étoufferait l'avenir prometteur » du cœur classé du village de Grosrouvre, lequel devrait plutôt accueillir des lieux d'échanges culturels.

Mme MILLION FONTAINE considère que d'autres terrains appartenant à la ville seraient mieux adaptés à ce projet et qu'une réflexion collégiale devrait être engagée dans ce sens.

Réponses de la municipalité :

1. L'OAP a fait partie de la délibération du 20 octobre 2017 par laquelle le conseil municipal a arrêté le projet de PLU à l'unanimité. Madame Million a participé à ce vote.
2. 2. En tant que personne publique associée, l'architecte des bâtiments de France a été consulté sur le projet de PLU. Il n'a émis aucune objection relative à la réalisation de cinq petits logements.
3. 3. Un terrain desservi par une route n'est pas, par définition, enclavé.

Observation du commissaire enquêteur :

Il est regrettable que Mme MILLION FONTAINE, la seule élue du conseil municipal qui ait pris l'initiative de s'exprimer son point de vue au cours de cette enquête (hormis M. le Maire et son adjoint délégué, M. STOUDER, es qualités), n'ait pu se libérer pour échanger sur ce point à l'occasion de l'une des 4 permanences organisées au cours de l'enquête.

Cela aurait sans doute permis au commissaire enquêteur de comprendre sans attendre la réponse de la municipalité aux observations des PPA que l'OAP projetée ne serait jamais réalisée comme indiqué dans le dossier soumis à l'enquête publique.

14 - Mme Annette RIQUIER, mandataire judiciaire de Mme BERTRAND

Registre 1 page 15

Mme RIQUIER sollicite le commissaire enquêteur pour faire apparaître au plan cadastral la maison appartenant à Mme BERTRAND, régulièrement édifiée dans les années 1960.

Réponse de la municipalité :

On accédera légitimement à cette demande (il s'agit de la maison située en limite de la propriété Bugeval).

15 - Association *Les amis de Grosrouvre*, représentée par M. RIBERA

Registre 1 pages 16 à 18

L'association, qui souhaite préserver le caractère rural de Grosrouvre et craint les effets de l'intercommunalité sur l'identité du village, s'interroge sur la destination à donner aux anciens bâtiments des services techniques en cours de déménagement.

Elle se prononce en faveur d'un projet culturel incluant ces bâtiments dans un ensemble composé de l'église, de l'auberge du village, de la *Maison du Village* et de terrains en friche encore disponibles. Polyvalent, le bâtiment des services techniques accueillerait un conservatoire-musée, des expositions, des concerts, des conférences, des artistes en résidence, des locaux à vocation sociale...

Réponse de la municipalité :

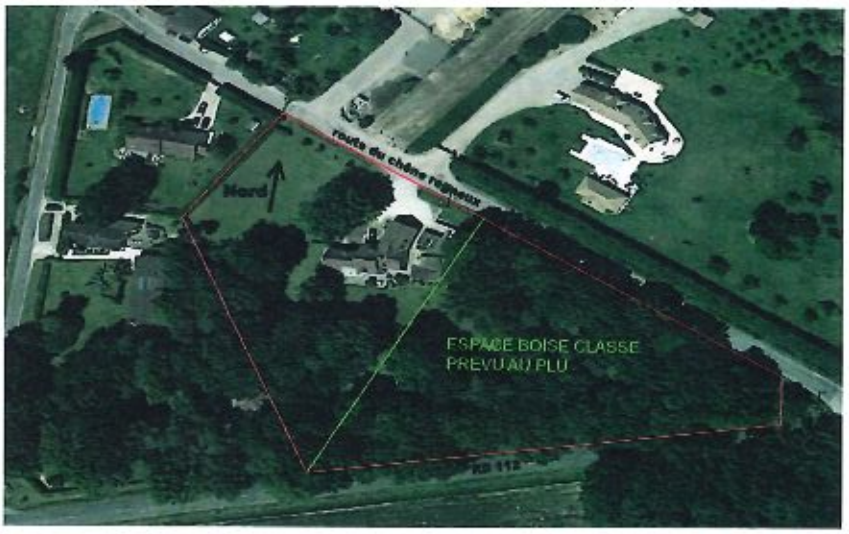
Les propositions à caractère culturel et social peuvent trouver leur place dans la problématique de l'OAP.

16 - M. et Mme Yves et Françoise GRENNERAT

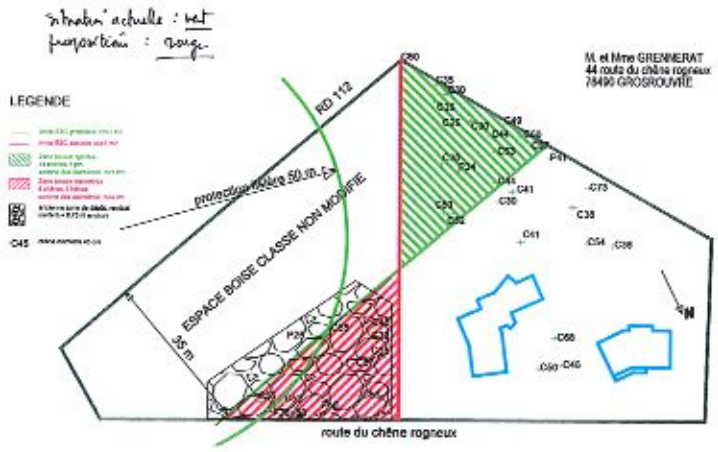
Registre 1 page 19 : courrier (5 feuillets)

M. et Mme GRENNERAT renouvellent une proposition d'échange d'espaces boisés classés leur paraissant mieux correspondre à la réalité du terrain.

La proposition de M. et Mme GRENNERAT est illustrée comme suit :



PROPOSITION DE TRANSFERT D'UN ESPACE BOISE CLASSE



Observation du commissaire enquêteur :

« La demande est rejetée. ». La position arrêtée par le maire ne comportait à l'époque aucune explication ni justification. Il serait souhaitable que la réponse de la municipalité soit plus argumentée.

Réponse de la municipalité :

La famille Grennerat a fait construire en 2014 une seconde habitation sur sa parcelle. La suppression de l'EBC en bordure de la route du Chêne-rogneux créerait la possibilité de construire une troisième maison, ce qui n'est pas souhaitable dans ce secteur de peuplement diffus. Pour équitable que l'idée d'échange puisse paraître, elle ne manquerait pas d'ouvrir la voie à d'autres demandes de modification des EBC. L'emprise actuelle de l'EBC constitue une transition entre la zone naturelle et forestière et l'entrée du hameau du Chêne-rogneux.

Avis du commissaire enquêteur :

On ne voit pas les raisons pour lesquelles les demandes légitimes de modification des EBC ne pourraient pas être instruites dans le but de parvenir à une meilleure adéquation avec la réalité du terrain. Je suis, pour cette raison, favorable à ce que la proposition de M. et Mme GRENNERAT soit réexaminée.

Par ailleurs, le PLU ne distingue pas les propriétaires fonciers en fonction de leur patrimoine. Les nouveaux droits à construire ouverts par le PLU, tout particulièrement en zone UH, offrent des opportunités à certains propriétaires fonciers parmi lesquels il ne saurait être fait un tri.

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

« M. et Mme GRENNERAT demandent une nouvelle répartition d'un espace classé boisé sur la parcelle AO n° 76 sans diminution de la surface classée de 3500 m² ; le transfert concerne une surface d'environ 500 m² contiguë à la route du Chêne Rogneux vers une surface d'environ 600 m² située à l'ouest de la parcelle.
L'objectif est :

- de créer une lisière boisée le long de la RD 112 dans le prolongement de la parcelle adjacente AO n°78 (largeur environ 35 m) ;

- d'améliorer par ce transfert la qualité des essences et les diamètres des sujets préservés ;

- de limiter le plus possible l'exposition des lignes électriques et de télécommunication aux chutes de branches et d'arbres qui se sont produites en décembre 1999 et février 2016, entraînant la coupure de l'alimentation du quartier.

- de faciliter la pérennisation du boisement par un transfert vers une zone naturelle plus propice au repeuplement. La zone classée le long de la route du Chêne Rogneux a fait l'objet dans les années passées d'un dépôt inerte alors que la commune était propriétaire de la parcelle. Cette dernière ne présente pas une structure de sol et de sous-sol adaptée à terme à la préservation du boisement.

Les principes de simplification et de compensation définis par le SDRIF relatifs au transfert d'un EBC sont respectés. »

Question du commissaire enquêteur : *« La partie que M. et Mme GRENNERAT souhaitent transférer se trouve dans la limite des 50 mètres d'un EBC. La bande boisée le long de la RD 112 sur cette propriété et la propriété voisine mériterait d'être également classée. Je souhaiterais avoir l'avis de M. le Maire sur ce point. «*

Réponse de M. le Maire : *« La demande est rejetée ».*

Appréciation du commissaire enquêteur *: « Je prends acte de la réponse de M. le Maire. J'ajoute que la partie de la propriété de M et Mme GRENNERAT non comprise dans l'EBC contient de nombreux arbres de haute tige et que, suivant le projet de règlement du PLU, les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes. L'autorisation de coupe ou d'abattage et, le cas échéant, l'autorisation de défrichement devront être demandées.*

17 - M. et Mme JIMENEZ YERA

Registre 2 pages 4 et 5

M. et Mme JIMENEZ YERA possèdent une propriété mitoyenne du terrain communal sur lequel il est projeté de construire les nouveaux ateliers communaux et un parking.

M. et Mme JIMENEZ YERA ont observé que le projet de la commune était sensiblement différent de ce qui leur avait été présenté à l'origine : l'implantation du bâtiment est différente, le parking, éclairé, accueillera davantage de véhicules, le terrain naturel sera surélevé.

M. JIMENEZ YERA a effectué des travaux d'édification d'un mur de clôture destiné à se protéger des nuisances du parking à l'emplacement où celui-ci était prévu à l'origine. Cet espace de stationnement étant désormais déporté en fond de parcelle, il souhaiterait pouvoir poursuivre la construction de ce mur dans sa continuité afin de préserver sa tranquillité et empêcher les incursions dans sa propriété.

Pour ce faire, M. JIMENEZ YERA propose deux solutions :

- soit la commune prend à sa charge l'édification de la portion de mur complémentaire sur sa propriété ;
- soit elle accepte de rétrocéder à l'intéressé l'espace constructible (60 x 0,3 mètres) nécessaire à l'édification de cet ouvrage après avoir déclassé l'espace boisé considéré.

Cette demande avait déjà été formulée en 2016.

Observation du commissaire enquêteur :

M. JIMENEZ YERA a « *constaté à la lecture du nouveau PLU que sa requête n'avait pas été entendue* ». De fait, le rapport d'enquête de 2016 ne répond pas à la question de l'édification du mur. Se pourrait-il que la demande de l'intéressé fasse l'objet d'une réponse argumentée ?

Réponse de la municipalité :

Le projet était inscrit au programme de l'actuelle municipalité. Il s'agit d'une part, de supprimer des ateliers vétustes du centre du village (futur site de l'OAP) pour construire un bâtiment nouveau, au bardage de bois, d'autre part d'aménager un parking paysager afin d'assurer une desserte totalement sécurisée de l'école (aucune traversée de route). Le projet dans son ensemble a reçu l'approbation de l'architecte des Bâtiments de France dont les conseils ont été effectivement pris en compte dans l'arrêté final du permis de construire. La famille Jimenez-Yera ayant introduit un recours en contentieux, l'affaire est désormais devant le tribunal administratif.

