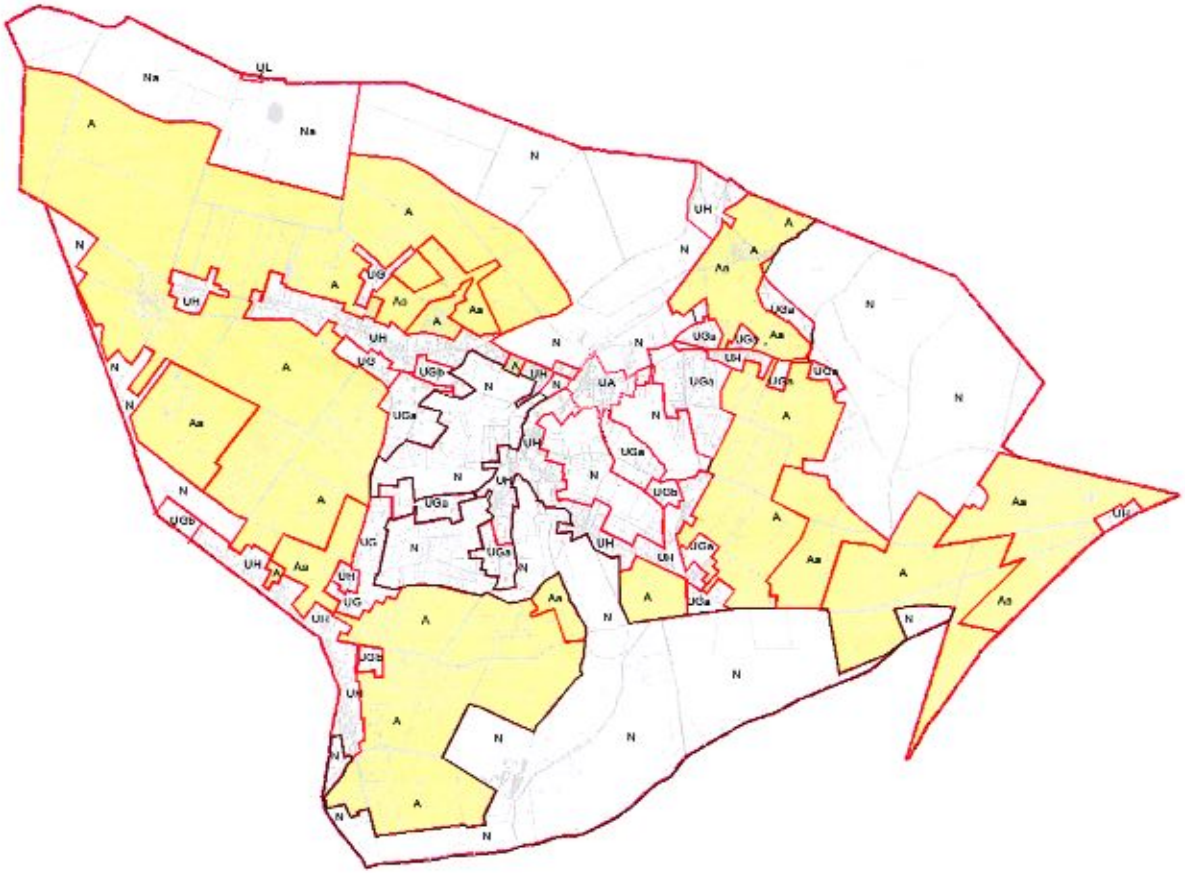
Conclusion :

Afin que son projet de PLU soit fondé sur des bases juridiques aussi solides que possible, je demande donc à la municipalité de Grosrouvre de bien vouloir s'assurer :

- que les valeurs retenues au titre de l'emprise au sol dans les différentes zones urbaines sont pertinentes, et que les distorsions qui en résultent dans l'attribution des droits à construire sont justifiées par l'intérêt général ;
- que le classement de telle ou telle parcelle contructible dans l'une ou l'autre des catégories de zones urbaines répond à des considérations objectives ;
- que les parcelles non construites et auparavant inconstructibles dont il est proposé le classement en zone urbaine changent d'affectation pour des raisons parfaitement justifiées.

III – 2 – 3 – La zone A et le secteur Aa

La zone A représente 45 % du territoire. Elle comprend un secteur Aa qui correspond à des secteurs de prairies classées « Sites de Biodiversité Remarquable » et « Zones d'Intérêt Ecologique à Conforter » au Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, sur lesquelles la constructibilité est limitée. Dans cette zone agricole est instauré un STECAL permettant la construction d'un logement de fonction.



Les changements de destination repérés par une étoile

Conformément à l'article L.151-11, le PLU a désigné par une étoile au plan de zonage les bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

III – 2 – 4 – La zone N

Le reste du territoire est identifié en zone naturelle, qui occupe 42 % du territoire. Elle permet un développement limité de l'existant.

Les lisières et les sites urbains constitués

Est incluse en zone U la bande inconstructible de 50 mètres de la forêt de protection de Rambouillet où ont été instaurés ponctuellement des Sites Urbains Constitués.
L'intention de la commune est de « déroger au cas par cas » aux règles propres à la zone concernée.

Observations du commissaire enquêteur :

1 - Il n'y a pas eu de débat public ni concertation portant sur l'établissement des limites forestières, qui n'ont pas été tracées de façon contradictoire entre les autorités compétentes et les propriétaires des parcelles concernées, mais fixées par projection au sol de photos aériennes, lesquelles ne constituent pas un critère d'appréciation objectif et déterminant.

Il en résulte que sont considérés comme espaces forestiers des jardins d'agrément privés plantés d'arbres de haute tige devenus adultes, ainsi que des friches. De nombreux témoignages et illustrations photographiques sont venus, au cours de l'enquête, à l'appui de cette observation.

Dans la mesure où de telles dispositions ne peuvent être corrigées par une simple modification du PLU (qui ne peut avoir en aucun cas pour effet de réduire la superficie d'une zone naturelle), il conviendrait de s'assurer dès avant l'approbation du présent projet de la justesse de ces limites.

2 - Les lisières des massifs forestiers de plus de 100 hectares identifiés par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), sont protégées par une bande de 50 mètres de profondeur. À l'intérieur de cette bande de 50 mètres, les sites urbains constitués (SUC), s'ils existent, doivent être identifiés.

En cas de SUC, la limite de constructibilité s'obtient en reliant les angles extérieurs des bâtiments les plus avancés situés face au massif. La ligne brisée ainsi réalisée constitue la limite de l'urbanisation. Cette limite doit être visible sur le document graphique, ce qui n'est pas le cas ici. La méthode des « dérogations au cas par cas » n'est pas admissible en la circonstance.

III – 2 – 5 – Les classements spécifiques

Les espaces boisés classés (EBC)

Quelques détourages de la trame EBC de constructions situées dans la forêt de protection ont été effectués, conformément à la notice de gestion du classement de la forêt de protection. Ils entraînent la suppression d'environ 1,1 hectare d'EBC.

Observation du commissaire enquêteur :

L'ensemble du massif de plus de 100 hectares doit être classé en EBC s'il est identifié comme tel, y compris lorsqsu'il est discontinu.

Les espaces paysagers à protéger (EPP)

Observation du commissaire enquêteur :

Les limites des espaces paysages à protéger ont été établies sans concertation. Quelques Grosrouvrois ont considéré que la décision les concernant était arbitraire.

Dans la mesure où de telles dispositions ne peuvent être corrigées par une simple modification du PLU (qui ne peut avoir en aucun cas pour effet de réduire la superficie d'une zone naturelle), il conviendrait de s'assurer dès avant l'approbation du présent projet de la justesse de ces limites.

Les zones humides (ZH)

La commune a recensé les zones humides ou potentiellement humides. Le règlement écrit comprend les prescriptions nécessaires pour assurer leur préservation.

Observations du commissaire enquêteur :

La zone humide à enjeux doit être comprise en totalité en zone N. Les constructions qui s'y trouvent peuvent, le cas échéant, être étendues dans les limites fixées par le règlement.

Les zones inondables (ZI)

Depuis l'arrêté préfectoral du 02/11/1992 (Yvelines), la commune est incluse dans un périmètre de prévention des risques d'inondation.

Les emplacements réservés (ER)

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, la commune a fixé dans son PLU un emplacement réservé aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts.

Ces emplacements réservés sont repérables sur le document graphique et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à une liste qui figure en annexe du règlement, et qui indique la collectivité bénéficiaire de la réserve et sa destination.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste.

En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son bien en application de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

L'emplacement réservé ici concerne le lavoir de la Route de la Surie.

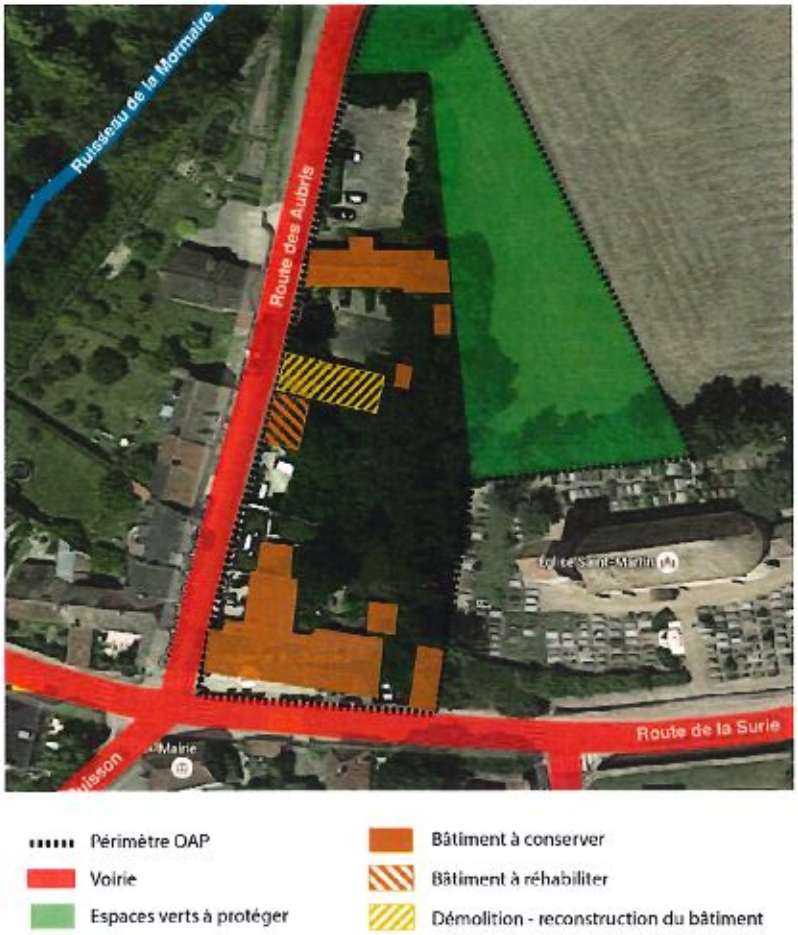
Observation du commissaire enquêteur :

Il eût été souhaitable d'identifier des emplacements réservés destinés à certains types de logements ou à de futurs équipements publics.

III – 2 – 6 – L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Rendues obligatoires par la loi MAP, les OAP offrent la possibilité de définir des dispositions en matière de préservation de l'environnement. Elles sont utiles pour identifier des éléments de patrimoine naturel ou de paysage à conserver, restaurer ou créer. Elles peuvent aussi permettre de définir des principes en termes de liaisons douces, de gestion des eaux pluviales, d'aménagement des entrées de ville, d'urbanisation adaptée à proximité d'un monument.
Les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent être compatibles avec elles.

Un secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation est retenu sur le territoire de la commune de Grosrouvre et fait l'objet d'un document graphique spécifique dans le dossier du PLU. Il s'agit d'un secteur d'une superficie d'environ 6 200 m² situé au centre ancien de Grosrouvre. Suite au transfert du bâtiment municipal sur un site plus approprié, la municipalité s'interroge sur le devenir des terrains ainsi que sur celui de la maison ancienne, qui lui est limitrophe et se trouve aujourd'hui sans affectation.



Les principaux motifs qui conduisent à la définition de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation sont les suivants :

- Dynamiser et animer la vie locale, en renouvelant ce secteur ;
- Réaliser éventuellement quelques petits logements pour compléter le parcours résidentiel sur la commune ou/et répondre aux besoins de l'auberge ou d'un équipement public ;
- Pérenniser un espace vert en site aggloméré par le biais d'un Espace Vert à Protéger (EVP).

Observations du commissaire enquêteur :

À ce jour, cette OAP est le seul lieu identifié dans la commune qui soit susceptible d'accueillir des logements conventionnés. Dans l'hypothèse où le terme « *éventuellement* » conduirait la municipalité à y renoncer, il conviendrait de déterminer le ou lieux qui s'y substitueraient.

III – 2 – 7 – Les servitudes d'utilité publique

La commune de Grosrouvre est concernée par servitudes d'utilité publique.

III – 2 – 7 – 1 – Qu'est-ce qu'une servitude d'utilité publique ?

Il s'agit d'une limitation administrative au droit de propriété instituée au bénéfice de personnes publiques (État, collectivités locales, établissements publics), de concessionnaires

de services ou de travaux publics, ou de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général.

Les dispositions d'une servitude d'utilité publique peuvent aboutir :
- à certaines interdictions ou limitations à l'exercice, par les propriétaires, du droit d'occuper ou d'utiliser le sol
- au droit d'accès au terrain par les voies particulières ou les cheminements habituellement utilisés par le propriétaire, le fermier ou le locataire,
- au droit d'accès au terrain par les voies particulières ou les cheminements habituellement utilisés par le propriétaire, le fermier ou le locataire,
- à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages,
- à imposer l'obligation aux propriétaires d'effectuer certains travaux d'entretien.