Avis du commissaire enquêteur :

Nous ne connaissons pas la nature du litige opposant M. JIMENEZ YERA à la municipalité de Grosrouvre. Le tribunal administratif étant saisi, il n'y a pas lieu d'interférer dans le cours de cette procédure.

Toutefois, il est permis d'estimer que la demande d'édification d'un mur dans le prolongement de l'existant, afin d'assurer une protection par rapport à un parking public, source de nuisances diverses, n'est pas extravagante et mériterait d'être examinée indépendamment de la procédure en cours.

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

Afin de préserver notre intimité et de garder toute sa valeur à notre maison, nous aimerions que la zone EBC soit réduite le long de la mitoyenneté afin de laisser une bande constructible nous permettant d'édifier si besoin un mur sur toute la longueur de cette mitoyenneté, la mairie n'ayant pas prévu de nous préserver du vis-à-vis.
Nous avons bien compris, en étudiant ce nouveau PLU, que toutes les zones boisées n'étaient pas forcément comptabilisées en EBC, que lors de la refonte de ce nouveau PLU, de nombreuses zones EBC avaient été transformées en zone constructible [...].
Fort de ces observations, nous vous demandons de bien vouloir examiner notre demande de :

- *réduire notre zone EBC à la zone boisée existante, ou mieux, de venir voir sur place, pour réaliser un relevé des arbres remarquables et donc d'identifier la zone EBC au plus juste.*
- *réduire la zone EBC tout le long de la mitoyenneté avec la zone UA afin de nous permettre de nous préserver par l'édification d'un mur si nous en faisons le choix dans l'avenir.*

***Questions du commissaire enquêteur** : Je demande l'avis de M le Maire sur ces questions. J'ai remarqué que la parcelle entre cette propriété et l'école était boisée de jeunes sujets.*

***M. le Maire** demande que la majoration locale de l'EBC soit supprimée mais rejette la modification demandée portant sur la réglementation générale de l'EBC.*

18 - M. Jean-Michel LEBEAU

Registre 2 page 7

M. LEBEAU demande que l'emprise au sol maximale autorisée en zone UH se rapproche de la zone UA et soit portée a minima à 20 %.

Réponse de la municipalité :

Afin de répondre à l'objectif de densification du porter à connaissance du préfet des Yvelines, l'emprise au sol de 18% en zone UH a été finalement arrêtée par le conseil municipal.

Avis du commissaire enquêteur :

Pour des raisons plusieurs fois explicitées dans ce rapport, il apparaît que la valeur de 18 % est très élevée en regard de celles qui sont proposées pour les zones UGa et UGb. Les porter à 20 % aggraverait cette disparité que beaucoup, avec quelque raison, estiment infondée.

19 - Mmes GIHR, propriétaires en indivision

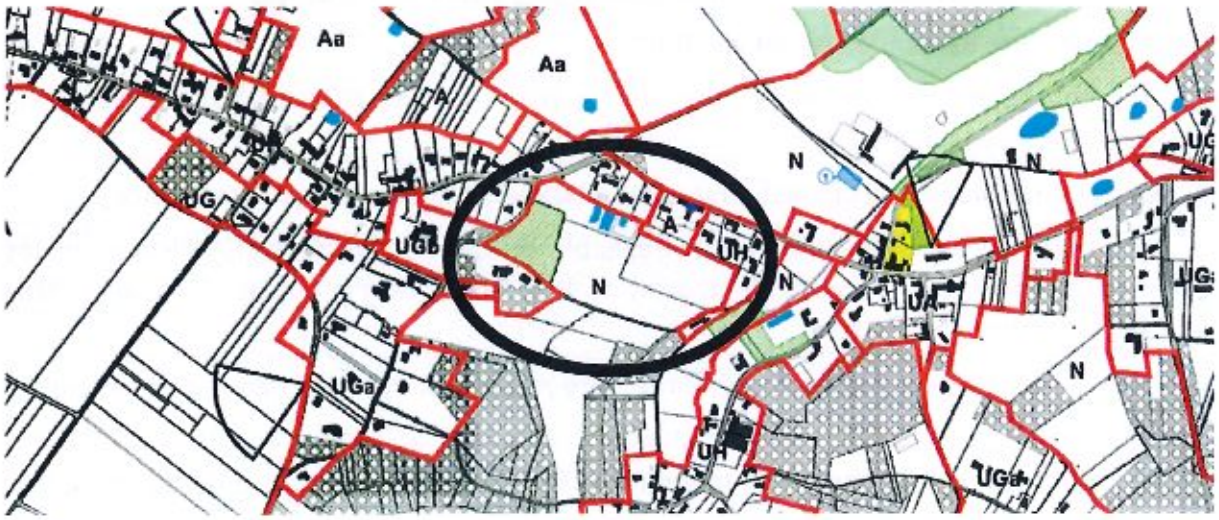
Registre 2 page 9 : correspondance de Maître Juliette VERNEREY, avocat (4 feuillets)

MMmes GIHR sont propriétaires de terrains ainsi localisés et décrits :

- Le terrain AE n°5 est une prairie, siège de 3 bassins artificiels, non couvert par une protection particulière ;
- Le terrain AE n° 9 est une friche couverte par une Zone d'Intérêt Écologique à Conforter (ZIEC).

Aucune de ces parcelles n'est concernée par le périmètre de la forêt de protection ou par ses lisières. Elles ne constituent pas une zone humide. Aucune d'entre elles ne fait l'objet d'un classement en espace boisé classé ou en espace paysager protégé. Elles ne sont concernées par aucun cône de vue. Elles sont entourées de zones urbanisées, classées en UH ou UGb, et d'une ferme susceptible de changer de destination.

Pour MMmes GIHR, ces terrains constituent un trait d'union entre le centre-bourg et le hameau de la Troche, dont ils sont partie intégrante, et peuvent, par leur localisation et leur superficie, contribuer à atteindre l'objectif énoncé au PADD de « *permettre un parcours résidentiel plus complet* », étant entendu que l'offre de petits logements est actuellement insuffisante à Grosrouvre.



Dans cette optique, le classement de ces parcelles en zone N leur semble inapproprié, voire « *incohérent* » avec les objectifs fixés par la commune.

En conséquence, MMmes GIHR demandent que leurs terrains soient classés, fût-ce partiellement, en zone constructible UGb ou UH.

Réponse de la municipalité :

Cette demande est en contradiction avec la prescription préfectorale de préserver l'espace naturel dans la mesure ou l'accepter conduirait au mitage de ce dernier.

Avis du commissaire enquêteur :

Je rappelle derechef 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. Aussi cet argument opposé à MMmes GIHR ne paraît-il pas suffisant pour refuser leur proposition.

En revanche, j'observe que le parcellaire est d'une superficie considérable et, au moins partiellement, sensible sur le plan environnemental. Son ouverture à l'urbanisation ne pourrait résulter que d'études approfondies sur l'ensemble de ses effets prévisibles.

20 - M. et Mme Jérôme THILL

Registre 2 page 11 : courrier (5 feuillets) + annexes (5 feuillets) + entretien

M. et Mme THILL renouvellent à l'occasion de la présente enquête les observations qu'ils avaient formulées lors de l'enquête publique de 2016 et qui n'avaient pas été prises en considération.

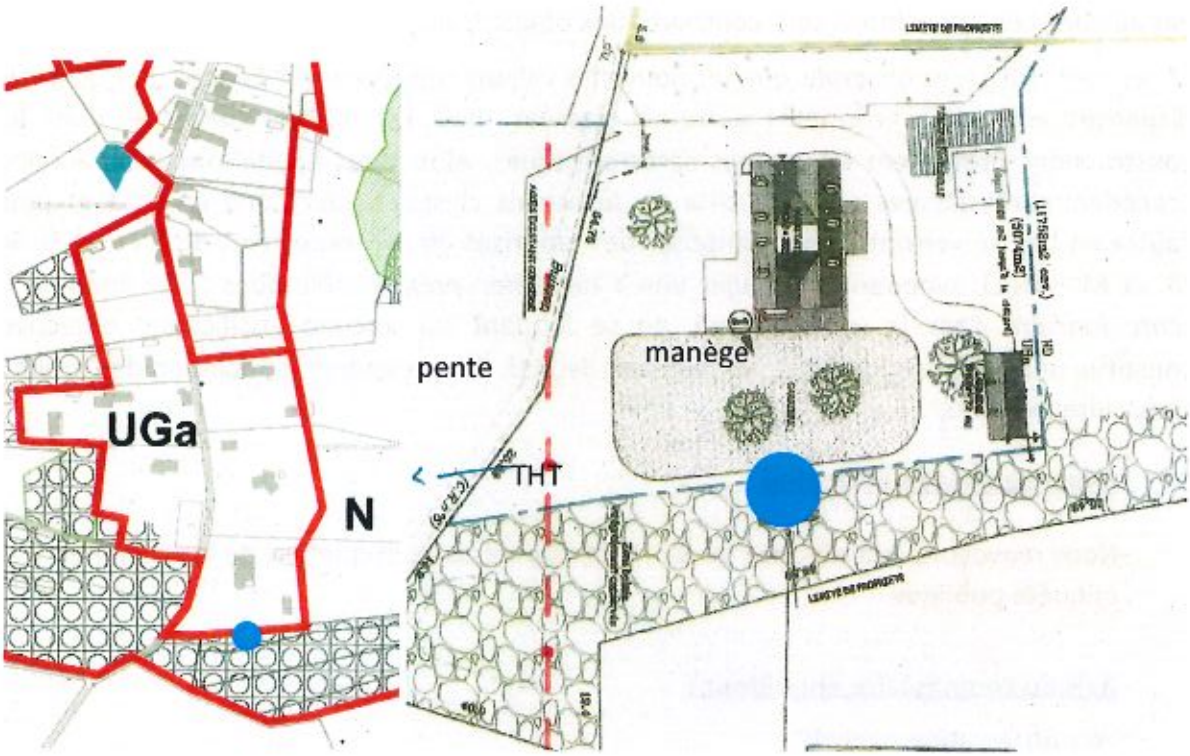
Sur l'espace boisé classé supportant une construction légère liée à l'activité équestre :

Ils demandent le détourage de la zone EBC englobant les boxes à chevaux édifiés à cet emplacement avant 2011 *(localisés par un rond bleu sur les plans ci-après)*.

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

1. que ces boxes ont été construits en zone « ND » du Plan d'Occupation des Sols sans opposition de la municipalité ;
2. que ces installations anciennes sont utiles à l'activité équestre exercée sur le site ;
3. que leur déplacement n'est pas envisageable du fait du fort dénivelé existant sur les espaces libres de la parcelle d'une part, et de la présence d'une ligne électrique à très haute tension d'autre part ;
4. qu'il existe des précédents de détourages de zones EBC dans des secteurs « naturels » du POS.

M. et Mme THILL accepteraient volontiers qu'à l'image de ce qui a été proposé en faveur d'autres domaines équestres de la commune, une solution de type « *secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées* » (STECAL) soit envisagée.



Réponse de la municipalité :

S'agissant à la fois d'une zone N et d'un EBC, la demande peut surprendre. M. et Mme Thill sont conscients que ces boxes ont été construits sans autorisation d'urbanisme par le précédent propriétaire. Pour autant, on n'accèdera pas à cette demande, ni en ce qui concerne l'EBC pour les raisons rappelées plus haut (demande n°16), ni en ce qui concerne le STECAL dont l'emprise doit être tracée préalablement à toute construction.

Avis du commissaire enquêteur :

S'agissant d'un box à chevaux vraisemblablement construit sans autorisation ni opposition de la municipalité, le choix de la commune consiste en sa régularisation *a posteriori* par détourage de l'EBC, étant entendu que celui-ci n'engendrerait nul préjudice pour quiconque, et le maintien durable d'une situation irrégulière, dans la mesure où le terrain ne permet pas le déplacement de cette installation indispensable à l'activité équestre.

Si la commune n'envisage pas d'exiger la démolition cette installation, je lui recommande d'opter pour la première solution, dans les limites du droit.

Sur l'emprise au sol autorisée en zone urbaine :

S'ils partagent avec la municipalité une volonté de conserver à la commune son caractère rural, M. et Mme THILL considèrent que les valeurs retenues pour les zones UG (8 % en UG, 6 % en UGa, 3 % en UGb) sont excessivement réduites, ce qui conduit à la fois à faire obstacle au renouvellement urbain pourtant nécessaire si Grosrouvre souhaite conserver son école, et à priver les Grosrouvrois de toute capacité résiduelle de construction pour de petites extensions ou des abris de jardin.

Par ailleurs, ces dispositions sont contraires aux objectifs de densification fixés par le SDRIF.

M. et Mme THILL font observer que les nouvelles valeurs proposées entraînent de très fortes disparités entre des propriétés autrefois classées dans les mêmes zones, et dont les constructions présentent les mêmes caractéristiques. Ainsi deux habitations comparables, précédemment classées en zone UHa et désormais classées pour l'une en UGa et pour l'autre en UH, se verront demain imposer des emprises au sol respectives de 6 et de 18 %. M. et Mme THILL évoquent à ce sujet une « *distorsion préjudiciable dans l'allocation de la rente foncière dans le village* » qui, ne se fondant sur aucune justification objective, constitue une faiblesse juridique de ce projet de PLU. Ils demandent le maintien des droits à construire existants.

Réponse de la municipalité :

Nous renvoyons à la réponse de M. Nicol, commissaire enquêteur de la première enquête publique.

Avis du commissaire enquêteur :

Voir observation page 47.

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

Le règlement du POS en vigueur prévoyait une emprise au sol autorisée de 50 % et un COS de 0,10 pour le secteur UHa. Le COS ayant été supprimé par la loi ALUR, le projet de règlement du PLU prévoit une emprise au sol de :

- *18% en zone UH*
- *10% en zone UG*
- *8% en zone UGa*
- *5% en zone UGb*

Ce règlement crée un différentiel de 10 % entre les parcelles actuellement classées UHa du POS qui seront classées en zone UH du PLU et celles qui le seront en UGa.

Sur la concertation :

M. et Mme THILL regrettent que, malgré leurs sollicitations, aucune réunion publique n'ait été proposée par la municipalité depuis la reprise de la procédure consécutive à l'annulation par le préfet du précédent projet de PLU. Lors de la présentation du précédent projet, il s'était tenu une seule réunion.

À leurs yeux, la municipalité n'a pas créé les conditions d'une bonne compréhension de ses objectifs et de ses orientations, et n'a pas suscité l'indispensable débat public ouvert et transparent qui aurait du avoir lieu sur l'avenir du village.

Ils regrettent de surcroît que la présente enquête publique se soit déroulée en période de vacances scolaires et de ponts.

Réponse de la municipalité :

Nous rappelons ici tous les éléments de la concertation mise en place pour cette seconde enquête.

Avis du commissaire enquêteur :

Les critiques portant sur l'insuffisance de la concertation paraissent fondées, en particulier l'absence de réunion publique entre les deux projets de PLU, qui aurait pu permettre d'expliquer et de justifier la modification des valeurs d'emprise au sol retenues.

21 - M. Jean RABÈS

Registre 2 page 13 : courrier

M. RABÈS propose de compléter le PLU en réalisant un diagnostic sur l'état des chemins communaux - qui constituent selon lui d'importants éléments du patrimoine rural de Grosrouvre, qu'il convient de respecter et de préserver - et en formulant des propositions concernant leur devenir.

M. RABÈS souhaiterait que ces chemins soient protégés de l'envahissement par leurs riverains peu scrupuleux, qui réussissent ainsi à dissuader les promeneurs de les emprunter, les privant ainsi de vues irremplaçables sur le village.

Réponse de la municipalité :

La municipalité veille à maintenir le droit de passage sur les chemins communaux. Considérant que leur entretien a un coût, la municipalité enregistre la demande et rappelle que celui-ci ne dépend pas du PLU.

22 - Mme Justine FLOQUET, avocat représentant la Société Générale

Registre 1 page 9 : courrier signé de Me Cédric JOBELOT + annexes (30 feuillets) + entretien

Par adjudication, la Société Générale s'est rendue propriétaire des parcelles 142 à 145 et 149, situées au lieu-dit *Les Grais*, en zone UGa.

Le précédent propriétaire n'a pu terminer les travaux pour lesquels il avait obtenu les permis nécessaires, qui sont devenus caducs.

La Société Générale entend achever les travaux afférents aux bâtiments existants conformément au projet initial, sans qu'il soit nécessaire, selon la jurisprudence sur laquelle elle s'appuie, de demander un permis de construire de régularisation.

En revanche, elle a besoin de nouveaux permis pour construire les deux bâtiments prévus sur les parcelles 143 et 144.

La Société Générale, au travers des écrits de M. JOVELOT et des propos de Mme FLOQUET, tous deux avocats, expose que les nouvelles règles de constructibilité prévues au projet de PLU ne lui permettraient plus de réaliser le projet envisagé.

Elle conteste en particulier :

1. le caractère manifestement insuffisant de la profondeur constructible de 50 mètres par rapport à la voie de desserte de la parcelle, qui interdirait la nécessaire reprise des travaux débutés sur la parcelle 144, *« sauf à faire bénéficier le bâti en cause du statut de construction existante »* et à apporter dans le texte de présentation du PLU les précisions nécessaires ;

   NB : le précédent projet de PLU fixait cette limite à 80 mètres.

2. la marge de recul de 10 mètres par rapport à la voie publique, selon elle sans intérêt et contraire à l'objectif exposé dans le rapport de présentation du PLU de construire au plus près des voies, et qui doit en conséquence être supprimée ;
3. le caractère excessif et selon elle contraire au SDRIF de la distance de 16 mètres imposée entre deux constructions, qui leui paraît contraire aux objectifs de densification (d'au moins 10 %, selon le SDRIF) et de lutte contre le mitage ;
4. l'insuffisance manifeste de l'emprise au sol de 6 % proposée dans cette zone, cette valeur ayant pour effet de devoir disposer de 1 500 m² de terrain pour édifier une construction de 100 m² au sol. Cette proposition est selon elle manifestement contraire aux indications du préfet qui promeut, dans son « *porter à connaissance* », la production de logements destinés aux jeunes ménages.

Réponse de la municipalité :

C'est la commune de Grosrouvre qui a demandé à la Société Générale ce qu'elle comptait faire de cette propriété laissée à l'abandon depuis de nombreuses années. La jurisprudence évoquée par Maître Floquet sera vérifiée par les avocats de la commune.

Les autorisations de construire devront se conformer au règlement de la zone adopté par le conseil municipal.

Avis du commissaire enquêteur :

Il me paraît pour le moins normal que ce propriétaire soit invité à se soumette à la réglementation en vigueur, quand bien même ceci aurait pour effet de le contraindre à modifier son projet.

23 - M. Pierre-Antoine GRISLAIN

Entretien

M. GRISLAIN n'a pas souhaité transcrire ses propos dans le registre.

24 - Mme JAMIN

Entretien

Mme JAMIN, demeurant aux *Haizettes*, entend faire connaître son opposition à toute construction en zone humide, et s'interroge sur la pertinence du classement d'une parcelle agricole en zone UH à l'extrémité ouest du hameau de la Troche.

Réponse de la municipalité :

La commune a toujours respecté la réglementation en vigueur et a fait elle-même appel au COBAMA lorsque le cas s'est posé.

La parcelle en question a été classée en zone UH par le POS de 1980 confirmé en 2000. Le PLU n'a pas changé les enveloppes urbaines existantes.

25 - M. GALLUCCIO

Entretien

M. GALLUCCIO estime qu'appliquée à une grande parcelle, une emprise au sol de 18 % en zone UH offre des possibilités de construire exorbitantes. Cela représente, par exemple, plus de 2 700 m² de surface de plancher (sur les deux niveaux autorisés) pour un terrain de 7 600 m², à comparer aux 160 m² autorisés en zone UGb.

Réponse de la municipalité :

En l'absence de référence précise, il est impossible de répondre à ce qui reste une hypothèse d'école.

Avis du commissaire enquêteur :

L'ensemble des valeurs d'emprises au sol retenues dans ce projet de POS résultent-elles de références précises ou d'hypothèses de travail ?

La municipalité évacue rapidement la controverse. Sa réponse de ne l'aide pas, sur ce point, à faire la démonstration d'une bonne foi qui lui a été plusieurs fois contestée au cours de cette enquête, et à échapper aux critiques sur les distorsions produites par les choix qu'elle a retenus.

26 - M. Éric LALANDRE

Entretien

M. LALANDRE :

1. demande le reclassement en UH de la parcelle de petite superficie dont il est propriétaire en zone *UGa* à *La Surie*. En effet, le coefficient d'emprise au sol maximal autorisé lui attribuerait un droit à construire à ses yeux dérisoire.
2. note l'absence de référence à un Site Urbain Constitué sur le plan comme dans le règlement.

Réponse de la municipalité :

1. Monsieur Lalandre vient de vendre deux grandes parcelles à la Surie. Le PLU n'a pas changé les enveloppes urbaines existantes. Les zones UH correspondant aux anciens hameaux le sont restées ; les anciennes zones NB correspondant à l'habitat diffus sont devenues UG.

2. 2. Les SUC sont cartographiés.

Avis du commissaire enquêteur :

Le PLU ne distingue pas les propriétaires fonciers en fonction de leur patrimoine. Il importe donc peu de connaître la façon dont M. LALANDRE en dispose.

Si les limites de la lisière du massif forestier sont tracés, les SUC ne le sont pas. Cette omission devra être corrigée sur le document de référence.

Ont déposé une contribution au registre ouvert durant la période de concertation 2018 :

1 - Mme HUBERT - Mme GUÉNIN

cf page 12
même objet

2 - Mme Valérie BUISSON-LEMAIRE

cf page 5
même objet

3 - M. et Mme Valérie BUGEVAL

cf page 15

étoufferait l'avenir prometteur » du cœur classé du village de Grosrouvre, lequel devrait plutôt accueillir des lieux d'échanges culturels.

Mme MILLION FONTAINE considère que d'autres terrains appartenant à la ville seraient mieux adaptés à ce projet et qu'une réflexion collégiale devrait être engagée dans ce sens.

Réponses de la municipalité :

1. L'OAP a fait partie de la délibération du 20 octobre 2017 par laquelle le conseil municipal a arrêté le projet de PLU à l'unanimité. Madame Million a participé à ce vote.
2. 2. En tant que personne publique associée, l'architecte des bâtiments de France a été consulté sur le projet de PLU. Il n'a émis aucune objection relative à la réalisation de cinq petits logements.
3. 3. Un terrain desservi par une route n'est pas, par définition, enclavé.