III – 2 – 7 – 2 – Quelles sont ces servitudes ?

Le dossier de PLU mentionne les servitudes suivantes :

Monuments Historiques :
AC1 : Servitude de 500 mètres autour des monuments historiques classés.

Sites et monuments naturels :
AC2 : Servitude de protection des 2 sites et des monuments naturels

Energie :
I7 : Servitude de protection relative au stockage souterrain de gaz combustible dans les formations naturelles (le territoire est partiellement concerné par le périmètre de stockage souterrain de Beynes).

Mines et carrières :
I6 : Servitudes relatives à l'exploitation du sous-sol : la commune de Grosrouvre est comprise dans le périmètre du permis exclusif des recherches d'hydrocarbures liquides ou gazeux.

Communications :
EL11: Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes ou des déviations d'agglomération (la voie concernée est la RN12).

Télécommunications :

PT1 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les perturbations électro-magnétiques
Servitude liée au centre radio-électrique de Grosrouvre et à la station hertzienne Gambais-Château d'eau.

Radioélectriques :
PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles.
Servitudes liées au faisceau hertzien d'Evreux-Grosrouvre et au centre radio-électrique de Grosrouvre.

III – 3 – La conformité du PLU

Le PLU de Grosrouvre doit être conforme aux documents de référence suivants :

III – 3 – 1 – Le Schéma Directeur d'Île-de-France (SDRIF)

Le SDRIF donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien. Il fixe des limites, impose des orientations et laisse aux collectivités territoriales, au travers de leurs documents d'urbanisme locaux, la responsabilité de la traduction de ces grandes orientations au niveau local.

Le SDRIF 2013-2030 ne prévoit pas d'évolution significative du territoire communal de Grosrouvre.

Ses principales orientations visent :

- la préservation et la valorisation des espaces boisés et agricoles,
- les espaces urbanisés de la commune sont considérés comme « à optimiser ». Il n'y a ni « secteur de densification préférentielle », ni de « nouveaux espaces d'urbanisation » identifiés.

Les objectifs poursuivis consistent à contenir l'étalement urbain, à limiter la consommation et le morcellement des espaces agricoles, boisés et naturels, et à éviter l'accroissement des déplacements. Le développement doit s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus urbains existants, en cohérence avec l'objectif de densification.

Les documents d'urbanisme doivent permettre de :

- répondre en priorité aux besoins locaux liés à la décohabitation, aux obligations de mixité sociale et au renouvellement du parc de logements dégradés;
- maintenir et valoriser l'économie locale ;
- maintenir et assurer la qualité de services et d'équipements de proximité ;
- intégrer les développements dans leur environnement naturel sans le déstructurer et notamment en préservant la circulation des engins agricoles ;
- respecter l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis, ainsi que les logiques d'implantation traditionnelles.

Les extensions doivent être limitées, en recherchant la plus grande compacité possible autour de l'urbanisation existante, et doivent être localisées préférentiellement en continuité de l'espace urbanisé des bourgs et villages principaux.

À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de l'espace urbanisé communal des bourgs, des villages et des hameaux est possible (soit hectares).

Observation du commissaire enquêteur :

Pour apprécier la conformité du projet de PLU au SDRIF, on se reportera à l'avis de la Région Île-de-France au chapitre des observations des Personnes Publiques Associées.

III – 3 – 2 – Le Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Équilibré des Yvelines (SDADEY)

La commune de Grosrouvre se trouve à l'écart des logiques de développement. Elle est toutefois influencée par le développement économique et résidentiel de la couronne rurale et de la frange périurbaine de Rambouillet.

Le SDADEY s'articule autour de quatre grandes orientations :

- Renforcer les territoires de développement d'envergure régionale (Saint-Quentin-en-Yvelines – Vélizy – Versailles et Poissy – Seine-Aval) et conforter les dynamiques locales à partir des atouts et des potentialités des territoires pour assurer un meilleur équilibre économique, social et urbain des Yvelines ;
- Améliorer et compléter le maillage des Yvelines par l'achèvement des grandes liaisons régionales, routières et de transports en commun, nécessaires à l'amélioration de l'accessibilité des territoires et le renforcement de leur attractivité économique et résidentielle ;
- Valoriser l'environnement comme élément constitutif du cadre de vie et facteur d'attractivité des territoires ;
- Polariser l'urbanisation sur un réseau de villes et de bourgs afin de maîtriser l'étalement urbain et de mieux endiguer le phénomène de mitage des espaces naturels.

À l'échelle du territoire du Centre-Yvelines dans lequel s'inscrit la commune de Grosrouvre, le Schéma départemental poursuit plus précisément les orientations suivantes :

- Le confortement de pôles d'appui aux franges des zones agglomérées de la vallée de la Seine et de Saint-Quentin-En-Yvelines (Maule, Beynes, Montfort-l'Amaury – Méré et la Queue-Lez-Yvelines) qui ont vocation à accueillir les activités économiques de leur territoire rural et à permettre le renforcement de l'offre d'habitat afin d'améliorer localement les équilibres habitat-emploi et de faciliter les parcours résidentiels des habitants ;
- La maîtrise du développement des bourgs et villages, s'accompagnant d'une revitalisation du commerce et de l'artisanat local (maintien des commerces de proximité, développement des activités liées au tourisme rural...) ;
- La valorisation des espaces ouverts qui fondent l'identité paysagère de ce territoire (plateau agricole du Mantois, vallée de la Mauldre...) en veillant tout particulièrement à maîtriser l'urbanisation, notamment le long des grands axes de communication, et en assurant la pérennité des espaces agricoles.

Observation du commissaire enquêteur :

Pour apprécier la conformité du projet de PLU au SDADEY, on se reportera à l'avis du Département des Yvelines au chapitre des observations des Personnes Publiques Associées.

III – 3 – 3 – Le Schéma Départemental des Espaces Naturels (SDEN)

Ce Schéma préconise de prendre toutes dispositions utiles, notamment réglementaires, visant à assurer la protection et la mise en valeur des espaces naturels par l'affirmation des secteurs stratégiques suivants sur le territoire de Grosrouvre :

- Des espaces à vocation agricole sur les plateaux agricoles à l'exception des abords immédiats des secteurs urbanisés,
- Un espace d'intérêt paysager sur la partie centrale du territoire au niveau du ru de Mormaire,
- Un espace d'intérêt écologique pour les Bois de la Marie Chantreuil et des Mesnils,
- Deux espaces d'intérêt récréatif au Nord et et Sud-Est du territoire.

Observation du commissaire enquêteur :

En l'absence de précisions sur ces sites, il n'est pas possible d'apprécier la conformité du projet de PLU au SDEN.

III – 3 – 4 – Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE)

Le SRCAE fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Il définit trois grandes priorités régionales pour 2020 : le renforcement de l'efficacité

énergétique des bâtiments, le développement du chauffage urbain et la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier.

Principaux objectifs :

- Déployer des outils en région et sur les territoires pour planifier et assurer le développement du chauffage urbain.
- Imposer dans le règlement du PLU, aux constructions, travaux, installations et aménagement de respecter les performances énergétiques et environnementales renforcées en intégrant le raccordement aux réseaux de chaleur et le recours aux énergies renouvelables et de récupération.
- Vérifier que le règlement du PLU ne fait pas obstacle à la création ou au développement d'un réseau. Favoriser la densité de construction.
- Favoriser la mixité des usages au sein des quartiers (logements, bureaux, commerces...).
- Favoriser le développement de centrales photovoltaïque sur des sites ne générant pas de contraintes foncières supplémentaires.
- S'assurer que le PLU est cohérent avec les préconisations nationales et régionales.
- Aménager la voirie et l'espace public en faveur des transports en commun et des modes actifs et prévoir les livraisons de marchandises.
- Faciliter le recours au vélo en agissant sur les conditions de circulation et le stationnement. Le PLU devra intégrer les éléments du PDUIF concernant le stationnement des vélos.
- Optimiser l'organisation des flux routiers de marchandises.
- Réserver des espaces pour la logistique lors de toute opération d'aménagement (éléments du PDUIF).
- Promouvoir la densification, la multipolarité et la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques.
- Inclure dans le rapport de présentation du PLU une analyse des territoires en fonction de la desserte en transports collectifs, des itinéraires piétons, vélo et hiérarchisation du réseau de voirie. (PDUIF)
- Développer des filières agricoles et alimentaires de proximité.
- Préserver l'espace agricole et assurer la pérennité des filières agricoles.
- Inciter les Franciliens et les collectivités à mener des actions améliorant la qualité de l'air.
- Présenter le bilan des émissions et des concentrations de polluants atmosphériques sur le territoire.
- Retenir l'amélioration de la qualité de l'air comme orientation des PADD pour les communes situées dans la zone sensible pour l'air ou dont l'état initial de l'environnement aurait mis en évidence un enjeu particulier sur la qualité de l'air.
- Limiter l'urbanisation à proximité des principaux axes de trafic routier et si cela n'est pas possible veiller particulièrement à ce que les projets d'urbanisme fassent l'objet de

prescriptions particulières pour limiter l'impact de la pollution extérieure sur la qualité de l'air intérieur (dispositifs de prise d'air éloignés des axes...) ;

- Conditionner l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser et l'implantation de nouveaux équipements commerciaux à une desserte par les transports collectifs ;
- Introduire d'obligations maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés ;
- Prendre en compte les effets du changement climatique dans l'aménagement urbain ;
- Prendre en compte l'adaptation au changement climatique, en particulier la lutte contre les Ilots de Chaleur urbains (ICU). À ce titre, la commune devra préserver la part de surface végétale de son cimetière ;
- Réduire les consommations d'eau afin d'assurer la disponibilité et la qualité de la ressource ;
- Faire état de règles à respecter pour ne pas entraver la circulation de l'eau : maîtrise des ruissellements, non imperméabilisation de certains sols, trame verte et bleue.

Observation du commissaire enquêteur :

Il n'est pas fait référence au SRCAE dans le projet de PLU soumis à l'enquête publique. Cependant, les items pertinents pour Grosrouvre ont été traités.

III – 3 – 5 – Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Ce document prend en compte les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, ainsi que les éléments pertinents des schémas directeurs d'aménagement et de gestion de l'eau. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques (trame verte et bleue).

Observation du commissaire enquêteur :

Des intentions conformes aux prescriptions du SRCE sont exprimées dans le projet de PLU de Grosrouvre.

III – 3 – 6 – Le Schéma Régional Éolien (SRE)

Le SRE constitue une annexe du SRCAE. Le SRE francilien établit la liste des 648 communes situées dans des zones favorables et donc susceptibles de porter des projets éoliens. Elles ont été définies en tenant compte à la fois du "gisement" de vent et des enjeux environnementaux, paysagers ou patrimoniaux dont la région Île-de-France est riche. Leur identification a donné lieu à une concertation dans chacun des territoires de grande couronne présentant un potentiel éolien.

Observation du commissaire enquêteur :

Grosrouvre n'est pas concernée par un développement de cette nature.

III – 3 – 7 – Le Schéma Régional pour le Climat (SRC)

Le PRC définit une stratégie d'adaptation du territoire pour favoriser une transition progressive, réfléchie et planifiée.

Observations du commissaire enquêteur :

Les prescriptions du SRC ne sont pas évoquées dans le projet de PLU de Grosrouvre.

III – 3 – 8 – Le Plan de Protection de l'Atmosphère d'Île-de-France (PPA)

Un PPA a été approuvé en 2013 pour renforcer les actions en faveur de la qualité de l'air. Grosrouvre n'est pas comprise dans la zone sensible pour la qualité de l'air.

Observations du commissaire enquêteur :

Les prescriptions du SRC ne sont pas évoquées dans le projet de PLU de Grosrouvre, qui est peu concernée par la dégradation de la qualité de l'air en Île-de-France.

III – 3 – 9 – Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés

Observations du commissaire enquêteur :

L'élimination des déchets est une prérogative communautaire.

III – 3 – 10 – Le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF)

Le PDUIF approuvé en 2013 doit permettre d'atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes, la protection de l'environnement et de la santé, et la préservation de la qualité de vie, et d'agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture.

Ses préconisations :

- Inclure dans le rapport de présentation du PLU, une analyse des territoires en fonction de la desserte en transports collectifs, des itinéraires piéton, vélo et hiérarchisation du réseau de voirie.
- Intégrer dans le PADD les recommandations ci-avant sur les principes d'intensification urbaine et sur les itinéraires pour les modes actifs.
- Traduire les orientations du PADD dans le zonage et le règlement. Une attention particulière dans la rédaction du règlement pour les articles suivants est demandée :
  - l'article 3 permet d'intégrer des dispositions pour faciliter la circulation des transports collectifs en prévoyant des largeurs d'emprise de voirie suffisantes ainsi qu'un meilleur traitement des conditions de déplacement à pied et à vélo ;

- les articles 6, 7, 9, 10 et 14 permettent d'intégrer des dispositions concourant à la définition de formes urbaines plus favorables à l'utilisation des modes alternatifs à la voiture particulière.

• Intégrer dans l'article 12 des zones urbaines du PLU les normes minimales suivantes :

- Habitat : 1,5 m² par logement minimum et un local de 10 m² minimum, cette norme ne s'applique qu'aux opérations de logement de plus de 400 m² de SHON.
- Bureaux : 1 m² pour 100 m² de SHON.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de SHON, industries et équipements publics : 1 place pour 10 employés minimum et prévoir également le stationnement des visiteurs.
- Établissements scolaires : 1 place pour huit à douze élèves modulé suivant le type d'établissement
- L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert
- Cet espace doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %.
- Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.
- Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement vélo.