Observation du commissaire enquêteur :

Il est regrettable que Mme MILLION FONTAINE, la seule élue du conseil municipal qui ait pris l'initiative de s'exprimer son point de vue au cours de cette enquête (hormis M. le Maire et son adjoint délégué, M. STOUDER, es qualités), n'ait pu se libérer pour échanger sur ce point à l'occasion de l'une des 4 permanences organisées au cours de l'enquête.

Cela aurait sans doute permis au commissaire enquêteur de comprendre sans attendre la réponse de la municipalité aux observations des PPA que l'OAP projetée ne serait jamais réalisée comme indiqué dans le dossier soumis à l'enquête publique.

14 - Mme Annette RIQUIER, mandataire judiciaire de Mme BERTRAND

Registre 1 page 15

Mme RIQUIER sollicite le commissaire enquêteur pour faire apparaître au plan cadastral la maison appartenant à Mme BERTRAND, régulièrement édifiée dans les années 1960.

Réponse de la municipalité :

On accédera légitimement à cette demande (il s'agit de la maison située en limite de la propriété Bugeval).

15 - Association *Les amis de Grosrouvre*, représentée par M. RIBERA

Registre 1 pages 16 à 18

L'association, qui souhaite préserver le caractère rural de Grosrouvre et craint les effets de l'intercommunalité sur l'identité du village, s'interroge sur la destination à donner aux anciens bâtiments des services techniques en cours de déménagement.

Elle se prononce en faveur d'un projet culturel incluant ces bâtiments dans un ensemble composé de l'église, de l'auberge du village, de la *Maison du Village* et de terrains en friche encore disponibles. Polyvalent, le bâtiment des services techniques accueillerait un conservatoire-musée, des expositions, des concerts, des conférences, des artistes en résidence, des locaux à vocation sociale...

Réponse de la municipalité :

Les propositions à caractère culturel et social peuvent trouver leur place dans la problématique de l'OAP.

16 - M. et Mme Yves et Françoise GRENNERAT

Registre 1 page 19 : courrier (5 feuillets)

M. et Mme GRENNERAT renouvellent une proposition d'échange d'espaces boisés classés leur paraissant mieux correspondre à la réalité du terrain.

La proposition de M. et Mme GRENNERAT est illustrée comme suit :

PROPOSITION DE TRANSFERT D'UN ESPACE BOISE CLASSE

Observation du commissaire enquêteur :

« La demande est rejetée. ». La position arrêtée par le maire ne comportait à l'époque aucune explication ni justification. Il serait souhaitable que la réponse de la municipalité soit plus argumentée.

Réponse de la municipalité :

La famille Grennerat a fait construire en 2014 une seconde habitation sur sa parcelle. La suppression de l'EBC en bordure de la route du Chêne-rogneux créerait la possibilité de construire une troisième maison, ce qui n'est pas souhaitable dans ce secteur de peuplement diffus. Pour équitable que l'idée d'échange puisse paraître, elle ne manquerait pas d'ouvrir la voie à d'autres demandes de modification des EBC. L'emprise actuelle de l'EBC constitue une transition entre la zone naturelle et forestière et l'entrée du hameau du Chêne-rogneux.

Avis du commissaire enquêteur :

On ne voit pas les raisons pour lesquelles les demandes légitimes de modification des EBC ne pourraient pas être instruites dans le but de parvenir à une meilleure adéquation avec la réalité du terrain. Je suis, pour cette raison, favorable à ce que la proposition de M. et Mme GRENNERAT soit réexaminée.

Par ailleurs, le PLU ne distingue pas les propriétaires fonciers en fonction de leur patrimoine. Les nouveaux droits à construire ouverts par le PLU, tout particulièrement en zone UH, offrent des opportunités à certains propriétaires fonciers parmi lesquels il ne saurait être fait un tri.

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

« M. et Mme GRENNERAT demandent une nouvelle répartition d'un espace classé boisé sur la parcelle AO n° 76 sans diminution de la surface classée de 3500 m² ; le transfert concerne une surface d'environ 500 m² contiguë à la route du Chêne Rogneux vers une surface d'environ 600 m² située à l'ouest de la parcelle.
L'objectif est :

- de créer une lisière boisée le long de la RD 112 dans le prolongement de la parcelle adjacente AO n°78 (largeur environ 35 m) ;

- d'améliorer par ce transfert la qualité des essences et les diamètres des sujets préservés ;

- de limiter le plus possible l'exposition des lignes électriques et de télécommunication aux chutes de branches et d'arbres qui se sont produites en décembre 1999 et février 2016, entraînant la coupure de l'alimentation du quartier.

- de faciliter la pérennisation du boisement par un transfert vers une zone naturelle plus propice au repeuplement. La zone classée le long de la route du Chêne Rogneux a fait l'objet dans les années passées d'un dépôt inerte alors que la commune était propriétaire de la parcelle. Cette dernière ne présente pas une structure de sol et de sous-sol adaptée à terme à la préservation du boisement.

Les principes de simplification et de compensation définis par le SDRIF relatifs au transfert d'un EBC sont respectés. »

Question du commissaire enquêteur : *« La partie que M. et Mme GRENNERAT souhaitent transférer se trouve dans la limite des 50 mètres d'un EBC. La bande boisée le long de la RD 112 sur cette propriété et la propriété voisine mériterait d'être également classée. Je souhaiterais avoir l'avis de M. le Maire sur ce point. «*

Réponse de M. le Maire : *« La demande est rejetée ».*

Appréciation du commissaire enquêteur *: « Je prends acte de la réponse de M. le Maire. J'ajoute que la partie de la propriété de M et Mme GRENNERAT non comprise dans l'EBC contient de nombreux arbres de haute tige et que, suivant le projet de règlement du PLU, les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes. L'autorisation de coupe ou d'abattage et, le cas échéant, l'autorisation de défrichement devront être demandées.*

17 - M. et Mme JIMENEZ YERA

Registre 2 pages 4 et 5

M. et Mme JIMENEZ YERA possèdent une propriété mitoyenne du terrain communal sur lequel il est projeté de construire les nouveaux ateliers communaux et un parking.

M. et Mme JIMENEZ YERA ont observé que le projet de la commune était sensiblement différent de ce qui leur avait été présenté à l'origine : l'implantation du bâtiment est différente, le parking, éclairé, accueillera davantage de véhicules, le terrain naturel sera surélevé.

M. JIMENEZ YERA a effectué des travaux d'édification d'un mur de clôture destiné à se protéger des nuisances du parking à l'emplacement où celui-ci était prévu à l'origine. Cet espace de stationnement étant désormais déporté en fond de parcelle, il souhaiterait pouvoir poursuivre la construction de ce mur dans sa continuité afin de préserver sa tranquillité et empêcher les incursions dans sa propriété.

Pour ce faire, M. JIMENEZ YERA propose deux solutions :

- soit la commune prend à sa charge l'édification de la portion de mur complémentaire sur sa propriété ;
- soit elle accepte de rétrocéder à l'intéressé l'espace constructible (60 x 0,3 mètres) nécessaire à l'édification de cet ouvrage après avoir déclassé l'espace boisé considéré.

Cette demande avait déjà été formulée en 2016.

Observation du commissaire enquêteur :

M. JIMENEZ YERA a « *constaté à la lecture du nouveau PLU que sa requête n'avait pas été entendue* ». De fait, le rapport d'enquête de 2016 ne répond pas à la question de l'édification du mur. Se pourrait-il que la demande de l'intéressé fasse l'objet d'une réponse argumentée ?

Réponse de la municipalité :

Le projet était inscrit au programme de l'actuelle municipalité. Il s'agit d'une part, de supprimer des ateliers vétustes du centre du village (futur site de l'OAP) pour construire un bâtiment nouveau, au bardage de bois, d'autre part d'aménager un parking paysager afin d'assurer une desserte totalement sécurisée de l'école (aucune traversée de route). Le projet dans son ensemble a reçu l'approbation de l'architecte des Bâtiments de France dont les conseils ont été effectivement pris en compte dans l'arrêté final du permis de construire. La famille Jimenez-Yera ayant introduit un recours en contentieux, l'affaire est désormais devant le tribunal administratif.

Avis du commissaire enquêteur :

Nous ne connaissons pas la nature du litige opposant M. JIMENEZ YERA à la municipalité de Grosrouvre. Le tribunal administratif étant saisi, il n'y a pas lieu d'interférer dans le cours de cette procédure.

Toutefois, il est permis d'estimer que la demande d'édification d'un mur dans le prolongement de l'existant, afin d'assurer une protection par rapport à un parking public, source de nuisances diverses, n'est pas extravagante et mériterait d'être examinée indépendamment de la procédure en cours.

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

Afin de préserver notre intimité et de garder toute sa valeur à notre maison, nous aimerions que la zone EBC soit réduite le long de la mitoyenneté afin de laisser une bande constructible nous permettant d'édifier si besoin un mur sur toute la longueur de cette mitoyenneté, la mairie n'ayant pas prévu de nous préserver du vis-à-vis.
Nous avons bien compris, en étudiant ce nouveau PLU, que toutes les zones boisées n'étaient pas forcément comptabilisées en EBC, que lors de la refonte de ce nouveau PLU, de nombreuses zones EBC avaient été transformées en zone constructible [...].
Fort de ces observations, nous vous demandons de bien vouloir examiner notre demande de :

- *réduire notre zone EBC à la zone boisée existante, ou mieux, de venir voir sur place, pour réaliser un relevé des arbres remarquables et donc d'identifier la zone EBC au plus juste.*
- *réduire la zone EBC tout le long de la mitoyenneté avec la zone UA afin de nous permettre de nous préserver par l'édification d'un mur si nous en faisons le choix dans l'avenir.*

***Questions du commissaire enquêteur** : Je demande l'avis de M le Maire sur ces questions. J'ai remarqué que la parcelle entre cette propriété et l'école était boisée de jeunes sujets.*

***M. le Maire** demande que la majoration locale de l'EBC soit supprimée mais rejette la modification demandée portant sur la réglementation générale de l'EBC.*

18 - M. Jean-Michel LEBEAU

Registre 2 page 7

M. LEBEAU demande que l'emprise au sol maximale autorisée en zone UH se rapproche de la zone UA et soit portée a minima à 20 %.

Réponse de la municipalité :

Afin de répondre à l'objectif de densification du porter à connaissance du préfet des Yvelines, l'emprise au sol de 18% en zone UH a été finalement arrêtée par le conseil municipal.

Avis du commissaire enquêteur :

Pour des raisons plusieurs fois explicitées dans ce rapport, il apparaît que la valeur de 18 % est très élevée en regard de celles qui sont proposées pour les zones UGa et UGb. Les porter à 20 % aggraverait cette disparité que beaucoup, avec quelque raison, estiment infondée.