• Encadrer le développement du stationnement privé

- Inclure des normes minimales de stationnement pour les opérations de logements.
- Fixer un nombre maximum de places de stationnement à réaliser lors de la construction de bureaux, 1 place maximum pour 55 m² de SHON.
- Prévoir une clause visant à permettre la mutualisation du stationnement dans le cadre de vastes projets d'urbanisation, les éco-quartiers et nouveaux quartiers urbains.

• Contribuer à une meilleure efficacité du transport routier de marchandises et optimiser les conditions de livraison.

Observations du commissaire enquêteur :

Peu d'items concernent le village de Grosrouvre. Toutefois, le projet de règlement pourrait s'enrichir de dispositions visant à faciliter la pratique du vélo et à limiter le stationnement résidentiel sur la voie publique.

III – 3 – 11 – La Charte du Parc Naturel Régional

Le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse comprend 51 communes sur un territoire de 63 321 hectares abritant 109 000 habitants. En signant la Charte, les communes se sont engagées à transcrire ses orientations et mesures suivantes dans leur document d'urbanisme, lors de son élaboration, sa révision ou sa modification.

Axe 1 : Gagner la bataille de la biodiversité et des ressources naturelles dans un espace francilien

- 1-2 : Maintenir la vocation agricole, forestière et naturelle des espaces non urbanisés et garantir leur continuité
- 1-3 : Promouvoir une urbanisation endogène, dynamique, sobre et de qualité
- 1-4 : S'engager pour des infrastructures de transport respectueuses de la biodiversité et du paysage
- 1-5 : S'engager pour des aménagements et des constructions respectueux de la biodiversité et du paysage
- 1-6 : Restaurer et préserver la trame verte et paysagère
- 1-7 : Restaurer et préserver la trame bleue
- 1-8 : Accompagner les forestiers vers une conduite de sylviculture respectueuse de l'environnement et du patrimoine
- 1-10 : Réduire le risque inondation, le ruissellement et l'érosion des sols par une gestion des eaux à la parcelle
- 1-11 : Réduire fortement la pollution des eaux
- 1-12 : Protéger les espaces, habitats et espèces remarquables, restaurer les milieux altérés.

- **Axe 2 : Un territoire périurbain responsable face au changement climatique**
- 2-2 : Accompagner les collectivités, les particuliers et les entreprises vers la maîtrise de leurs consommations énergétiques

- 2-4 : Accompagner le développement de filières énergétiques renouvelables locales dont le bois-énergie
- 2-6 : Réduire les nuisances sonores et lumineuses
- 2-7 : Développer et promouvoir les transports alternatifs à la voiture individuelle

Axe 3 : Valoriser un héritage exceptionnel et encourager une vie culturelle rurbaine et rurale

- 3-1 : Étudier l'identité paysagère du territoire
- 3-2 : Protéger le patrimoine paysager et restaurer les paysages dégradés
- 3-4 : Préserver les patrimoines bâtis et étudier leurs éventuels prolongements contemporains
- 3-5 : Valoriser les patrimoines naturels, paysagers et culturels par des approches transversales.

Axe 4 : Un développement économique et social innovant et durable aux portes de la métropole

- 4-1 : Diversifier l'offre de logement en matière de petit collectif, locatif, social
- 4-2 : Permettre une installation pérenne et maîtrisée des activités dans les bâtiments existants, les tissus résidentiels, les centres-bourgs et les villages
- 4-3 : Maintenir et développer l'artisanat, le commerce et les services de proximité
- 4-4 : Encourager les entreprises à progresser vers une gestion environnementale
- 4-5 : Accompagner le développement d'une économie sociale et solidaire et les services de proximité
- 4-8 : Accompagner la filière bois
- 4-10 : Structurer l'offre touristique du territoire et l'adapter aux clientèles, mettre en réseau les acteurs touristiques.

III – 3 – 12 – Le Plan Local de déplacements (PLD)

Le PDUIF est appelé à être précisé localement dans le cadre de plans de déplacements urbains.

Observation du commissaire enquêteur :

Il n'est pas fait mention d'un PLD dans le PLU de Grosrouvre. Un tel document pourrait utilement être prescrit à l'échelle communautaire.

III – 3 – 13 – Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie

Le SDAGE est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, les objectifs de qualité et de quantité des eaux, et les orientations permettant de satisfaire aux principes prévus aux articles L.211-1 et L.430-1 du Code de l'environnement. Il intègre les

obligations définies par la directive européenne sur l'eau ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement. Ce document stratégique pour les eaux du bassin Seine-Normandie fixe comme ambition d'obtenir le bon état écologique des eaux.

Les préconisations du SDAGE s'articulent autour des 8 « défis » et 2 « leviers » suivants :

Parmi les objectifs du SDAGE directement liés à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire, on notera notamment la maîtrise des rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies préventives (des règles d'urbanisme s'appliquant aux constructions nouvelles) et palliatives (la maîtrise de la collecte et des rejets).

Observation du commissaire enquêteur :

Les préconisations du SDAGE sont prise en compte dans le projet de PLU de Grosrouvre, à l'exception de l'orientation n° 6.

III – 3 – 14 – Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Mauldre

Le Les enjeux du SAGE de la Mauldre sont au nombre 5, déclinés comme suit:

Enjeu n°1 : Assurer la gouvernance et la mise en œuvre du SAGE

La prise en compte du SAGE dans les documents d'urbanisme permettra sa mise en œuvre opérationnelle sur le territoire.

Enjeu n°2 : Restaurer la qualité des milieux aquatiques superficiels

- Reconquérir la qualité patrimoniale et biologique des cours d'eau.
  Il s'agit d'améliorer la qualité écologique des berges et du lit du cours d'eau, par la mise en place de travaux de restauration (dispositions n°9 à 17).
- Préserver et restaurer les zones humides et les mares.
  Dans la continuité du SDAGE, le SAGE prévoit l'identification, la gestion et la protection des zones humides (dispositions n°18 à 23).
- Gérer quantitativement les eaux superficielles.
  Cet objectif est à relier avec les actions qui seront menées sur la restauration des cours d'eau et des zones humides (dispositions n°24 à 29).
- Fiabiliser le fonctionnement des systèmes épuratoires par tout temps.
  Il s'agit de poursuivre la fiabilisation des stations d'épuration et d'amplifier le contrôle et la réhabilitation des réseaux et branchements (dispositions n°30 à 36).
- Diminuer les concentrations en substances dangereuses et micropolluants.
  La mise en place de mesures sur les principales sources d'apports (industries, eaux pluviales, pesticides en zones agricoles et non agricoles), permettra d'atteindre le bon état chimique (dispositions n°37 à 45).

Enjeu n°3 : Préserver la ressource en eau souterraine

Au niveau qualitatif, il s'agit d'atteindre le bon état à l'échelle de la nappe, notamment en aboutissant les procédures de protection de captages d'eau potable (dispositions n°46 à 50). D'un point de vue quantitatif, l'objectif est d'assurer l'équilibre ressources / besoins (dispositions n°51 à 54).

Enjeu n°4 : Prévenir et gérer le risque d'inondation

Il s'agit tout d'abord d'assurer la cohérence des politiques publiques de prévention des inondations. Par ailleurs, la confortation de la gestion à la parcelle des eaux pluviales, permettra de diminuer les ruissellements (dispositions n°55 à 66).

Enjeu n°5 : Valoriser le patrimoine et les usages liés à l'eau

L'objectif est de préserver les éléments du patrimoine liés à l'eau, mais également de valoriser les usages récréatifs liés à l'eau, dans le respect des milieux aquatiques (pêche, canoë...) (dispositions n°67 à 72).

Observation du commissaire enquêteur :

Les préconisations du SAGE sont prise en compte dans le projet de PLU de Grosrouvre, à l'exception des dispositions concernant la zone humide à enjeux.

III – 3 – 15 – Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Observation du commissaire enquêteur :

Le dossier du PLU ne mentionne pas l'existence d'un PLH.

III – 3 – 16 – Le Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrains (PPRMT)

Ce Plan, approuvé par arrêté préfectoral le 19 octobre 2015, répertorie les risques liés aux anciennes carrières souterraines de calcaire et de craie.

Observation du commissaire enquêteur :

Grosrouvre n'est pas concerné par ce Plan.

IV – L'enquête publique

IV – L'enquête publique

IV – 1 – L'information et la concertation préalables aux enquêtes publiques

IV – 1 – 1 – L'information préalable aux enquêtes publiques

Les Grosrouvrois ont été informés de la nécessité de reprendre la procédure d'élaboration du PLU à la suite de son annulation.

IV – 1 – 2 – Le bilan de la concertation

Le Conseil municipal de Grosrouvre a ainsi défini les modalités de la concertation prescrivant l'élaboration du PLU :

- Un dossier dans le bulletin municipal de décembre 2014 et sur le site Internet de la commune, rappelant les objectifs du PLU, la procédure suivie et le calendrier ;
- Un registre dans lequel les habitants pourront consigner leurs observations ;
- Une exposition publique.

Ces engagements, qui avaient davantage les caractéristiques d'une campagne d'information que d'une concertation, ont été tenus.
Une réunion publique, non prévue dans la délibération, a été organisée en mars 2016.

Le projet de PLU de Grosrouvre, agrémenté d'un avis favorable du commissaire-enquêteur, a été approuvé par le Conseil municipal le 10 mars 2017.

Considérant que les modifications apportées au règlement du PLU après enquête publique auraient du faire l'objet d'une nouvelle procédure d'enquête publique, M. le Préfet des Yvelines a sollicité le retrait de la délibération approuvant le PLU.

Cette seconde séquence, préalable à la présente enquête publique, n'a pas fait l'objet de concertation. Aucune réunion publique n'a été organisée afin d'examiner le projet et les modifications intervenues après l'annulation.

Observations du commissaire enquêteur :

- Il n'existe pas de comptes rendus de réunions de concertation.
- Il n'y a pas eu de groupes de travail associant la population, et en particulier :
  - les agriculteurs,
  - les commerçants et artisans

- les associations,
- les personnes touchées par les effets de l'application de diverses mesures d'inconstructibilité,
- les propriétaires et les riverains de l'OAP de Longchêne,
- les propriétaires de biens situés en lisière du massif forestier.

• On trouve trace dans le dossier d'un recueil des observations qui ont été formulées par les habitants de Grosrouvre durant ces mois de concertation. Ces observations concernent dans presque tous les cas des revendications personnelles en vue de rendre constructibles des parcelles privatives.

L'insuffisance de concertation constitue un point faible de ce dossier.

DOSSIER

Le P.L.U. en 10 questions

1. Qu'est-ce qu'un Plan local d'urbanisme (P.L.U.) ?
C'est un document d'urbanisme qui comprend un Projet d'Aménagement et de Développement durable (P.A.D.D.) destiné à traduire les objectifs communaux relatifs au développement durable du territoire. Le P.L.U. comprend en outre des plans de zonage lisibles par tous les utilisateurs et un règlement prescrivant pour chaque zone les règles de construction applicables.

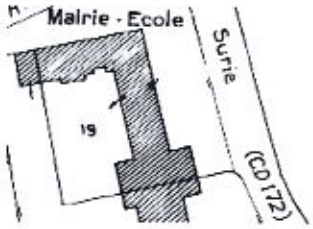
2. Pourquoi faire un P.L.U.?
Notre actuel Plan d'occupation des sols (P.O.S.) date de 2000. L'adhésion de notre commune au Parc naturel régional (2012) a entraîné l'obligation de mettre le P.O.S. en conformité avec le Plan de Parc. Enfin, la loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme rénové, mars 2014) rend tous les P.O.S. caducs au-delà du 31 décembre 2015. Cependant notre P.O.S. continuera à être appliqué jusqu'à l'adoption du P.L.U.

3. Quels sont les objectifs du P.L.U. de Grosrouvre ?
Ils sont énoncés dans la délibération prise le 7 novembre 2014 par le conseil municipal. Il s'agit de satisfaire les besoins en matière d'habitat et d'activités, notamment agricoles, tout en limitant la consommation d'espace afin de protéger les paysages et de préserver la morphologie du village (hameaux et habitat linéaire le long des voies).

4.Qu'est-ce que le P.L.U. va changer ?
Le P.L.U. s'inscrit dans la continuité du Plan d'occupation des sols (croissance modérée de la population). Mais il sera précédé d'un Projet d'Aménagement et de Développement durable qui signale une attention renforcée à la protection de l'environnement. Le P.L.U. définira aussi les règles d'une utilisation plus rationnelle des espaces constructibles inscrits au Plan de Parc.

5. Par qui le P.L.U. sera-t-il élaboré ? Par délibération du 24 juin 2014, le Conseil municipal a constitué une commission municipale composée de cinq membres : M. Winocour, maire, M. Stouder, maire-adjoint, Mmes Lainé et Lassus, conseillères municipales et M. Ottéan, conseiller municipal. La commission sera assistée d'un bureau d'étude chargé de la réalisation technique du P.L.U.

6. Quelles sont les personnes publiques associées ?
Les délibérations relatives au P.L.U. ont d'abord été adressées au préfet qui en contrôle la légalité avant de prendre un arrêté dit « porté à connaissance ». En outre, des personnes publiques sont statutairement associées à l'élaboration du P.L.U. : président du Conseil régional, président du Conseil général, représentant du Syndicat des transports d'Ile de France, président du P.N.R., représentants des Chambres consulaires, président de la Communauté de Communes, Centre régional de la propriété foncière, ... Les personnes publiques associées sont consultées lors de l'élaboration du P.L.U. et donnent un avis sur la conformité du projet.



7. Comment serez-vous informé ?
Le présent dossier constitue le premier volet d'information sur le P.L.U. Entre deux bulletins municipaux, le site Internet de la commune tiendra les Grosrouvrois informés de l'avancement du P.L.U. Une exposition sera réalisée pour présenter le projet de Plan d'Aménagement et de Développement durable.

8. La population sera-t-elle consultée ?
Un registre destiné à recueillir les éventuelles observations est d'ores et déjà ouvert et accessible aux jours et heures d'ouverture de la mairie. Il ne se substitue pas à l'enquête publique réglementaire qui interviendra avant l'approbation du P.L.U.

9. Combien de temps l'élaboration du P.L.U. va-t-elle durer ? L'élaboration du P.L.U. est un processus complexe et rigoureux qui prendra du temps (cf. la chronologie dans l'encadré ci-joint). Le P.L.U. devra être achevé courant 2016, date à laquelle il se substituera au P.O.S.

10. Qui décidera finalement de valider le P.L.U. L'approbation du P.L.U. prendra la forme d'une délibération du Conseil municipal.

Document d'information du public

Plan Local d'Urbanisme

PLU
plan local d'urbanisme

Le travail sur le P.L.U. se poursuit.

Après avoir été exposé en octobre au public, le Plan d'aménagement et de développement durable a fait l'objet d'un débat au conseil municipal le 3 décembre.

La réflexion sur les zones du futur PLU et le règlement de chaque zone est désormais engagée.

La commission du P.L.U. se réunit deux fois par mois, une fois en commission municipale (élus seuls), une fois avec le cabinet d'urbanisme *Synthèse*.

Les zones actuelles du Plan d'occupation des sols seront regroupées dans deux grands types de zones, pour plus de lisibilité : les zones urbaines pour l'habitat et les équipements et les zones naturelles, agricole et paysagère. Les droits à bâtir actuels seront transférés dans ces zones.

La suppression du coefficient d'occupation des sols par la loi ALUR (mars 2014) conduit à introduire un dispositif dit d'emprise au sol. En application du plan du Parc naturel régional, le principe d'une emprise au sol différenciée en bordure des voies et en fond de parcelle sera mis en œuvre. La réflexion porte également sur les distances des nouvelles constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles.

Le PLU, de quoi est-il composé ?

Le rapport de présentation
- Présentation du diagnostic : démographie, environnement, patrimoine bâti et paysager
- Recensement des principaux besoins présents et futurs.

Projet d'aménagement et de développement durable
Définition des orientations stratégiques d'urbanisme et d'aménagement pour, notamment, garantir un développement de l'urbanisme compatible avec la préservation de la qualité architecturale et de l'environnement

Débat au Conseil Municipal du 3/12/2015

Règlement et documents graphiques
Documents graphiques réglementaires
zonage
carte des éléments du paysage

Règlement : pièces écrites
- Affectation du territoire communal selon les différentes zones
- Zonage comprenant 3 types de zones:
  - U, secteurs déjà urbanisés
  - A, secteurs à caractère agricole
  - N, secteurs à caractère naturel
- Sous zonages spécifiques
- Règles applicables à l'intérieur de chacune des zones.

Annexes
Documents techniques d'informations :
servitude d'utilité publique
réseaux : eau, assainissement

Document d'information du public

Commune de
Grosrouvres
Département des Yvelines

Population et Habitat

Les Habitants et leur Logement

La population Grosrouvroise était de **972 habitants** au recensement INSEE de 2014.
En 40 ans, Grosrouvre a vu son nombre d'habitants plus que doubler. Depuis les années 2000, la commune connaît une croissance de 1% par an en moyenne. Cette évolution démographique s'explique par un solde migratoire élevé : **Grosrouvre est une commune attractive**.
La population est en accord avec l'offre résidentielle : baisse des 30-44 ans au profit des 45-59 ans et forte progression des 0-14 ans (+37% entre 2007 et 2012) témoignant de l'attractivité de la commune pour l'installation de familles. Grosrouvre est toutefois marquée par un **vieillissement structurel de la population** avec une hausse constante des plus de 60 ans ; ce phénomène s'observe dans la plupart des communes rurales de la région.
Le parc de logement de Grosrouvre est caractérisé par une présence quasi exclusive de maisons individuelles (97,1%) et de grands logements de 4 pièces ou plus (86%). La commune compte une part importante de logements anciens (47,3% des logements sont antérieurs à 1946) et accueille une forte proportion de propriétaires (81%) en corrélation avec la faible mobilité résidentielle des habitants.

La morphologie urbaine

- **Le bourg** : Ensemble bâti le plus diversifié de la commune
- **La Troche et le Chêne Collé** : Hameaux de plateau regroupant un ensemble de corps de ferme et de maisons rurales
- **La Surie** : Hameau de coteau très traditionnel
- **Le Buisson** : Hameau de vallon regroupant un ensemble de bâtisses cossues
- **Les Haizettes** : Hameau d'une implantation très linéaire en lisière de forêt
- **Le Chêne Rogneux, le Cor de l'Orme et le Tailli** : Hameaux de plateau, se différenciant par la présence de maisons récentes de formes moins traditionnelles
- **Les Aubris** : Hameau de coteau comportant quelques maisons rurales et fermes

Monuments historiques et intérêt du patrimoine

La commune possède des édifices protégés au titre des **Monuments Historiques**.

Edifices inscrits :

- Borne de l'ancienne Allée de chasse Charles X
- Château de la Mormaire
- Château de la Couarde (rotonde et communs)

Edifice classé :

- Eglise Saint Martin

Dans le cadre d'un diagnostic territorial réalisé sur la commune, le **Parc Naturel Régional** a établi un classement d'intérêt patrimonial des éléments visibles depuis la rue.

Trois éléments ont été recensés comme **exceptionnels** : la ferme de Moisan, le monument au mort et l'Auberge du Chasseur.

D'autres éléments, tels que des maisons de notables, des maisons rurales, des fermes et des villas, ont été recensés comme remarquables.
Des éléments appartenant au petit patrimoine rural ont été pris en compte : deux petits oratoires abritant des statues, oeuvres de série contemporaines, et une borne kilométrique des années 50 portant encore la mention Seine-et-Oise.

Extrait de l'exposition publique de 2016

IV – 2 – L'organisation de l'enquête

IV – 2 – 1 – La prescription de l'enquête

L'enquête publique a été prescrite par M. le Maire de Grosrouvre par arrêté municipal en date du 9 mars 2018.

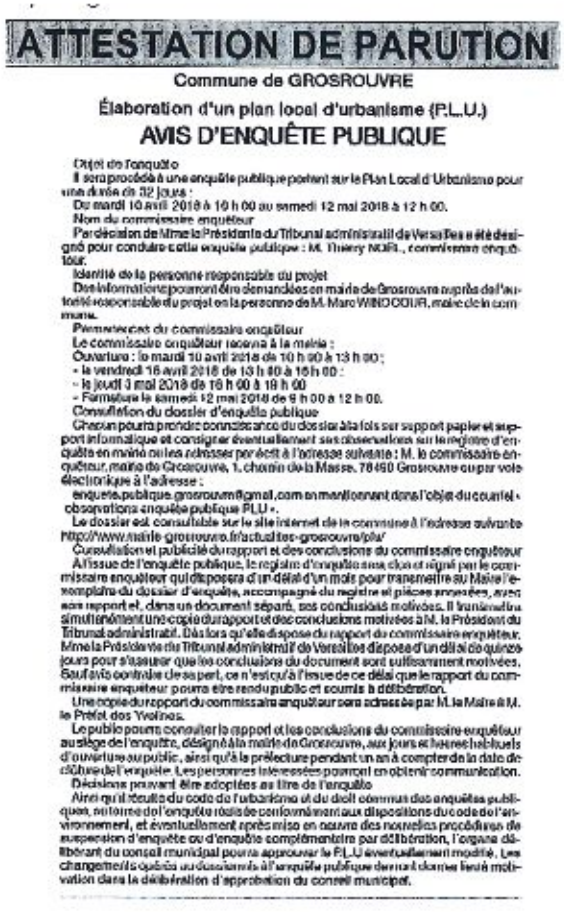
IV – 2 – 2 – La désignation du commissaire enquêteur

Le tribunal administratif de Versailles a désigné M. Thierry NOËL en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme de Grosrouvre par décision du 22 février 2018.

IV – 2 – 3 – La publicité de l'enquête

Observation du commissaire enquêteur :

Affichage, parutions dans la presse départementale, information sur le site internet de la commune… : la publicité pour l'enquête publique a été effectuée dans les formes et les délais requis.



ATTESTATION DE PARUTION

Commune de GROSROUVRE

Élaboration d'un plan local d'urbanisme (P.L.U.)

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête

Il sera procédé à une enquête publique portant sur le Plan Local d'Urbanisme pour une durée de 32 jours :

Du mardi 10 avril 2018 à 10 h 00 au samedi 12 mai 2018 à 12 h 00.

Nom du commissaire enquêteur

Par décision de Mme la Présidente du Tribunal administratif de Versailles a été désigné pour conduire cette enquête publique : M. Thierry NOËL, commissaire enquêteur.

Identité de la personne responsable du projet

Des informations pourront être demandées en mairie de Grosrouvre auprès de l'autorité responsable du projet en la personne de M. Marc WINOCOUR, maire de la commune.

Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie :

Ouverture : le mardi 10 avril 2018 de 10 h 00 à 13 h 00 ;

- le vendredi 16 avril 2018 de 13 h 00 à 16 h 00 ;
- le jeudi 3 mai 2018 de 16 h 00 à 19 h 00
- Fermeture le samedi 12 mai 2018 de 9 h 00 à 12 h 00.

Consultation du dossier d'enquête publique

Chacun pourra prendre connaissance du dossier à la fois sur support papier et support informatique et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête en mairie ou les adresser par écrit à l'adresse suivante : M. le commissaire enquêteur, mairie de Grosrouvre, 1, chemin de la Masse, 78490 Grosrouvre ou par voie électronique à l'adresse :

enquete.publique.grosrouvre@gmail.com en mentionnant dans l'objet du courriel « observations enquête publique PLU ».

Le dossier est consultable sur le site internet de la commune à l'adresse suivante http://www.mairie-grosrouvre.fr/actualites-grosrouvre/plu/

Consultation et publicité du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

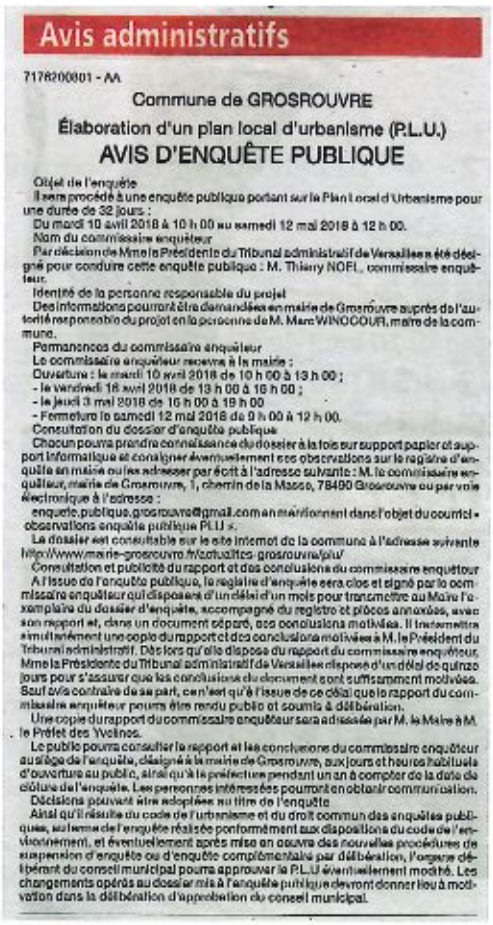
A l'issue de l'enquête publique, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Maire l'exemplaire du dossier d'enquête, accompagné du registre et pièces annexées, avec son rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à M. le Président du Tribunal administratif. Dès lors qu'elle dispose du rapport du commissaire enquêteur, Mme la Présidente du Tribunal administratif de Versailles dispose d'un délai de quinze jours pour s'assurer que les conclusions du document sont suffisamment motivées. Sauf avis contraire de sa part, ce n'est qu'à l'issue de ce délai que le rapport du commissaire enquêteur pourra être rendu public et soumis à délibération.

Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée par M. le Maire à M. le Préfet des Yvelines.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur au siège de l'enquête, désigné à la mairie de Grosrouvre, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ainsi qu'à la préfecture pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication.

Décisions pouvant être adoptées au titre de l'enquête

Ainsi qu'il résulte du code de l'urbanisme et du droit commun des enquêtes publiques, au terme de l'enquête réalisée conformément aux dispositions du code de l'environnement, et éventuellement après mise en œuvre des nouvelles procédures de suspension d'enquête ou d'enquête complémentaire par délibération, l'organe délibérant du conseil municipal pourra approuver le P.L.U éventuellement modifié. Les changements opérés au dossier mis à l'enquête publique devront donner lieu à motivation dans la délibération d'approbation du conseil municipal.



Avis administratifs

7178200801 - AA

Commune de GROSROUVRE

Élaboration d'un plan local d'urbanisme (P.L.U.)

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête

Il sera procédé à une enquête publique portant sur le Plan Local d'Urbanisme pour une durée de 32 jours :

Du mardi 10 avril 2018 à 10 h 00 au samedi 12 mai 2018 à 12 h 00.

Nom du commissaire enquêteur

Par décision de Mme la Présidente du Tribunal administratif de Versailles a été désigné pour conduire cette enquête publique : M. Thierry NOEL, commissaire enquêteur.

Identité de la personne responsable du projet

Des informations pourront être demandées en mairie de Grosrouvre auprès de l'autorité responsable du projet en la personne de M. Marc WINOCOUR, maire de la commune.

Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie :

Ouverture : le mardi 10 avril 2018 de 10 h 00 à 13 h 00 ;

- le vendredi 16 avril 2018 de 13 h 00 à 16 h 00 ;
- le jeudi 3 mai 2018 de 16 h 00 à 19 h 00
- Fermeture le samedi 12 mai 2018 de 9 h 00 à 12 h 00.

Consultation du dossier d'enquête publique

Chacun pourra prendre connaissance du dossier à la fois sur support papier et support informatique et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête en mairie ou les adresser par écrit à l'adresse suivante : M. le commissaire enquêteur, mairie de Grosrouvre, 1, chemin de la Masse, 78490 Grosrouvre ou par voie électronique à l'adresse :

enquete.publique.grosrouvre@gmail.com en mentionnant dans l'objet du courriel « observations enquête publique PLU ».

Le dossier est consultable sur le site internet de la commune à l'adresse suivante http://www.mairie-grosrouvre.fr/actualites-grosrouvre/plu/

Consultation et publicité du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

A l'issue de l'enquête publique, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Maire l'exemplaire du dossier d'enquête, accompagné du registre et pièces annexées, avec son rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à M. le Président du Tribunal administratif. Dès lors qu'elle dispose du rapport du commissaire enquêteur, Mme la Présidente du Tribunal administratif de Versailles dispose d'un délai de quinze jours pour s'assurer que les conclusions du document sont suffisamment motivées. Sauf avis contraire de sa part, ce n'est qu'à l'issue de ce délai que le rapport du commissaire enquêteur pourra être rendu public et soumis à délibération.

Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée par M. le Maire à M. le Préfet des Yvelines.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur au siège de l'enquête, désigné à la mairie de Grosrouvre, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ainsi qu'à la préfecture pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication.

Décisions pouvant être adoptées au titre de l'enquête

Ainsi qu'il résulte du code de l'urbanisme et du droit commun des enquêtes publiques, au terme de l'enquête réalisée conformément aux dispositions du code de l'environnement, et éventuellement après mise en œuvre des nouvelles procédures de suspension d'enquête ou d'enquête complémentaire par délibération, l'organe délibérant du conseil municipal pourra approuver le P.L.U éventuellement modifié. Les changements opérés au dossier mis à l'enquête publique devront donner lieu à motivation dans la délibération d'approbation du conseil municipal.

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€ , représentée par son Directeur Olivier COLIN , déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

ENQUETE PUBLIQUE - 1ER AVIS -
ELABORATION DU PLU
COMMUNE DE GROSROUVRE

Cette annonce paraîtra dans le(s) journal(aux) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

TOUTES LES NOUVELLES **YVELINES** **Le 21/03/2018**

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€ , représentée par son Directeur Olivier COLIN , déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

ENQUETE PUBLIQUE - RAPPEL -
ELABORATION DU PLU
COMMUNE DE GROSROUVRE

Cette annonce paraîtra dans le(s) journal(aux) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

TOUTES LES NOUVELLES **YVELINES** **Le 11/04/2018**

IV – 2 – 4 – Le calendrier de l'enquête

L'enquête publique, organisée du du 10 avril au 12 mai 2018, a fait l'objet de 4 permanences tenues en mairie de Grosrouvre :

- le mardi 10 avril de 10 h 00 à 13 h 00 ;
- le vendredi 16 avril de 13 h 00 à 16 h 00 ;
- le jeudi 3 mai de 16 h 00 à 19 h 00 ;
- le samedi 12 mai de 9 h 00 à 12 h 00.

Observation du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête :

Les permanences ont été parfaitement organisées, la confidentialité des échanges entre les public et le commissaire enquêteur a été respectée.

M. Marc WINOCOUR et son adjoint M. STOUDER ont pris la peine d'expliciter leur projet et de montrer, sur le terrain, la pertinence de leurs propositions en faveur d'une modération et d'une localisation appropriée du développement urbain à venir.

M. Frédérick CAZERES, homme-orchestre de la mairie de Grosrouvre, doit être ici sincèrement remercié de son efficacité et de son dévouement.

IV – 2 – 5 – La composition du dossier d'enquête soumis au public

Le dossier soumis à l'enquête publique comprenait les pièces suivantes :

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION
1.1. : Diagnostic du territoire

1.2. : Etat initial de l'environnement et évaluation environnementale

1.3. : Choix retenus pour le Plan d'Aménagement et de Développement Durables et justifications du zonage et du règlement

2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

3. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

4. RÈGLEMENT

5. DOCUMENTS GRAPHIQUES
5.1. Plan de zonage Echelle 1/5000ème
5.2. Plan de zonage Echelle 1/3000ème

6. ANNEXES
6.1. Droit de Préemption Urbain

6.2. Plan et liste des Servitudes d'Utilité Publique

6.3. Arrêté préfectoral n° 00.278/DUEL du 10 octobre 2000 portant classement des infrastructures de transport terrestre et prescrivant l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit

6.4. Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) des Yvelines

6.5. Taxe d'Aménagement

6.6. Annexes sanitaires

6.7. Arrêté préfectoral classant le département en zone à risque d'exposition au plomb

6.8. Contraintes sols et sous-sols (retrait-gonflement des sols argileux)

6.9. Forêt de protection

6.10. Site Natura 2000

6.11. Zones humides

7. PIÈCES ADMINISTRATIVES
7.1. Délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme

7.2. Porter à Connaissance de l'État

7.3. Délibération et compte rendu du débat du Conseil Municipal sur les orientations générales du PADD

7.4. Comptes rendus des réunions d'association des Personnes Publiques Associées.

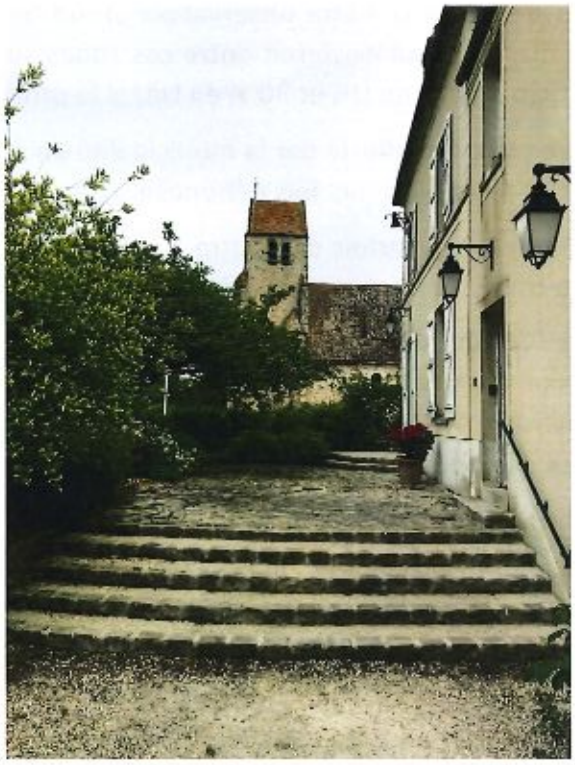
8. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Observations du commissaire enquêteur :

1. Sur le document graphique, le public et le commissaire enquêteur auraient apprécié de disposer d'éléments de repérage (noms de rues lisibles, par exemple).
2. Manquaient également le tracé des principales servitudes et l'identification des sites urbains constitués.
3. Dans le dossier réunissant les avis des PPA, manquait l'avis de la MRAe.

V - Les observations du public

V - Les observations du public



28 contributions ont été recueillies oralement ou par écrit durant cette enquête. Les Grosrouvrois favorables au projet de PLU soumis à la présente enquête publique ne se sont pas déplacés pour faire connaître leur avis.

Plusieurs personnes ayant participé à l'enquête ont regretté :

- l'insuffisance d'information et de concertation à l'initiative de la municipalité, et notamment l'absence de réunions publiques ;
- qu'ait été choisie, pour effectuer cette enquête publique, une période marquée par les vacances scolaires de printemps et de nombreux jours fériés.

La question du devenir du village de Grosrouvre à l'échéance du PLU a rarement été abordée. La très grande majorité des contributions concerne le devenir de propriétés individuelles. Certains propriétaires, qui s'estiment mal servis par le projet de règlement du futur PLU ou qui avaient fondé des espoirs de divisions parcellaires, soit en faveur de leurs enfants devenus adultes, soit à des fins de spéculation avant de quitter Grosrouvre pour des destinations plus ensoleillées, ont exprimé leur contrariété en découvrant que les dispositions du PLU réduisaient leur projet à néant. Ces personnes, qui se disent en même temps soucieuses de préserver le caractère rural de Grosrouvre, considèrent que ce projet méconnaît les objectifs de densification énoncés notamment par le Schéma Directeur de la Région Île-de-France et par la loi ALUR.

Le classement de certaines parcelles non construites en zone urbaine d'une part, le maintien en zone naturelle de terrains bordés par des voies publiques équipées de réseaux d'eau

potable, d'assainissement et d'éclairage public d'autre part, sont souvent considérés comme des erreurs manifestes d'appréciation de la part de la municipalité.

Plusieurs contributions critiquent le caractère arbitraire de la répartition des parcelles dans les différentes catégories de zones U. Cette observation prend tout sons sens lorsque l'on considère la très grande disparité qui existerait entre ces zones sur le plan de l'emprise au sol autorisée (de 3 % en UGb à 18 % en UH et 30 % en UA) si le projet était voté en l'état.

La possibilité de construire qui a été offerte par la municipalité en zone inondable et sensible sur le plan environnemental a été plusieurs fois dénoncée.

Plusieurs Grosrouvrois ont noté, et parfois démontré à l'aide de photographies, le caractère inexact ou inapproprié du tracé des contours de certains espaces boisés classés (EBC).

Quelques personnes ont formulé des demandes ou énoncé des propositions exactement semblables à celles qu'elles avaient exprimées lors de la précédente enquête publique, et pour lesquelles elles n'avaient reçu aucune réponse argumentée de la part de la municipalité. L'opacité des décisions municipales a été évoquée à plusieurs reprises.

Quelques contributions ont pris la forme de dossiers abondamment documentés et illustrés, ou de mémoires déposés par des avocats au nom de propriétaires fonciers estimant que les périmètres de zones et les règles de constructibilité projetés avaient été établis par la municipalité de façon arbitraire, sans concertation, et entraînaient un préjudice à leur endroit.

2 personnes sont venues exposer sous couvert d'anonymat que l'attribution de permis de construire durant la courte période au cours de laquelle s'appliquait à Grosrouvre le Règlement National d'Urbanisme (RNU), après le rejet par le préfet des Yvelines du précédent projet et dans l'attente de l'approbation du présent projet de PLU, constituait un abus condamnable dans la mesure où d'autres pétitionnaires s'étaient vus, dans le même temps, opposer - oralement ou par écrit - un sursis à statuer.

Ces personnes ont été informées que l'appréciation de cette situation ne relevait pas de la compétence ni des missions du commissaire enquêteur et qu'il convenait, le cas échéant, de saisir la juridiction compétente.

Quelques personnes sont venues dans le seul but de s'informer, et n'ont déposé aucune observation.

Au terme de cette enquête, on n'enregistre pas de propositions ou de contre-propositions susceptibles de faire évoluer significativement le projet de Plan Local d'Urbanisme présenté par la municipalité de Grosrouvre, hormis en ce qui concerne les règles d'emprise au sol souvent jugées trop restrictives en zones UGa et UGb.

Plusieurs recours auprès du tribunal administratif ont été annoncés, pour un ou plusieurs des motifs évoqués dans cette synthèse.

Les observations individuelles

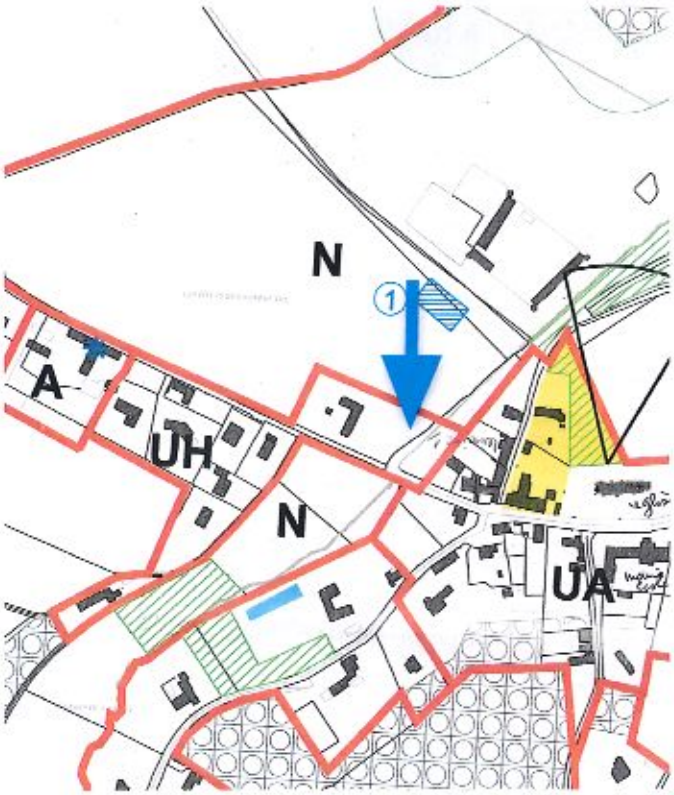
Les observations qui suivent appellent des réponses globales ou individualisées de la part de la municipalité. C'est à partir de l'analyse de ces observations et des réponses qui leur seront apportées que le commissaire enquêteur sera en mesure de formuler son avis personnel sur chacun des points soulevés.