19 - Mmes GIHR, propriétaires en indivision

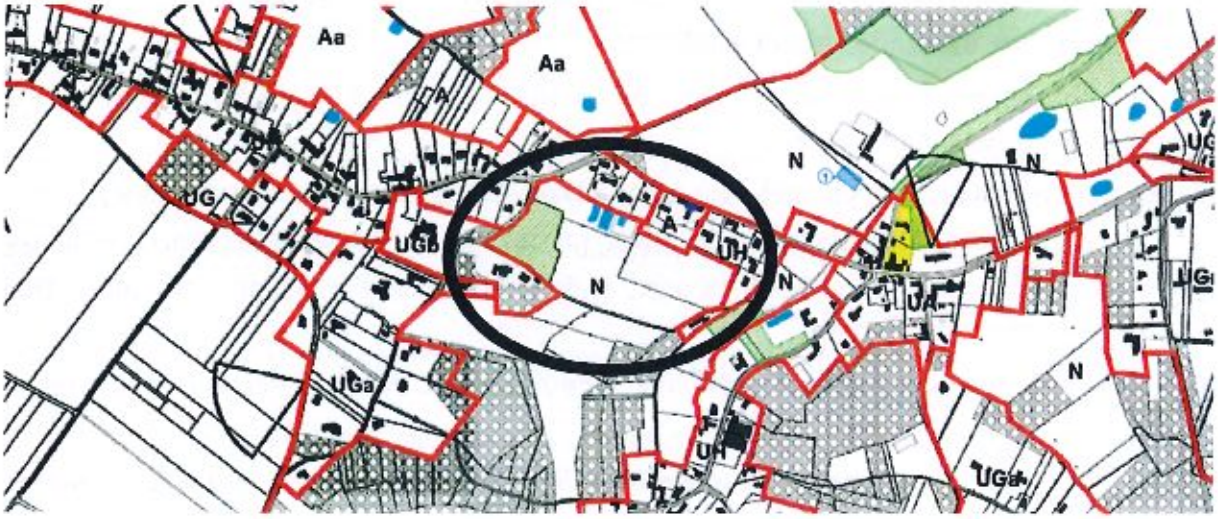
Registre 2 page 9 : correspondance de Maître Juliette VERNEREY, avocat (4 feuillets)

MMmes GIHR sont propriétaires de terrains ainsi localisés et décrits :

- Le terrain AE n°5 est une prairie, siège de 3 bassins artificiels, non couvert par une protection particulière ;
- Le terrain AE n° 9 est une friche couverte par une Zone d'Intérêt Écologique à Conforter (ZIEC).

Aucune de ces parcelles n'est concernée par le périmètre de la forêt de protection ou par ses lisières. Elles ne constituent pas une zone humide. Aucune d'entre elles ne fait l'objet d'un classement en espace boisé classé ou en espace paysager protégé. Elles ne sont concernées par aucun cône de vue. Elles sont entourées de zones urbanisées, classées en UH ou UGb, et d'une ferme susceptible de changer de destination.

Pour MMmes GIHR, ces terrains constituent un trait d'union entre le centre-bourg et le hameau de la Troche, dont ils sont partie intégrante, et peuvent, par leur localisation et leur superficie, contribuer à atteindre l'objectif énoncé au PADD de « *permettre un parcours résidentiel plus complet* », étant entendu que l'offre de petits logements est actuellement insuffisante à Grosrouvre.



Dans cette optique, le classement de ces parcelles en zone N leur semble inapproprié, voire « *incohérent* » avec les objectifs fixés par la commune.

En conséquence, MMmes GIHR demandent que leurs terrains soient classés, fût-ce partiellement, en zone constructible UGb ou UH.

Réponse de la municipalité :

Cette demande est en contradiction avec la prescription préfectorale de préserver l'espace naturel dans la mesure ou l'accepter conduirait au mitage de ce dernier.

Avis du commissaire enquêteur :

Je rappelle derechef 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. Aussi cet argument opposé à MMmes GIHR ne paraît-il pas suffisant pour refuser leur proposition.

En revanche, j'observe que le parcellaire est d'une superficie considérable et, au moins partiellement, sensible sur le plan environnemental. Son ouverture à l'urbanisation ne pourrait résulter que d'études approfondies sur l'ensemble de ses effets prévisibles.

20 - M. et Mme Jérôme THILL

Registre 2 page 11 : courrier (5 feuillets) + annexes (5 feuillets) + entretien

M. et Mme THILL renouvellent à l'occasion de la présente enquête les observations qu'ils avaient formulées lors de l'enquête publique de 2016 et qui n'avaient pas été prises en considération.

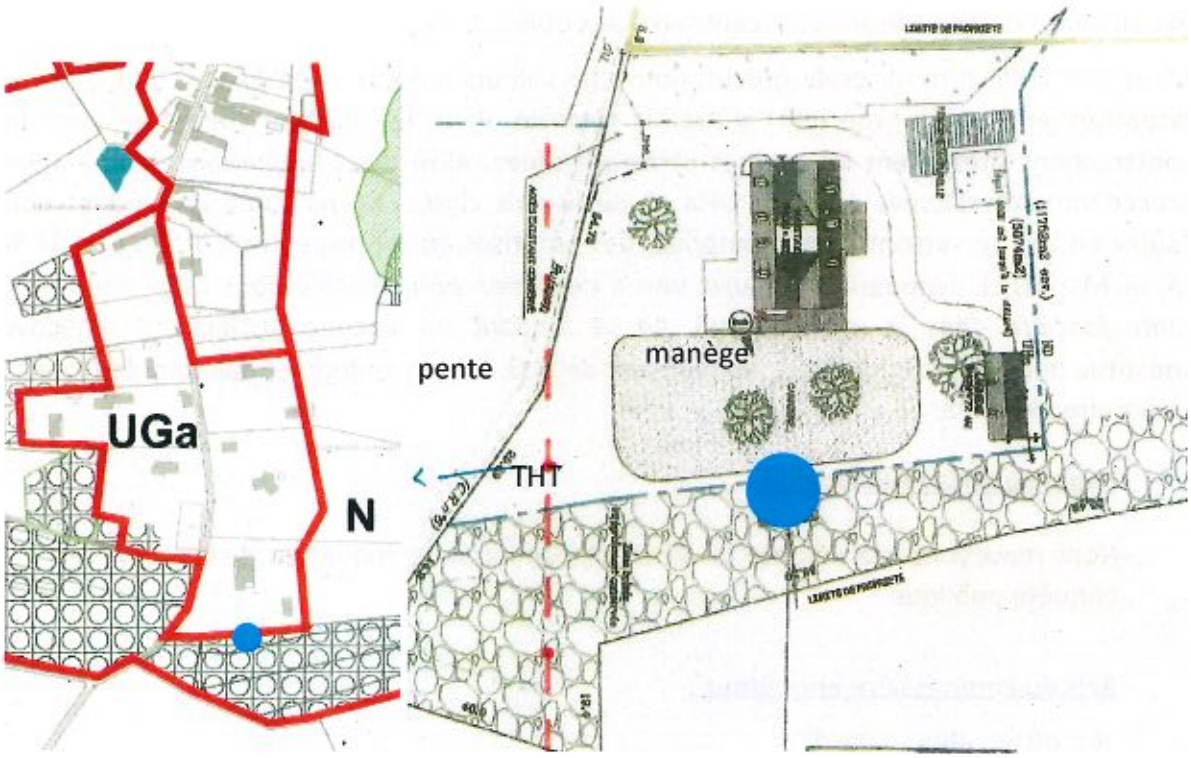
Sur l'espace boisé classé supportant une construction légère liée à l'activité équestre :

Ils demandent le détourage de la zone EBC englobant les boxes à chevaux édifiés à cet emplacement avant 2011 *(localisés par un rond bleu sur les plans ci-après)*.

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

1. que ces boxes ont été construits en zone « ND » du Plan d'Occupation des Sols sans opposition de la municipalité ;
2. que ces installations anciennes sont utiles à l'activité équestre exercée sur le site ;
3. que leur déplacement n'est pas envisageable du fait du fort dénivelé existant sur les espaces libres de la parcelle d'une part, et de la présence d'une ligne électrique à très haute tension d'autre part ;
4. qu'il existe des précédents de détourages de zones EBC dans des secteurs « naturels » du POS.

M. et Mme THILL accepteraient volontiers qu'à l'image de ce qui a été proposé en faveur d'autres domaines équestres de la commune, une solution de type « *secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées* » (STECAL) soit envisagée.



Réponse de la municipalité :

S'agissant à la fois d'une zone N et d'un EBC, la demande peut surprendre. M. et Mme Thill sont conscients que ces boxes ont été construits sans autorisation d'urbanisme par le précédent propriétaire. Pour autant, on n'accèdera pas à cette demande, ni en ce qui concerne l'EBC pour les raisons rappelées plus haut (demande n°16), ni en ce qui concerne le STECAL dont l'emprise doit être tracée préalablement à toute construction.

Avis du commissaire enquêteur :

S'agissant d'un box à chevaux vraisemblablement construit sans autorisation ni opposition de la municipalité, le choix de la commune consiste en sa régularisation *a posteriori* par détourage de l'EBC, étant entendu que celui-ci n'engendrerait nul préjudice pour quiconque, et le maintien durable d'une situation irrégulière, dans la mesure où le terrain ne permet pas le déplacement de cette installation indispensable à l'activité équestre.

Si la commune n'envisage pas d'exiger la démolition cette installation, je lui recommande d'opter pour la première solution, dans les limites du droit.

Sur l'emprise au sol autorisée en zone urbaine :

S'ils partagent avec la municipalité une volonté de conserver à la commune son caractère rural, M. et Mme THILL considèrent que les valeurs retenues pour les zones UG (8 % en UG, 6 % en UGa, 3 % en UGb) sont excessivement réduites, ce qui conduit à la fois à faire obstacle au renouvellement urbain pourtant nécessaire si Grosrouvre souhaite conserver son école, et à priver les Grosrouvrois de toute capacité résiduelle de construction pour de petites extensions ou des abris de jardin.

Par ailleurs, ces dispositions sont contraires aux objectifs de densification fixés par le SDRIF.

M. et Mme THILL font observer que les nouvelles valeurs proposées entraînent de très fortes disparités entre des propriétés autrefois classées dans les mêmes zones, et dont les constructions présentent les mêmes caractéristiques. Ainsi deux habitations comparables, précédemment classées en zone UHa et désormais classées pour l'une en UGa et pour l'autre en UH, se verront demain imposer des emprises au sol respectives de 6 et de 18 %. M. et Mme THILL évoquent à ce sujet une « *distorsion préjudiciable dans l'allocation de la rente foncière dans le village* » qui, ne se fondant sur aucune justification objective, constitue une faiblesse juridique de ce projet de PLU. Ils demandent le maintien des droits à construire existants.

Réponse de la municipalité :

Nous renvoyons à la réponse de M. Nicol, commissaire enquêteur de la première enquête publique.

Avis du commissaire enquêteur :

Voir observation page 47.

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

Le règlement du POS en vigueur prévoyait une emprise au sol autorisée de 50 % et un COS de 0,10 pour le secteur UHa. Le COS ayant été supprimé par la loi ALUR, le projet de règlement du PLU prévoit une emprise au sol de :

- *18% en zone UH*
- *10% en zone UG*
- *8% en zone UGa*
- *5% en zone UGb*

Ce règlement crée un différentiel de 10 % entre les parcelles actuellement classées UHa du POS qui seront classées en zone UH du PLU et celles qui le seront en UGa.

Sur la concertation :

M. et Mme THILL regrettent que, malgré leurs sollicitations, aucune réunion publique n'ait été proposée par la municipalité depuis la reprise de la procédure consécutive à l'annulation par le préfet du précédent projet de PLU. Lors de la présentation du précédent projet, il s'était tenu une seule réunion.

À leurs yeux, la municipalité n'a pas créé les conditions d'une bonne compréhension de ses objectifs et de ses orientations, et n'a pas suscité l'indispensable débat public ouvert et transparent qui aurait du avoir lieu sur l'avenir du village.

Ils regrettent de surcroît que la présente enquête publique se soit déroulée en période de vacances scolaires et de ponts.

Réponse de la municipalité :

Nous rappelons ici tous les éléments de la concertation mise en place pour cette seconde enquête.