1 - M. et Mme Frédéric LEMAIRE, MM. BUISSON père et fils

Registre 1 page 2 + entretien

Registre 2 pages 2 et 3 + entretien + courrier (9 feuillets)

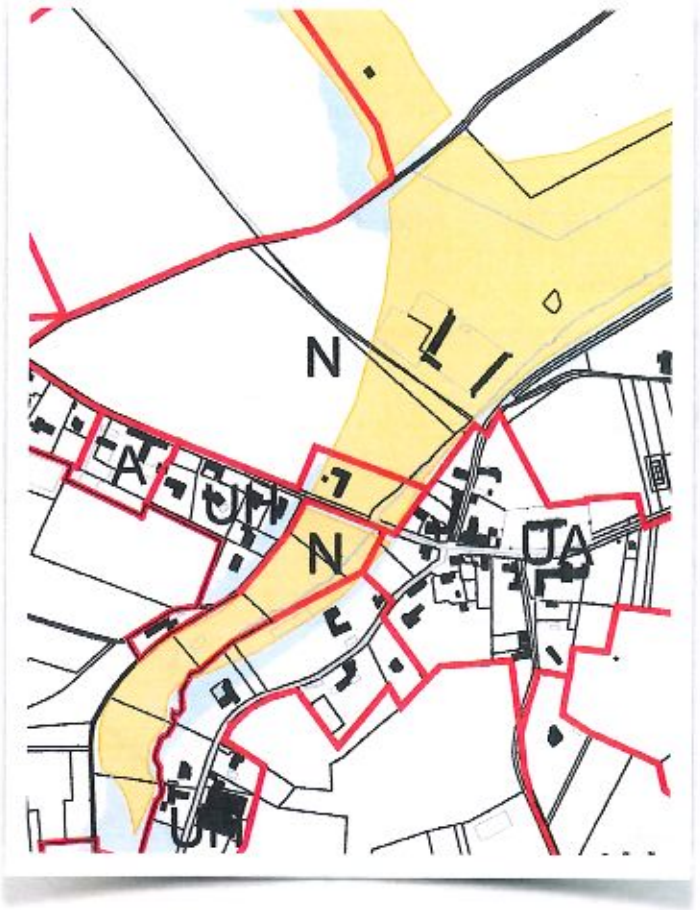
1) Sur la zone humide



M. et Mme LEMAIRE et MM. BUISSON demandent que soit mise en œuvre la recommandation n°2 de M. NICOL, commissaire enquêteur qui a conduit en décembre 2016 la précédente enquête publique sur le projet de PLU de Grosrouvre, à savoir le classement en zone N de la zone humide dite « à enjeux de biodiversité » aujourd'hui partiellement classée en UH *(désignée par une flèche bleue sur le plan page 5)*.

Ils font observer que ce site marécageux traversé par un ru est en partie classé en « *zone d'intérêt écologique à conforter* » (ZIEC) par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, et à ce titre visé par une mesure de protection édictée par le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF).

Au vu du document ci-dessous émanant du Comité du Bassin Hydrographique de la Mauldre et de ses affluents qui localise la zone humide, le classement de ce site en zone constructible constituerait selon eux une erreur manifeste d'appréciation.



Regrettant qu'un permis de construire de part et d'autre du ru ait été accordé sur la partie de cette parcelle en faveur de laquelle la municipalité propose un classement en zone UH (assorti d'une emprise au sol de 18 %), M. et Mme LEMAIRE et MM. BUISSON demandent que soit rendue impossible toute nouvelle construction dans cette zone.

Enfin, M. et Mme LEMAIRE et MM. BUISSON s'étonnent que ce permis de construire ait été délivré dans le cadre du Règlement National d'Urbanisme (RNU) à la suite du retrait du précédent projet de PLU par le préfet des Yvelines, alors même :

- que d'autres pétitionnaires se sont vus opposer un sursis à statuer ;
- que la Direction Départementale des Yvelines (DDT 78) a rappelé, dans un courrier daté du 15 janvier 2018, que la commune de Grosrouvre était concernée par un risque d'inondation, et qu'il convenait en conséquence d'éviter les projets de construction dans les zones humides.

Réponse de la municipalité :

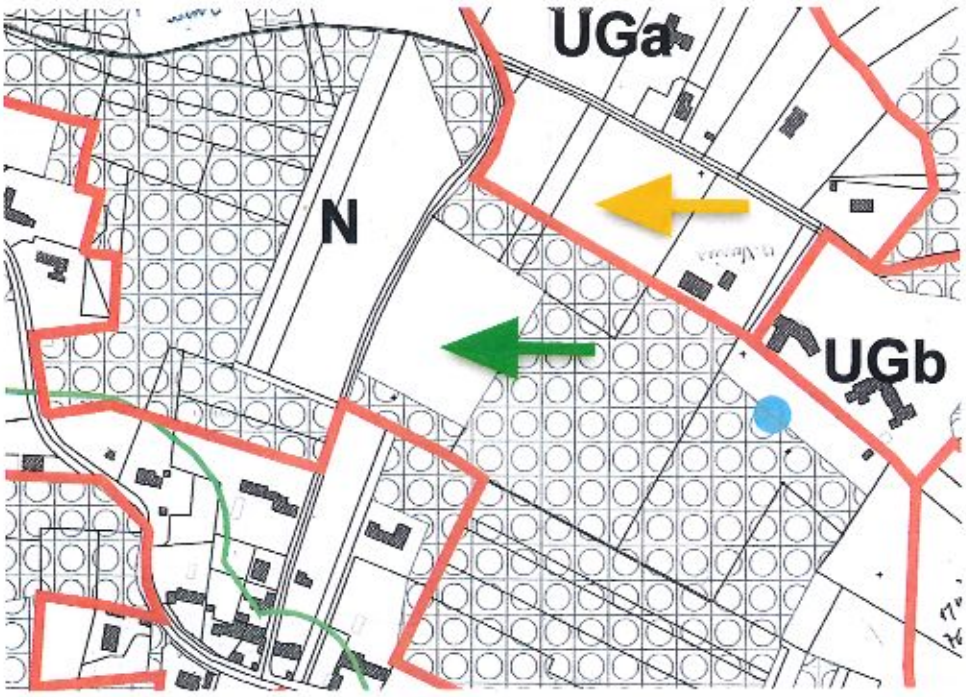
La zone humide à enjeux de part et d'autre du ru de la Mormaire est effectivement classée en zone N à l'exception d'une parcelle déjà construite et pour laquelle la municipalité n'a fait que reprendre le classement antérieur en

zone UH. Le permis de construite délivré sur cette parcelle a été traité dans le cadre du RNU, réglementation en vigueur à la date de son dépôt (4 mai 2017). Le COBAMA a donné son aval au projet (document consultable en mairie). L'avis de la DDT en date du 15 janvier 2018 ne mentionne pas de risque d'inondation puisque la commune de Grosrouvre ne figure pas sur la carte des risques d'inondation (confusion ici avec zone humide).

Avis du commissaire enquêteur :

Le fait que la partie non construite de la parcelle située au cœur de la zone humide à enjeux demeure classée en zone UH n'est pas justifié.

2) Sur la parcelle ZE 02



M. et Mme LEMAIRE et MM. BUISSON demandent que cette parcelle située rue de la Masse *(désignée par une flèche verte sur le plan ci-dessus)* soit rendue partiellement constructible.

À l'appui de leur demande, ils font valoir :

- que ce terrain n'est situé ni en zone sensible ni dans un corridor écologique ;
- qu'il est bordé par une voie publique ouverte à la circulation, équipée de réseaux d'eau et d'assainissement ;
- qu'il n'est pas inclus dans un espace boisé et n'a jamais été considéré comme un espace naturel (les illustrations fournies faisant plutôt apparaître une juxtaposition de fonds de jardins clôturés et supportant ici et là abris, piscines et hangars) ;
- qu'autrefois utilisé pour l'agriculture, il n'est plus cultivable ;
- que sa constructibilité ne contreviendrait à aucun des objectifs du PLU, mais qu'au contraire elle contribuerait à la densification recherchée par le législateur au cœur des zones agglomérées du territoire ;

- qu'il se trouve à faible distance du cœur du village, ce qui permettrait aux enfants y résidant à l'avenir de se rendre aisément à l'école à pied ;
- qu'il constituerait, si le PLU était approuvé en l'état, une « dent creuse » entourée de zones d'habitation.

Pour M. et Mme LEMAIRE et MM. BUISSON, si elle souhaitait maintenir la classification de cette parcelle en zone N, la municipalité devrait, en toute cohérence :

- faire supprimer toutes les clôtures afin de faciliter la circulation de la faune sauvage ;
- classer également en N les terrains non boisés qui jouxtent celui-ci *(exemples désignés par une flèche orange sur le plan page 7).*

Réponse de la municipalité :

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 elle-même est irrecevable au motif que le porter à connaissance du préfet des Yvelines a prescrit d'économiser l'espace naturel. 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.

Observation du commissaire enquêteur :

Si l'on s'en tient à la définition selon laquelle une « dent creuse » est une unité foncière dépourvue de constructions et bordée de parcelles bâties en limite séparative avec elle, il est difficile de considérer cette parcelle comme telle.

Cependant, ce terrain borde un axe de circulation important qui pourrait justifier qu'il soit construit de part et d'autre, dans le respect des prescriptions de l'État, qui demande d'économiser, mais pas de geler, les espaces naturels ou agricoles, et du SDRIF, qui fixe un plafond de consommation de ces espaces.

Rappel des échanges figurant au rapport de l'enquête publique de décembre 2016 :

Question du commissaire enquêteur : *Je demande que me soit confirmé le maintien de cette parcelle en zone N. La partie attenante de la parcelle au Sud devrait également passer en zone boisée.*

M. le Maire *confirme l'avis du commissaire enquêteur sur ces deux points.*

L'observation de Mme BUISSON reprend les remarques des PPA sur les zones humides. M le Maire peut-il me confirmer que ces zones seront cartographiées sur le plan de zonage du PLU ?

M. le Maire *confirme l'avis du commissaire enquêteur.*

Appréciation du commissaire enquêteur : *La zone N en question constitue un espace naturel d'environ 800 mètres dans sa plus grande longueur et de 170 mètres de large dans sa partie la plus étroite chemin de la Masse qui le coupe en son centre. Trois propriétaires souhaiteraient pouvoir intégrer une partie de cet ensemble en zone urbaine pour pouvoir y construire une ou plusieurs maisons. Cela équivaudrait à miter*

définitivement cet espace naturel qui sépare plusieurs hameaux de Grosrouvre bien délimités : le Bourg, le Buisson, et le chêne Rogneux.

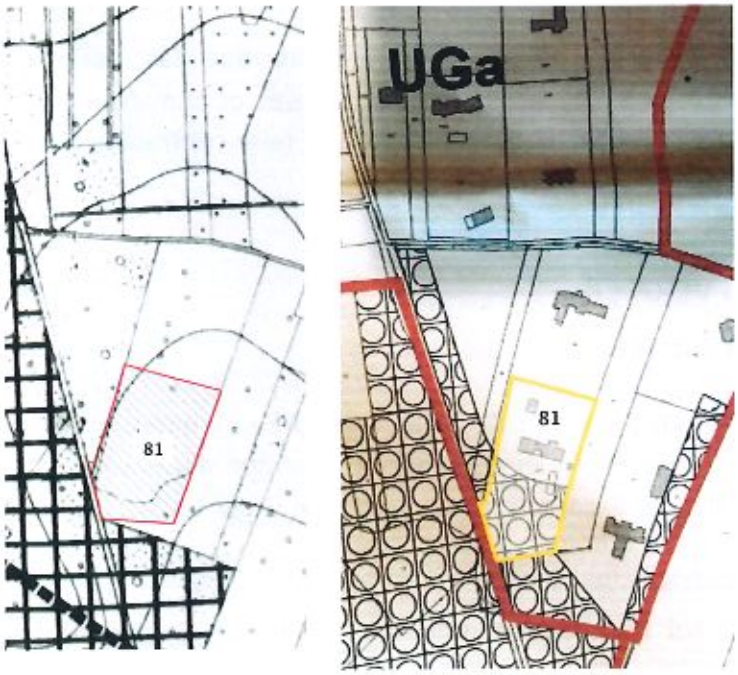
Le PADD a pour objectif de privilégier la densification à l'intérieur des espaces bâtis en limitant la consommation d'espaces naturels ou agricoles dans le respect du Schéma Directeur de la Région Ile de France, et de la charte du Parc Naturel Régional. Donc l'ouverture de cet espace à l'urbanisation ne peut être envisagée.

Vous me signalez que cette ancienne terre agricole est en friche depuis plusieurs années car peu fertile et difficilement exploitable. Les méthodes agricoles sont l'objet de mutations. Dans les prochaines années ce terrain, comme d'autres sur la commune, pourrait peut être reconverti, grâce à la permaculture, en exploitation maraîchère en circuit court, ou en AMAP...

J'ai bien pris note de votre observation concernant les zones humides qui n'ont pas été prises en compte par le projet de PLU et sont classées en zone urbaine. Ce point a également fait l'objet de réserves de la part de la Direction Départementale des Territoires des Yvelines, de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre, et du parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse. M le maire confirme que cette réserve sera impérativement levée pour que le PLU puisse être adopté.

2 - M. WIRTH

Registre 1 page 3 + entretien + courrier (6 feuillets)



Selon les intéressés (M. WIRTH, Mme COLACE, la SCI ATOME), la juxtaposition de ces deux illustrations démontre qu'il serait abusif de classer, même partiellement, la parcelle 81 dont ils sont propriétaires en espace boisé classé (EBC). Photographies à l'appui, ils font observer que les plantations qui s'y trouvent n'ont aucun caractère remarquable et ne constituent pas la lisière de la forêt. Ces arbres d'ornement sont aujourd'hui malades et voués à disparaître naturellement à brève échéance.

M. WIRTH fait remarquer par ailleurs que :

1. la municipalité a établi ce plan de façon arbitraire et non contradictoire, sans aucune concertation avec les intéressés ;
2. sur ce plan, la piscine se trouve pour moitié incluse en zone EBC ;

Réponse de la municipalité :

C'est un état de fait qui ne génère aucun droit.

3. le plan fait figurer un EBC sur la parcelle voisine alors que les arbres remarquables y ont été abattus.

Réponse de la municipalité :

Cette remarque ne concerne pas l'EBC de la propriété de M.

En conclusion, M. WIRTH demande la suppression de l'espace boisé classé sur cette parcelle, au motif qu'il ne correspond pas à la réalité du terrain.

Réponse de la municipalité :

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 se rendra sur place pour apprécier la situation réelle.

Observation du commissaire enquêteur :

D'une façon générale, il serait appréciable que les périmètres des EBC correspondent aux zones effectivement boisées et constitutives de la forêt, et regrettable que cette évaluation n'ait pas été faite contradictoirement en amont de la procédure d'élaboration du PLU.

3 - M. Jean-Paul VERRIER

Registre 1 page 4 + entretien

M. VERRIER, demeurant 6 chemin du Taillis, considère qu'une emprise au sol maximale de 6% en zone UGa est trop faible, et demande le maintien d'une valeur de 8 % qui, selon lui, ne mettrait pas en danger le caractère résidentiel de Grosrouvre.

Réponse de la municipalité :

L'emprise au sol n'est pas comparable au C.O.S. qui cumulait les surfaces habitables des différents niveaux.

La hauteur au faîtage étant de 8 m, un second niveau habitable peut être construit ; celui-ci permet de doubler la surface habitable par rapport à l'emprise au sol.

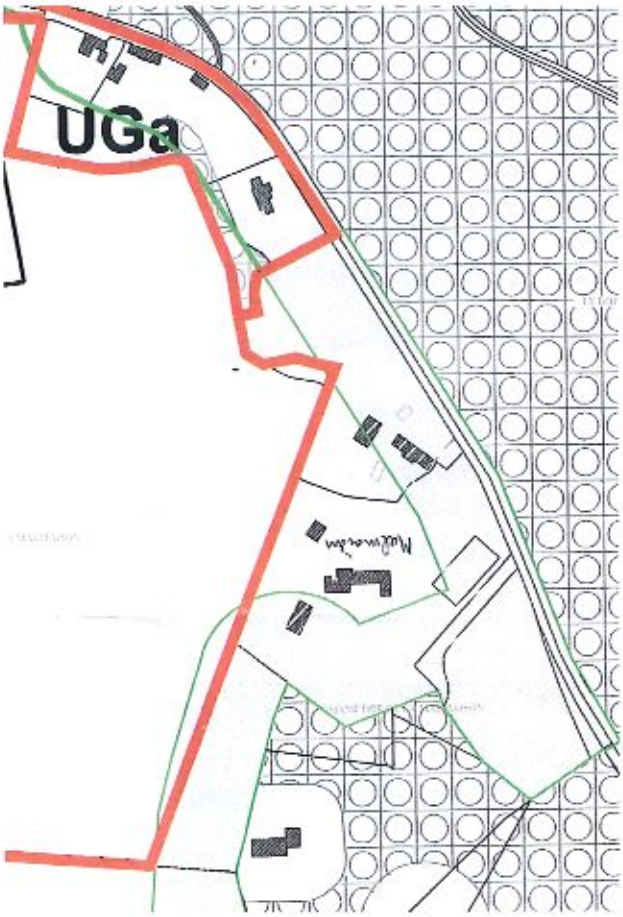
Observation du commissaire enquêteur :

L'emprise au sol autorisée était de 8 % en zone UGa au projet annulé. Il est proposé aujourd'hui de la ramener à 6 %. Même évolution restrictive en zone UGb. Seule la zone UH conserve son emprise (considérable) de 18%. Il n'y a donc pas, comme le prétend la municipalité, que des modifications de forme entre les deux projets, mais au moins une modification substantielle qui aurait rendu nécessaire une explication et un débat publics.

4 - M. Gaëtan GROENE

Registre 1 page 5 + entretien

M. GROENE, demeure au 34 bis Route de la Surie, sur une parcelle issue de la division de la propriété de la Malmaison.



M. GROENE :

1. conteste le tracé de la limite de la forêt, dont il résulte qu'une partie de sa propriété se trouve incluse à tort dans la lisière inconstructible de 50 mètres ;
2. demande le classement de sa propriété en zone UGa ;
3. estime qu'à tout le moins sa construction devrait faire partie d'un Site Urbain Constitué (SUC), et ainsi bénéficier de possibilités d'extension sur la façade située à l'opposé de la forêt.

Réponse de la municipalité :

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.
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 l'emprise au sol actuelle.

Avis du commissaire enquêteur :

L'inclusion de cette maison dans la zone N peut paraître discriminatoire au regard de celles qui, sur les parcelles contiguës et également en lisière de forêt, se trouvent en zone UGa.

Il me paraîtrait plus équitable d'incorporer cet ensemble bâti dans un site urbain constitué, et de tracer la limite de ce SUC sur le plan, étant entendu que la densification ne doit pas s'étendre vers la forêt.

À Grosrouvre, un certain nombre de constructions sont implantées dans la lisière du massif forestier de Rambouillet. Or, bien qu'elles soient parfois proches les unes des autres, nulle part sur le plan ne sont figurés les tracés de sites urbains constitués faisant apparaître leurs parties constructibles.

Il n'a pas été répondu à M. GROENE sur ce point.

Rappel des échanges figurant au rapport de l'enquête publique de décembre 2016 :

Question du commissaire enquêteur : *Ces demandes viennent en opposition aux réserves émises par le Parc Naturel. Je souhaite connaître l'avis de M le Maire à ces réserves du parc.*

M. le Maire *confirme l'avis du commissaire enquêteur. La propriété en question est située en zone N.*

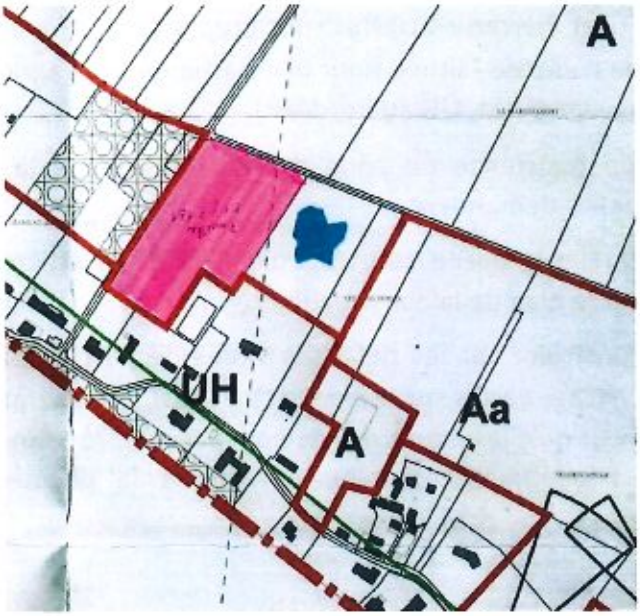
Appréciation du commissaire enquêteur : *Je prends acte de la réponse de M. le Maire.*

5 - Mmes Sylvie ROUX-MARCILHACY et Frédérique DONON-MARCILHACY

Registre 1 page 6 + entretien + courrier

Mmes Sylvie ROUX-MARCILHACY et Frédérique DONON-MARCILHACY souhaitent que leur parcelle *(figurée en rose sur le plan ci-dessus)* demeure constructible, au motif qu'elle est située à l'angle de deux voies de circulation publiques et équipées de réseaux.

Elles regrettent de n'avoir pas été invitées à donner leur avis et à exprimer leurs souhaits lors de l'élaboration de ce plan.



Réponse de la municipalité :

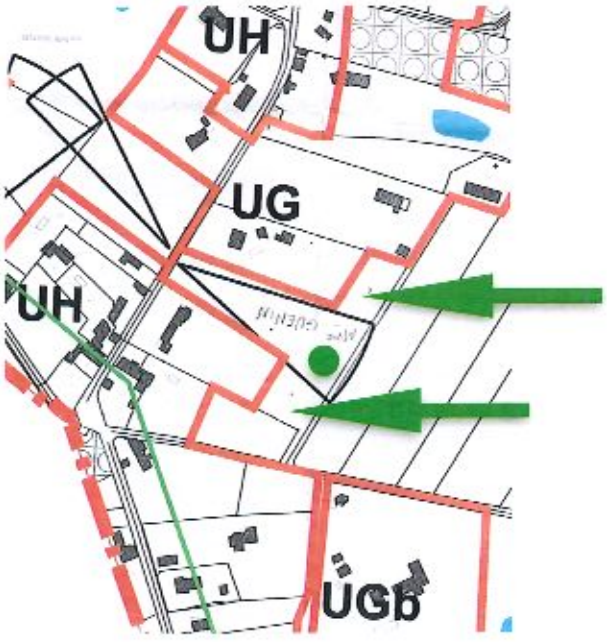
La parcelle ZC 131 n'a jamais été constructible. Elle n'est pas située à l'angle de deux voies équipées de réseaux mais en bordure du Chemin des Haies de Saint-Léger qui n'est pas viabilisé.

Observation du commissaire enquêteur :

Deux voies de circulation apparaissent sur le plan. L'une d'elles est viabilisée. Le refus de la municipalité s'appuie donc probablement sur un autre motif, qui est peut-être recevable mais qui n'est pas exposé ici.

6 - Mmes Françoise HUBERT et Pierrette GUENIN

Registre 1 page 7 + courrier + entretien



Mmes Françoise HUBERT et Pierrette GUENIN sont propriétaires d'une parcelle *(localisée par un point vert sur le plan ci-dessus)* située pour une partie en zone agricole, et pour une autre en zone urbaine (UH au sud-ouest, UG au nord-est).

Elles prennent acte de l'existence du cône de vue qui affecte la partie agricole de la propriété. Cependant, elles demandent :

1. la raison pour laquelle la partie constructible n'est plus entièrement classée en UH, moins restrictive sur le plan de la constructibilité ;
2. la possibilité de construire sur les délaissés situés de part et d'autre du cône de vue *(identifiés par des flèches vertes sur le plan ci-derssous)*, considérant que ces parcelles ne sont pas enclavées, qu'elles sont desservies par les réseaux, et que les futures constructions ne constitueront pas un obstacle à la perspective visuelle que la municipalité cherche à juste titre à préserver.

Réponse de la municipalité :

Ces deux parcelles seraient détachées d'une plus grande intégralement située en zone agricole, ce qui serait en contradiction avec la prescription préfectorale de préserver l'espace agricole (mitage).

Avis du commissaire enquêteur :

Le tracé figurant un « cône de vue » est de toute évidence indicatif, et ne saurait être lu comme constituant une limite de constructibilité.

Toutefois, la vue en question ne pourrait être préservée que si les propriétés adjacentes n'étaient pas bordées de haies de grande hauteur.

Rappel des échanges figurant au rapport de l'enquête publique précédente :

Question du commissaire enquêteur : *Dois-je rappeler dans ma réponse que la famille avait vendu en 2006 la partie constructible de la parcelle alors cadastrée pour son ensemble ZD 56 ?*

Réponse de M. le Maire : *M. le maire confirme l'avis du commissaire enquêteur. Il s'agit d'un terrain agricole.*

Appréciation du commissaire enquêteur : *La propriété que Mme HUBERT et Mme GUERIN possèdent en indivision est actuellement classée en NC et non en UH comme elles l'écrivent dans leur courrier. Le projet de PLU prévoit de le placer en zone A, ce qui ne change pas sa destination agricole. Le projet de PLU ne prévoit pas de modifier le tracé des zones urbanisables – bien que le chemin rural bénéficie de la viabilité – car la commune est tenue de respecter les documents d'urbanisme en amont et notamment le SDRIF et la charte du Parc Régional.*
Dans les documents qui m'ont été remis j'ai constaté que cette parcelle cadastrée section ZD n°56 avait été divisée en deux lots en 2006, et donc que le lot N° A constructible avait été vendu. Le lot N° B, qui reste propriété indivisible de Mme HUBERT et Mme GUERIN était alors déjà en zone agricole et ne fait donc pas l'objet d'un nouveau zonage.

7 - M. Marc MARTEL de la CHESNAYE

Registre 1 page 8 : courrier + entretien

Après lectures des avis des personnes publiques associées, M. MARTEL de la CHESNAYE exprime des réserves sur le projet de PLU présenté à l'enquête publique.

1. Il conteste la possibilité de construire en zone humide et inondable : sur ce point, le permis accordé dans ce secteur en « période de RNU » constitue à ses yeux une décision invraisemblable et scandaleuse, entachée de favoritisme. Il demande que soit classée en zone N la partie de la parcelle encore libre de toute construction.
2. Il estime que les permis de construire déjà accordés produiront environ 100 habitants nouveaux, soit plus que le nombre estimé dans les projections démographiques du PLU pour l'ensemble des années à venir (2 à 3 logements nouveaux par an), ce qui discrédite le document soumis à l'enquête.
3. Il considère que la municipalité contourne la loi ALUR en interdisant de fait la division des parcelles aux fins de construction.
4. Il note que les contours des zones urbaines et les pourcentages d'emprise au sol autorisés n'ont fait l'objet d'aucune concertation, et que la municipalité n'a ni soumis au débat ni justifié publiquement les critères qui ont présidé à ses choix en la matière.