Avis du commissaire enquêteur :

Les critiques portant sur l'insuffisance de la concertation paraissent fondées, en particulier l'absence de réunion publique entre les deux projets de PLU, qui aurait pu permettre d'expliquer et de justifier la modification des valeurs d'emprise au sol retenues.

21 - M. Jean RABÈS

Registre 2 page 13 : courrier

M. RABÈS propose de compléter le PLU en réalisant un diagnostic sur l'état des chemins communaux - qui constituent selon lui d'importants éléments du patrimoine rural de Grosrouvre, qu'il convient de respecter et de préserver - et en formulant des propositions concernant leur devenir.

M. RABÈS souhaiterait que ces chemins soient protégés de l'envahissement par leurs riverains peu scrupuleux, qui réussissent ainsi à dissuader les promeneurs de les emprunter, les privant ainsi de vues irremplaçables sur le village.

Réponse de la municipalité :

La municipalité veille à maintenir le droit de passage sur les chemins communaux. Considérant que leur entretien a un coût, la municipalité enregistre la demande et rappelle que celui-ci ne dépend pas du PLU.

22 - Mme Justine FLOQUET, avocat représentant la Société Générale

Registre 1 page 9 : courrier signé de M° Cédric JOBELOT + annexes (30 feuillets) + entretien

Par adjudication, la Société Générale s'est rendue propriétaire des parcelles 142 à 145 et 149, situées au lieu-dit *Les Grais*, en zone UGa.

Le précédent propriétaire n'a pu terminer les travaux pour lesquels il avait obtenu les permis nécessaires, qui sont devenus caducs.

La Société Générale entend achever les travaux afférents aux bâtiments existants conformément au projet initial, sans qu'il soit nécessaire, selon la jurisprudence sur laquelle elle s'appuie, de demander un permis de construire de régularisation.

En revanche, elle a besoin de nouveaux permis pour construire les deux bâtiments prévus sur les parcelles 143 et 144.

La Société Générale, au travers des écrits de M. JOVELOT et des propos de Mme FLOQUET, tous deux avocats, expose que les nouvelles règles de constructibilité prévues au projet de PLU ne lui permettraient plus de réaliser le projet envisagé.

Elle conteste en particulier :

1. le caractère manifestement insuffisant de la profondeur constructible de 50 mètres par rapport à la voie de desserte de la parcelle, qui interdirait la nécessaire reprise des travaux débutés sur la parcelle 144, *« sauf à faire bénéficier le bâti en cause du statut de construction existante »* et à apporter dans le texte de présentation du PLU les précisions nécessaires ;

   NB : le précédent projet de PLU fixait cette limite à 80 mètres.

2. la marge de recul de 10 mètres par rapport à la voie publique, selon elle sans intérêt et contraire à l'objectif exposé dans le rapport de présentation du PLU de construire au plus près des voies, et qui doit en conséquence être supprimée ;
3. le caractère excessif et selon elle contraire au SDRIF de la distance de 16 mètres imposée entre deux constructions, qui leui paraît contraire aux objectifs de densification (d'au moins 10 %, selon le SDRIF) et de lutte contre le mitage ;
4. l'insuffisance manifeste de l'emprise au sol de 6 % proposée dans cette zone, cette valeur ayant pour effet de devoir disposer de 1 500 m² de terrain pour édifier une construction de 100 m² au sol. Cette proposition est selon elle manifestement contraire aux indications du préfet qui promeut, dans son « *porter à connaissance* », la production de logements destinés aux jeunes ménages.

Réponse de la municipalité :

C'est la commune de Grosrouvre qui a demandé à la Société Générale ce qu'elle comptait faire de cette propriété laissée à l'abandon depuis de nombreuses années. La jurisprudence évoquée par Maître Floquet sera vérifiée par les avocats de la commune.

Les autorisations de construire devront se conformer au règlement de la zone adopté par le conseil municipal.

Avis du commissaire enquêteur :

Il me paraît pour le moins normal que ce propriétaire soit invité à se soumette à la réglementation en vigueur, quand bien même ceci aurait pour effet de le contraindre à modifier son projet.

23 - M. Pierre-Antoine GRISLAIN

Entretien

M. GRISLAIN n'a pas souhaité transcrire ses propos dans le registre.

24 - Mme JAMIN

Entretien

Mme JAMIN, demeurant aux *Haizettes*, entend faire connaître son opposition à toute construction en zone humide, et s'interroge sur la pertinence du classement d'une parcelle agricole en zone UH à l'extrémité ouest du hameau de la Troche.

Réponse de la municipalité :

La commune a toujours respecté la réglementation en vigueur et a fait elle-même appel au COBAMA lorsque le cas s'est posé.

La parcelle en question a été classée en zone UH par le POS de 1980 confirmé en 2000. Le PLU n'a pas changé les enveloppes urbaines existantes.

25 - M. GALLUCCIO

Entretien

M. GALLUCCIO estime qu'appliquée à une grande parcelle, une emprise au sol de 18 % en zone UH offre des possibilités de construire exorbitantes. Cela représente, par exemple, plus de 2 700 m² de surface de plancher (sur les deux niveaux autorisés) pour un terrain de 7 600 m², à comparer aux 160 m² autorisés en zone UGb.

Réponse de la municipalité :

En l'absence de référence précise, il est impossible de répondre à ce qui reste une hypothèse d'école.

Avis du commissaire enquêteur :

L'ensemble des valeurs d'emprises au sol retenues dans ce projet de POS résultent-elles de références précises ou d'hypothèses de travail ?

La municipalité évacue rapidement la controverse. Sa réponse de ne l'aide pas, sur ce point, à faire la démonstration d'une bonne foi qui lui a été plusieurs fois contestée au cours de cette enquête, et à échapper aux critiques sur les distorsions produites par les choix qu'elle a retenus.

26 - M. Éric LALANDRE

Entretien

M. LALANDRE :

1. demande le reclassement en UH de la parcelle de petite superficie dont il est propriétaire en zone *UGa* à *La Surie*. En effet, le coefficient d'emprise au sol maximal autorisé lui attribuerait un droit à construire à ses yeux dérisoire.
2. note l'absence de référence à un Site Urbain Constitué sur le plan comme dans le règlement.

Réponse de la municipalité :

1. Monsieur Lalandre vient de vendre deux grandes parcelles à la Surie. Le PLU n'a pas changé les enveloppes urbaines existantes. Les zones UH correspondant aux anciens hameaux le sont restées ; les anciennes zones NB correspondant à l'habitat diffus sont devenues UG.

2. 2. Les SUC sont cartographiés.

Avis du commissaire enquêteur :

Le PLU ne distingue pas les propriétaires fonciers en fonction de leur patrimoine. Il importe donc peu de connaître la façon dont M. LALANDRE en dispose.

Si les limites de la lisière du massif forestier sont tracés, les SUC ne le sont pas. Cette omission devra être corrigée sur le document de référence.

Ont déposé une contribution au registre ouvert durant la période de concertation 2018 :

1 - Mme HUBERT - Mme GUÉNIN

cf page 12
même objet

2 - Mme Valérie BUISSON-LEMAIRE

cf page 5
même objet

3 - M. et Mme Valérie BUGEVAL

cf page 15

même objet

4 - M. et Mme Frédérick et Pascale FOSSE

M. et Mme FOSSE demandent que leur parcelle sise 5 route du Buisson soit rendue constructible.

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.*

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

Appréciation du commissaire enquêteur : *La zone NC du POS en question, qui sera la future zone N du PLU, 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.*

La parcelle en EBC que vous souhaitez ouvrir à l'urbanisation présente un linéaire d'environ 100 mètres le long de la route du buisson. Cela constitue plus qu'une dent creuse, mais une interruption dans le tissus urbain.

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 des 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.

5 - M. et Mme Jérôme THILL

cf page 22
même objet

6 - M. WIRTH

cf page 9
même objet

VI – Les avis de l'autorité environnementale, de l'État dans le département des Personnes Publiques Associées

VI – Les avis de l'État et de l'autorité environnementale

VI – 1 - Les avis des services de l'État

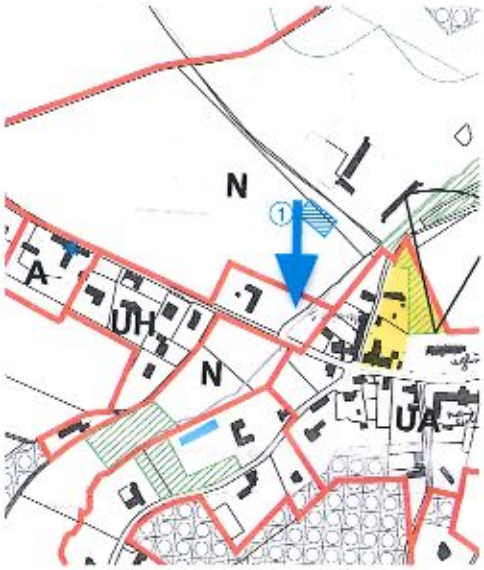
VI – 1 - 1 - La synthèse des avis des services de l'État dans le département

Avis rendu le 15 janvier 2018

Prenant acte de la prise en compte de la plupart des remarques émises lors de la présentation du précédent projet de PLU, le représentant de l'État émet un **avis favorable** au présent projet, assorti de nombreuses observations.

A - Sur les zones humides

Les services de l'État observent que, si la volonté de préservation des zones humides a été prise en compte conformément aux prescriptions de la Commission Locale de l'Eau, elle n'est pas traduite dans les règles d'utilisation des sols. Cette observation vise notamment la préservation de l'intégrité de la zone humide à enjeux localisée sur le plan ci-dessous.



L'État propose de délimiter ce secteur et d'associer un règlement de ce type :

« Pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et reportés sur le document graphique de zonage, en cas de présence avérée de zones humides :

- *Seuls les travaux d'entretien ou de restauration sont autorisés ;*
- *Les exhaussements, affouillements, remblaiements, dépôts de matériaux, l'assèchement, mise en eau et tout aménagement temporaire ou permanent qui n'aurait pas pour but de préserver la zone sont interdits ;*
- *Interdiction de tous travaux susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;*
- *Les clôtures avec des soubassements sont interdites. »*

En ce qui concerne les autres zones humides avérées, l'article 9 « zones humides » des dispositions générales du règlement doit être complété avec les dispositions relatives aux zones humides du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

Réponse de la municipalité :

Cette demande est acceptée. Il sera représenté la zone humide à enjeux au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sur le plan de zonage et intégré les dispositions suggérées par la CLE au règlement. Il sera cependant spécifié que ces dispositions ne s'appliqueront qu'aux zones humides avérées, suite à l'établissement par le pétitionnaire d'une étude pour vérifier le caractère humide ou pas des terrains.

B - Sur le logement et la population

Le PLU de Grosrouvre doit :

1. exprimer en chiffres son objectif de croissance de la population et de l'habitat ;
2. mieux justifier, au regard de cet objectif, la consommation d'espaces naturels et agricoles de 4 hectares qui résulte de l'addition des superficies des parcelles rendues constructibles ;
3. permettre la construction d'un volume de nouveaux logements suffisamment élevé pour garantir une offre adaptée et diversifiée, conformément aux objectifs de mixité sociale énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme ;
4. respecter la charte du Parc Naturel Régional qui préconise une augmentation de la population de 0,55 % par an et 10 % de logements locatifs sociaux.

Réponse de la municipalité :

Le rapport de présentation « choix retenus » page 56 annonce un apport démographique supplémentaire de 130 habitants environ à l'horizon 2030.

La municipalité a fait le choix de garder les limites des zones urbaines de son territoire en contrôlant la construction des parcelles par des bandes constructibles et en instaurant en limites des zones agricoles et naturelles, des retraits minimum de 10 mètres.