Réponse de la municipalité :

1. Les zones humides ont été cartographiées à la demande de la CLE. Il n'y a pas de zone inondable à Grosrouvre.
2. La projection est conforme à la croissance démographique de Grosrouvre au cours des 15 dernières années.
3. Grosrouvre n'est pas concerné par la loi SRU.

Avis du commissaire enquêteur :

- La totalité de la zone humide à enjeux, à laquelle M. MARTEL de la CHESNAYE fait clairement allusion, doit en effet être classée en zone N afin de la préserver efficacement et durablement.
- La municipalité confond loi SRU et loi ALUR, à laquelle elle est bel et bien soumise. Ses efforts pour en limiter les effets à la suite de la suppression du COS et des superficies minimales pour construire en témoignent.
- La remarque de M. MARTEL de la CHESNAYE sur la concertation, à laquelle il n'est pas répondu, n'est guère contestable.

8 - M. BARATE

Entretien

M. BARATE n'a pas souhaité exprimer ses observations dans le registre.

9 - Mme BAZERQUE

Entretien

Mme BAZERQUE, demeurant 11 Route de la Surie, propriétaire de 2 parcelles représentant une superficie totale de 6 200 m² :

1. se plaint de s'être vue opposer un sursis à statuer alors que d'autres pétitionnaires se voyaient délivrer dans le même temps un permis de construire instruit sur la base du RNU ;

   Réponse de la municipalité :

   Possédant initialement une propriété plus importante englobant une grande maison et son actuelle habitation, la famille Bazerque a passé plusieurs années à l'étranger pour raison professionnelle. Elle a alors 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, en étant de nature à compromettre l'exécution de ce PLU, est irrecevable, d'où le sursis à statuer de l'arrêté du 20 octobre 2018. Néanmoins, afin de permettre à la famille Bazerque d'augmenter sa surface habitable, le maire a rappelé qu'il est encore possible 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.

2. conteste la raison d'être du cône de vue qui affecte sa propriété, et propose qu'à tout le moins celui-ci soit légèrement réorienté vers l'ouest ;

   Réponse de la municipalité :

   Cela ne changerait rien au problème exposé ci-dessus.

   Avis du commissaire enquêteur :

   Il semble que cette demande de Mme BAZERQUE ne soit ni déraisonnable ni de nature à « *compromettre l'exécution de ce PLU* ». Pourquoi l' « expédier » ainsi sans justification ?

3. demande que la règle d'emprise au sol applicable à la zone UGa lui permette de réaliser une extension de 40 m², ou bien que son droit à construire soit calculé sur la totalité de sa parcelle ;

   Réponse de la municipalité :

   Cela reviendrait à classer en zone UGa la partie de la parcelle classée en N, ce qui constituerait une entorse au principe d'économie de l'espace naturel.

   Avis du commissaire enquêteur :

   Je rappelle que l'État demande d'économiser, mais pas de geler, les espaces naturels ou agricoles, et que le SDRIF fixe un plafond de consommation de ces

espaces. Le souhait, modeste, exprimé par Mme BAZERQUE, pourrait être satisfait dans ce cadre sans préjudice pour quiconque.

4. s'interroge sur la justification du classement en zones UGa pour les unes et UH pour les autres de parcelles identiques selon le côté de la rue où elles se trouvent. La proximité du centre-bourg et de l'école justifierait à ses yeux que l'on autorise à *La Surie* une densification plus importante.

Réponse de la municipalité :

Il est rappelé dans le rapport de présentation que le village de Grosrouvre est un ancien village qui se caractérise par des hameaux anciens, denses, et par un peuplement diffus, en général plus récent.

Avis du commissaire enquêteur :

Ceci ne répond pas à l'interpellation de Mme BAZERQUE qui, comme d'autres, conteste la différence considérable qui existe entre les emprises au sol autorisées entre les zones UGa et UH et sur leurs périmètres respectifs.

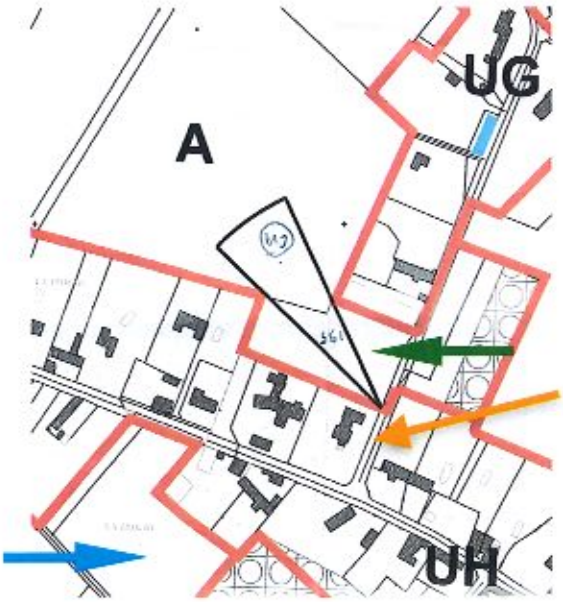
10 - M. et Mme MOREAU

Entretien

M. et Mme MOREAU s'interrogent sur la pertinence du cône de vue situé dans le hameau de La Troche *(représenté ci-dessous)*, depuis que deux constructions qui masquent la perspective ont été édifiées sur les parcelles voisines.

Ce cône de vue n'a plus pour effet que de rendre inconstructible leur parcelle *(n° 195, fléchée en vert sur le plan ci-dessous)*.

Par ailleurs, le classement en zone agricole de la parcelle 8 *(fléchée en bleu)* leur paraît inapproprié et de nature à créer une « dent creuse » injustifiée le long de la route départementale.



Réponse de la municipalité :

La demande peut surprendre, s'agissant d'une famille qui n'est pas démunie de terrain à bâtir ; elle possède en effet, Route des Haizettes, la parcelle AD 13 de 4439 m², actuellement en friche, mais située en zone UG et susceptible de recevoir deux constructions. Sur le fond de la demande on rappellera qu'elle est en contradiction avec la prescription préfectorale de préserver l'espace agricole.

Avis du commissaire enquêteur :

Le PLU ne distingue pas les propriétaires fonciers en fonction de leur patrimoine.

Je rappelle que l'État demande d'économiser, mais pas de geler, les espaces naturels ou agricoles, et que le SDRIF fixe un plafond de consommation de ces espaces.

En réalité, la « vue » mise en évidence par ce cône est partiellement obstruée par les propriétés désignées par la flèche orangée sur le plan ci-dessus. De ce fait, le débat sur la « dent creuse » est légitime.

11 - Mme Isabelle MESSENET

Entretien

Mme MESSENET, architecte exerçant à Grosrouvre, demande ce qui justifie l'établissement des pourcentages d'emprise au sol autorisés dans les zones urbaines. Des simulations ont-elles été effectuées qui pourraient permettre de mesurer les effets de l'application de tel ou tel taux ?

Elle demande que ces valeurs soient établies de telle sorte que la constructibilité en résultant ne soit jamais inférieure à ce qu'elle était lorsque se conjuguaient les règles d'*emprise au sol* (CES) et d'*occupation du sol* (COS), et souhaiterait qu'elles soient de l'ordre de 25 à 30 % en zone UH.

Réponse de la municipalité :

C'est non seulement le cas mais, de surcroît, et pour répondre à l'objectif de densification du 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 conforte la situation antérieure

Avis du commissaire enquêteur :

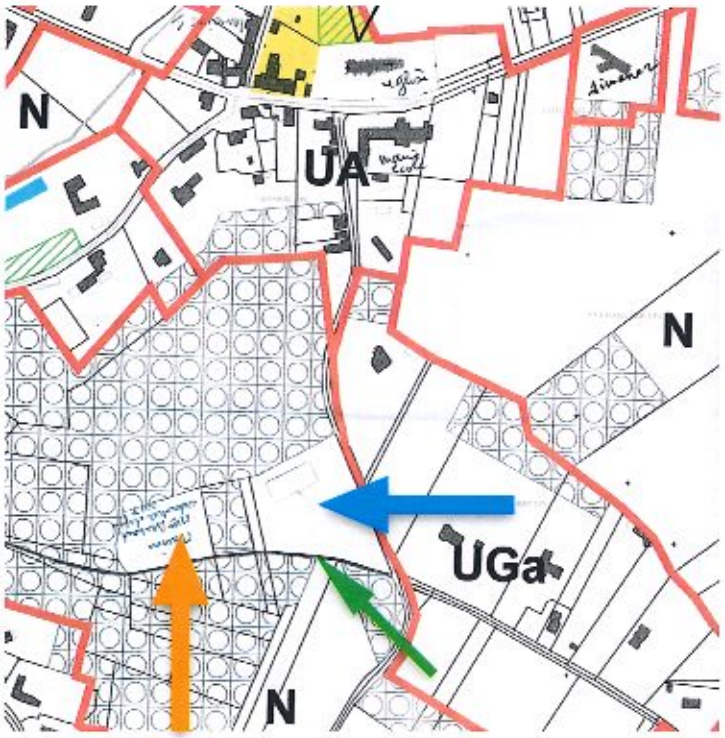
Cette réponse est juste en ce qui concerne l'augmentation des droits à construire qui résulte, dans toutes les zones, des nouvelles valeurs d'emprise au sol. Pour autant, elle ne suffit pas à justifier l'absence de débat relatif à la délimitation de ces zones et aux valeurs d'emprise au sol finalement retenues qui ont pour conséquence de faire dire à un Grosrouvois que : « *dans ce village, plus on en a, plus on en aura* ».

12 - M. et Mme Olivier et Gwenaëlle BUGEVAL

Registre 1 page 12 : courrier daté du 3 mai 2018 + entretien + dossier retraçant l'historique de la situation

M. et Mme BUGEVAL font état d'un profond désaccord entre eux-mêmes et la municipalité de Grosrouvre, vis-à-vis de laquelle ils ont intenté un recours gracieux à l'issue de l'approbation du projet de PLU, avant que celui-ci ne soit contesté par le préfet des Yvelines.

M. et Mme BUGEVAL contestent notamment le classement en zone N d'espaces qui ne répondent pas aux critères définis par l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme (notamment parce qu'ils ne sont pas vierges de constructions). C'est le cas, par exemple, de la parcelle AH 94 dont ils sont propriétaires *(repérée en bleu sur le plan page 15)*, qui est accessible, desservie par les réseaux, et de même nature que des parcelles voisines classées en UGa.



Ils font observer que la parcelle voisine de la leur *(repérée en orange sur le plan page 15)* est occupée par une construction dont l'existence est reconnue depuis la dernière enquête publique, et que cet état de fait conforte les motifs valables qu'il y aurait à incorporer cet ensemble dans la zone UGa contiguë.

À propos de cette construction, M. et Mme BUGEVAL indiquent qu'elle est desservie par la sente du Buisson que la municipalité a élargie et minéralisée en empiétant assez largement sur leur terrain sans solliciter leur accord, en application d'un arrêté d'alignement du maire de Grosrouvre daté du 12 février… 1962 et portant la largeur de cette sente de 2 à… 6 mètres. La régularité de cet arrêté est contestée.

Ils voient dans l'élaboration du PLU soumis à la présente enquête publique l'occasion de régulariser une situation qu'il estiment à la fois embarrassante pour la mairie et préjudiciable à leur projet « *d'éco-constructions à prix attractifs* ».

Ils demandent enfin si la commune a mobilisé tous les droits qu'elle détient à classer en zone U des parcelles auparavant inconstructibles. Selon eux, seuls 1,12 hectares auraient été rendus constructibles sur les 6,5 hectares d'extension urbaine autorisés.

Il serait à leurs yeux d'intérêt général d'urbaniser le territoire en faveur de jeunes familles susceptibles de permettre la sauvegarde de l'école du village à long terme. Ils se déclarent disposés à contribuer à un effort collectif qui irait dans le sens d'une plus grande mixité des générations permettrait d'offrir aux Grosrouvrois de véritables parcours résidentiels.

En conclusion, M. et Mme BUGEVAL demandent que soient rendues constructibles les parcelles cadastrées AH 24, 27, 28, 30, 31, 33, 34 et 94 dont ils sont propriétaires.

Réponse de la municipalité :

Ce point fait actuellement l'objet d'échanges entre les avocats de la famille Bugeval et ceux de la commune de Grosrouvre.

Le classement d'un secteur N en zone constructible constituerait un mitage de l'espace naturel. Le préfet des Yvelines a rappelé qu'il convenait d'économiser ce dernier.

Avis du commissaire enquêteur :

Le litige opposant M. et Mme BUGEVAL à la municipalité de Grosrouvre devant être tranché par le tribunal administratif, il n'y a pas lieu d'interférer dans le cours de cette procédure.

Je rappelle néanmoins et à nouveau que l'État demande d'économiser, mais pas de geler, les espaces naturels ou agricoles, et que le SDRIF fixe un plafond de consommation de ces espaces.

La présence désormais reconnue de la maison de Mme BERNARD sur la parcelle mitoyenne relativise ici la notion de mitage, et peut contribuer à faire reconnaître la pertinence du classement en zone constructible de la parcelle (non boisée et équipée d'un court de tennis) désignée par une flèche bleue sur le plan ci-avant.

Par ailleurs, M. et Mme BUGEVAL projettent de concourir à la diversification de l'habitat à Grosrouvre, dans un secteur proche de l'école du village. Dans la mesure où il n'est pas répondu à cette sollicitation de l'État par ailleurs, cette proposition devrait être considérée par la municipalité.

13 - Mme Anne MILLION FONTAINE

Registre 1 page 13

Mme MILLION FONTAINE conteste l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du projet de PLU, qui exprime l'intention de réaliser 5 logements destinés à « *compléter le parcours résidentiel de la commune* », au motif que cette orientation n'a pas reçu l'approbation explicite de l'assemblée municipale et qu'elle constituerait « *une erreur qui*