Pour mémoire, la taille des cellules familiales de Grosrouvre est en progression car il n'y a pas de phénomène de desserrement de la population. Par ailleurs ce taux de 0,55 % par an constitue une préconisation, tout comme pour le pourcentage de logement social.

Le nombre de logements à construire est renseigné dans le rapport de présentation « choix retenus » page 56.

Avis du commissaire enquêteur :

Les demandes de l'État sont identiques à celles qui ont été exposées lors du précédent projet de PLU. La commune peine à se conformer aux demandes qui

consistent à exposer les moyens mis en œuvre pour respecter les points 3 et 4 relatifs à la mixité sociale.

C - Sur l'OAP

La commune est invitée à préciser le pourcentage de logements sociaux attendu sur le projet et à fournir un calendrier opérationnel de réalisation.

Réponse de la municipalité :

Le projet communal sur ce secteur n'est pas suffisamment abouti à ce jour pour renseigner des échéances de construction, qui se fera à moyen terme en fonction des capacités financières de la commune.

La Municipalité souhaite préciser que dans le cadre de l'OAP, la programmation reste ouverte soit à la réalisation de logements, soit à la réalisation d'équipements à vocation culturelle ou sociale.

De manière plus claire, la programmation de l'OAP sera précisée.

Le choix de la programmation n'est pas encore arrêté dans la mesure où deux projets de réhabilitation du bâti existant vont permettre la réalisation de 18 logements dans le centre du village à échéance 2019/2021.

Avis du commissaire enquêteur :

Il aura fallu prendre connaissance de cette réponse de la municipalité pour découvrir que l'OAP pourra ne pas contenir de logements. Quelle que soit la localisation des logements sociaux attendus, la demande d'un calendrier opérationnel reste posée.

D - Sur l'alimentation en eau potable

Le PLU doit indiquer qu'une partie de l'eau potable provient du forage de Cressay.

Réponse de la municipalité :

Cette demande est acceptée.

Avis du commissaire enquêteur :

Il n'est pas certain qu' « accepter » ce type de demande soit une option !

E - Sur le bruit

Le PLU doit préciser que l'arrêté auquel il fait référence est modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013.

Réponse de la municipalité :

Cette demande est acceptée.

F - Sur le risque inondations

Grosrouvre est concernée par l'arrêté du 2 novembre 1992 relatif au risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux, qui vaut PPRI. Il convient de corriger la rédaction du PLU dans ce sens.

Réponse de la municipalité :

Cette demande est acceptée, **même si la carte de cet arrêté n'identifie pas de zones inondables sur le territoire de la commune**.

G - Sur la forêt et sa lisière

1. Le massif forestier de plus de 100 hectares et sa lisière doivent être correctement cartographiés ;
2. Tous les boisements inclus dans ce massif doivent être couverts de la trame EBC ;
3. Le règlement doit préciser que les coupes et abattages, en EBC, sont soumis à déclaration préalable en mairie, qui sollicite l'avis de la DDT ;
4. En zone N, la fragmentation des espaces naturels forestiers par l'édification de clôtures doit être évitée pour faciliter la circulation de la faune sauvage ;
5. Les accès à la forêt pour les camions de transport de bois doivent être maintenus afin d'éviter l'enclavement. La DDT joint en annexe le tracé des voies qui doivent pouvoir être empruntées par les grumiers.

Réponse de la municipalité :

En ce qui concerne les Espaces Boisés Classés localisés dans la partie centrale du territoire qui font partie d'un massif de plus de 100 hectares, un examen attentif de l'existence ou pas d'entités boisées ou encore de leur continuité boisée a été réalisé afin de considérer la nécessité ou pas d'instaurer une lisière de protection de 50 mètres pour éventuellement protéger la continuité boisée du massif.

Pour cela, des enquêtes de terrain ont été effectuées avec les services de l'Etat, qui à leur issue ont permis de constater des discontinuités boisées et l'existence d'éléments végétaux en bordure des cours d'eau.

Pour ces éléments végétaux, il est apparu que leur protection en Espaces Boisés Classés était aujourd'hui trop contraignante pour notamment permettre la gestion et l'entretien de cette végétation en bordure des berges de ces rus. La protection en Espaces Verts à Protéger est ainsi apparue beaucoup plus adaptée à cet enjeu de valorisation.

De cet inventaire, il ressort que les entités boisées classées Espaces Boisés Classés dans la partie centrale du territoire ne sont pas reliées entre elles et ne créent pas de continuité du massif boisé. En conséquence, le principe d'inconstructibilité de la lisière n'a pas été reporté au plan de zonage sur ce secteur central.

Avis du commissaire enquêteur :

Les « services de l'État » ont sans doute constaté des discontinuités boisées... mais les mêmes services demandent de façon constante que l'on considère ces entités discontinues comme partie prenante du même massif forestier. La trame EBC devrait donc y figurer. Telle est la règle appliquée ailleurs qu'à Grosrouvre.

La trame EBC n'interdit pas l'entretien de la végétation en bord de ru.

H - Sur le site Natura 2000

« Le site Natura 2000 est en zonage secteur N. Il convient de préciser que les listes nationales (article R. 414-9 du code de l'environnement) ou locales 1 et 2 (arrêtés préfectoraux SE-2001 000139 et SE-2012 000137) fixent les listes des programmes, travaux ou projets soumis à l'évaluation des incidences Natura 2000. »

Réponse de la municipalité :

Cette demande est acceptée ; ces listes seront citées au PLU.

J - Sur la protection des paysages

Le PLU doit :

- se référer à la loi sur la protection et la mise en valeur des paysages de 1993 ;
- se référer à la loi 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages ;
- conformément à. la Convention de Florence, ne pas limiter ses objectifs de protection aux paysages remarquables.

Réponse de la municipalité :

Cette demande est acceptée ; ces lois seront citées.

K - Sur les servitudes d'utilité publique (SUP)

La DDT joint en annexe de sa correspondance la liste des servitudes concernant Grosrouvre. Elle demande que soient effectués les ajouts et corrections suivants :

1. remplacer le STAP (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine, ancienne dénomination) par l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine, nouvelle dénomination) ;
2. ajouter, page 77 du diagnostic, la servitude PM1 (périmètre des zones à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux) ;
3. indiquer, dans le tableau des servitudes, que cette servitude PM1 et gérée non par la DDAF mais par la DDT ;
4. retirer le tableau listant les emprises militaires (seul le relais hertzien de Houdan se trouve sur le territoire de Grosrouvre) ;
5. remplacer, dans la liste des SUP, la dénomination de l'établissement du génie par la DIRISI Île-de-France ;

6. préciser que la servitude radioélectrique de protection contre les obstacles liée au faisceau hertzien d'Évreux a été créée par le décret du 2 avril 1980 et modifié par le décret du 30 avril 1982 ;
7. ajouter, aux 6.2.1., 6.2.2., 6.2.4., la servitude radioélectrique de protection contre les obstacles liée au centre radioélectrique de Grosrouvre, créée par le décret du 22 février 2012, et dont le plan est joint en annexe du courrier de la DDT ;

Le document, complété et corrigé, sera repris dans les annexes du PLU, avec les actes instaurant les servitudes.

Réponse de la municipalité :

Ces demandes sont acceptées, hormis celle qui porte le N°4, qui apparaît en contradiction avec les demandes du Ministère des Armées, qui demande des ajustements d'adresse et de nomination du gestionnaire des servitudes

Rappel des principales observations des services de l'État en 2016 :

Rappel de l'avis de l'État en 2016 :

- PLU compatible avec le SDRIF.

Réserves :

- Plusieurs données du SDAGE et SAGE de la Mauldre ne sont pas à jour, articles du SAGE non mentionnés.
- Identifier les zones humides. Classement en UA de la zone humide à enjeux à l'extrémité de la commune incompatible.

Principales remarques :

- Introduire des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales par « des noues, fossés ou espaces faiblement décaissés », le puisard n'étant pas le dispositif le plus adapté dans les zones d'affleurement de la nappe.
- Mentionner les phénomènes de ruissellement ou de coulées de boue, notamment dans le partie centrale dans l'analyse environnementale et dans le PLU.
- Préciser le nombre de logements à construire à l'échéance du PLU, car la charte du PNR impose 10 % de logements sociaux sur le territoire.

Le conseil municipal décide que cette dernière demande sera prise en compte dans le cadre de l'OAP.

Observation du commissaire enquêteur :

Cette demande n'a pas été prise en compte. Dans l'OAP, la composante logements est devenue optionnelle..

VI – 1 - 2 - La Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

Avis rendu le 14 décembre 2017

La CDPENAF :

- prend acte de la délimitation des STECAL 1 et 2 en zones A et N ;
- souligne l'effort de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de ce projet ;
- demande d'ajouter que la bande de 50 mètres inconstructible en lisière du massif forestier ne concerne pas les bâtiments agricoles ;

Réponse de la municipalité :

Cette demande est acceptée.

- suggère de limiter à 200 m² la surface totale après travaux des annexes en zone A, et des extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation en zone N.

Réponse de la municipalité :

La commune ne retient pas la suggestion, du fait de corps de ferme à usage d'habitat parfois très importants sur le territoire.

Avis du commissaire enquêteur :

S'agissant d'annexes, la suggestion de la CDPENAF n'est pas incongrue.

VI – 1 – 3 – L'UDAP des Yvelines (ministère de la Culture)

Avis rendu le 29 janvier 2018

L'Architecte des Bâtiments de France (ABF) demande les ajustements réglementaires suivants :

1. Aux articles 11.1 des zones UA, UH, UG, UL, A et N, préciser : « *les menuiseries en matériaux synthétiques sont interdites côté rue* ».
2. Aux articles 11.2 des zones UA, UH, UG, UL,et N, ajouter : « *quel que soit le modèle de tuile, celui-ci devra avoir un aspect nuancé ou vieilli, en aucun cas monochrome* ».
3. Aux articles 11.4 des zones UA, UH, UG, UL, A et N, ajouter : « *les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées d'une haie arbustive d'essences locales variées, sans résineux* ».

Auparavant, l'ABF avait transmis une observation « *de grande importance* » à M. le Maire de Grosrouvre, selon laquelle : « *il conviendrait que les panneaux solaires en toiture ne soient autorisés qu'à condition de ne pas être visibles depuis un point quelconque de l'espace public. Cette vision engendrerait fatalement une forte dégradation du paysage de la commune, et ce pour de nombreuses années.* »

Il annonce l'apparition prochaine sur le marché de tuiles faisant office de panneaux solaires, dont l'aspect sera celui d'un modèle traditionnel.

Réponse de la municipalité :

Ces demandes sont acceptées.

VI – 1 – 4 – l'État-Major Zone de Défense de Paris (ministère des Armées)

Avis rendu le 8 décembre 2017

Le ministère des Armées (et non plus le ministère de la Défense) demande quelques corrections mentionnées dans la synthèse des avis des services de l'État *(cf. chapitre K p. 5)*.

Réponse de la municipalité :

Les demandes du ministère des armées sont acceptées.

VI – 1 – 5 – l'Agence Régionale de Santé (ARS)

Avis rendu le 10 novembre 2017

L'ARS indique que sa contribution sera intégré à la synthèse de l'avis des services de l'État.

VI – 2 - L'avis de l'autorité environnementale

Correspondance de la DRIEE en date du 7 décembre 2017

Selon la DRIEE, la MRAe a été saisie du dossier du PLU de Grosrouvre le 9 novembre 2017. Elle pouvait donc réglementairement formuler son avis jusqu'au 9 février 2018..

Avis du commissaire enquêteur :

Bien que l'avis de la MRAe soit parvenu le 6/02/2018, il a été considéré comme « hors délai » par la mairie de Grosrouvre et n'a pas été joint au dossier

La commune, qui disposait donc de ce document, y répond ainsi qu'il suit :

Pression de l'urbanisation

Il est recommandé de mieux argumenter la consommation de 4 hectares de terrains identifiés comme dents creuses mais à vocation agricole.

Réponse de la municipalité :

La commune a fait le choix de maintenir les enveloppes urbaines du POS au PLU, conformément au SDRIF. Un effort de réduction de 1 hectare de ces dents creuses a d'ailleurs été consenti (5 ha au PLU arrêté du 23 juin 2016 à ha au PLU arrêté de du 20 octobre 2017). Par ailleurs, ces 4 ha s'ils sont répertoriés au MOS

en zone agricole constituent aujourd'hui des terrains enclavés dans le tissu urbain, et n'ont plus d'usage agricole à ce jour.

Avis du commissaire enquêteur :

Cette réponse pourrait permettre de répondre favorablement à certaines demandes de Grosrouvrois propriétaires de terrains enclavés dans le tissu urbain, qui n'ont et n'auront plus de vocation agricole.

Sites inscrits et classés

Il est demandé de présenter les caractéristiques des sites inscrits (église Saint-Marin, cimetière, manoir et abords : site de 20,57 ha) et classé (parc du château de la Couarde, transformé en golf : 70 ha) pour appréhender les choix d'urbanisme et leurs impacts sur ces secteurs.

Réponse de la municipalité :

Dans ces périmètres, il y a peu de possibilité de construire (1 terrain près de l'église et quant au golf il est entouré de terres agricoles). Il convient de rappeler également que dans ces périmètres de protection l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour toute nouvelle construction et extension.

Zones humides

Il est recommandé de vérifier le caractère des zones humides concernées par la carte des enveloppes d'alerte de la DRIEE et par le SAGE afin d'identifier précisément les zones humides qui doivent être préservées.

Réponse de la municipalité :

La commune a intégré les informations de la DRIEE et du SAGE de la Mauldre sur une carte où apparaissent les zones humides effectives à enjeu et les zones humides de classe 3. En concertation avec le SAGE de la Mauldre, elle a déjà imposé à un pétitionnaire de réaliser une étude sur un terrain de zone humide à enjeu, préalablement à l'examen de son projet.

Par ailleurs, compte tenu de l'étendue des zones humides sur le territoire communal, la commune n'a pas les moyens financiers de préciser par des études spécifiques plus exactement le caractère humide avéré ou pas des zones humides.

Inconstructibilité de part et d'autre du cours d'eau

Il est demandé d'apprécier la pertinence de la bande inconstructible de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau, notamment pour la prise en compte du risque d'inondation par débordement des cours d'eau.

Réponse de la municipalité :

La carte de l'arrêté du 2 novembre 1992 portant délimitation du périmètre des zones à risque d'inondation des cours d'eau on domaniaux n'identifie pas de zones inondables sur le territoire.

Aucun débordement du ru de la Mormaire et du ru du Lieutel n'a d'ailleurs été observé lors des derniers évènements pluvieux de 2016.

Ainsi, la bande inconstructible de 6 m, qui n'a d'ailleurs pas fait l'objet de remarques auprès du COBAHMA, apparaît suffisante.

Natura 2000

1. Il est demandé de s'assurer que les EBC n'interdisent pas les travaux à la gestion du site Natura 2000.

   Réponse de la municipalité :

   Il existe un chemin d'exploitation forestière entre le site Natura 2000 et l'EBC.

2. Il est demandé d'intégrer au règlement qu'en cas d'extensions dans les SUC, celles-ci ne devront pas présenter d'avancée vers le massif.

   Réponse de la municipalité :

   Cette demande est acceptée.

3. Il est demandé de préciser les bases juridiques permettant de prescrire l'examen au cas par cas réalisé par le maire.

   Réponse de la municipalité :

   L'examen du projet se réalise systématiquement par la DDT qui se rapproche de ses services Environnement ; cet examen est en aucun réalisé par le Maire. Pour éviter toute ambiguïté, il sera enlevé la notion de « cas par cas ».

Rappel des principales demandes de la MRAe en 2016 :

- Apprécier la pertinence de la bande inconstructible de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau. La commune prendra en compte cette demande et se réfèrera à la bande de 6 mètres préconisée par le Comité du Bassin Hydrographique de la Mauldre (COBAHMA), qui semble suffisante car lors des événements pluvieux de juin 2016, il n'y a pas eu de secteur inondé sur le territoire.
- Préciser l'analyse de la vulnérabilité de la ZNIEFF par rapport à son zonage, le règlement de la zone A permet des constructions à vocation agricole sans limitation de l'emprise au sol, auxquels s'ajoutent les impacts du parking envisagé sur la limite de la ZNIEFF qui pourrait affecter des éléments de l'environnement.
- Présenter dans l'état initial la carte des composantes du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et les caractéristiques des réservoirs de biodiversité.
- Revoir les zonages A et N des secteurs de continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité, dont les règles n'empêchent pas la construction, et de traduire la

préservation des continuités écologiques dans le plan de zonage au titre de l'article L151-23.

- Présenter le document d'objectifs (DOCOB) du site dit « Massif de Rambouillet et zones humides proches ».
- Revoir les parties du rapport relatives aux incidences par rapport au site Natura 2000.
- S'assurer de ne pas interdire les travaux nécessaires à la gestion du massif forestier.
- Mieux argumenter la consommation de 5 hectares de terrains identifiés comme dents creuses mais à vocation agricole.

VI - 3 – Les avis des Personnes Publiques Associées

VI – 3 – 1 – Le Conseil régional d'Île-de-France

Avis rendu le 22 janvier 2018

1 - Sur la qualité du projet spatial

Le Conseil régional d'île-de-France estime que le projet de PLU de Grosrouve « *s'accorde avec les grandes orientations du projet spatial défini par le schéma directeur* ». Il relève en particulier la maîtrise des espaces artificialisés, le maintien des activités agricoles, la préservation des patrimoines naturels, architecturaux et paysagers, la présence de cônes de vue, la qualité des principes d'aménagement sur le plan environnemental.

2 - Sur la consommation d'espaces, l'environnement et le développement durable

Le Conseil régional d'île-de-France observe que la consommation d'espaces, estimée à moins de 4 hectares, est cohérente para rapport au SDRIF, au SRCE, à la charte du PNR.

Constatant la suppression ou le reclassement de plus de 6 hectares d'EBC au projet de PLU, il attire l'attention sur les ruptures de continuité qui pourraient affecter les corridors écologiques. Il appelle à la plus grande vigilance sur les aménagements rendus possibles par le PLU qui pourraient affecter ces corridors écologiques et milieux humides, qui constituent des enjeux environnementaux majeurs.

Réponse de la municipalité :

Le PLU est vigilant sur les boisements et les espaces inscrits au SDRIF « espaces boisés et naturels » et classés en forêt de protection qui sont protégés par un classement N et couverts par la trame EBC.

Quelques EBC ont évolué et ont été légèrement adaptés à la réalité des boisements dans des parcelles privées. Pour cela, des détourages ont été effectués (environ 8 000 m²), soit autour de quelques maisons pour permettre aux propriétaires concernés d'envisager transformation et extension de leur résidence, soit dans des jardins privés pour permettre des élagages notamment.

Par ailleurs, environ 4,2 hectares d'Espaces Boisés Classés situés le long des rus ont été reclassés en Espaces Verts à Protégés (EVP) pour notamment permettre la gestion et l'entretien régulier de la végétation présente le long de leurs berges.

Avis du commissaire enquêteur :

Cette réponse qui rappelle que des détourages d'EBC ont été effectués pourrait permettre de répondre favorablement à une demande concernant un box à chevaux existant depuis plusieurs années.

3 - Sur le développement économique

Le Conseil régional d'île-de-France considère que les objectifs de la commune sont conformes aux orientations du SDRIF dans ce domaine.

4 - Sur les transports et les déplacements

Le Conseil régional d'île-de-France souhaite que soit élaboré un projet d'aménagement de circulations douces en liaison avec les communes limitrophes.

Réponse de la municipalité :

Pour le moment, le budget communal ne permet pas d'engager des travaux d'aménagement importants. Par ailleurs, ce type d'aménagement devrait pouvoir être pris en charge par l'intercommunalité.

5 - Sur le logement

Le Conseil régional d'île-de-France observe que, si la commune se fixe bien un objectif annuel de production de logements, parmi lesquels des « *petits logements, mieux adaptés et plus attractifs auprès des jeunes ménages* », elle n'expose, excepté sur l'OAP, ni la nature ni la localisation des logements attendus.

Réponse de la municipalité :

Ce n'est pas la vocation du PLU qui a pour but de délimiter des zones notamment urbaines là où la construction est possible.

Avis du commissaire enquêteur :

Cette réponse est erronée. Le PLU qui, par exemple, crée des OAP, peut parfaitement définir la nature et la localisation des logements attendus pour contribuer à une plus grande mixité sociale.

Rappel des éléments principaux de l'avis du Conseil régional d'Île de France en 2016 :

- Il aurait été souhaitable de quantifier le rythme de construction de logements, en moyenne annuelle et à l'horizon 2030.
- Un projet d'espace public sur une parcelle vacante et de sensibilité écologique comprenant un projet d'espace public aurait pu faire l'objet d'une OAP.
- Situer les secteurs d'extension urbaine

- Les perspectives d'aménagement des voies cyclables mériteraient d'être développées
- Prendre des mesures plus incitatives aux modes alternatifs à la voiture comme des espaces réservés à du stationnement de véhicules auto-partage.

VI – 3 – 2 – Le Conseil départemental des Yvelines

Avis rendu le 24 novembre 2017

Le Conseil départemental relève que plusieurs axes du PADD et dispositions du projet règlement du PLU de Grosrouvre sont en cohérence avec les orientations du Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Équilibré des Yvelines (le SDADEY).

Il formule cependant les **recommandations** suivantes :

- Quantifier, dans le rapport de présentation et dans le PADD, les perspectives en termes de démographie et d'habitat, en précisant les hypothèses de calcul retenues. Le Département se prononce en faveur d'un ralentissement assez net de la croissance démographique.

Réponse de la municipalité :

Cette information figure déjà dans le rapport de présentation « choix retenus » page 56 qui explique notamment le ralentissement démographique prévu au regard du cas atypique de la période intercensitaire 2006-2011 qui a enregistré une forte croissance.

- Transcrire graphiquement les objectifs de la commune relatifs à l'OAP, afin de faciliter la compréhension de l'organisation globale su secteur.

Réponse de la municipalité :

Le projet communal sur ce secteur n'est pas suffisamment abouti à ce jour pour renseigner ce type d'informations.

La Municipalité souhaite préciser que dans le cadre de l'OAP, la programmation reste ouverte soit à la réalisation de logements, soit à la réalisation d'équipements à vocation culturelle ou sociale.

Ce choix n'est pas encore arrêté dans la mesure où deux projets de réhabilitation du bâti existant vont permettre la réalisation de 18 logements dans le centre du village à échéance 2019/2021.

De manière plus claire, la programmation de l'OAP sera précisée.

Par ailleurs, l'accès aux terrains se réalise à partir d'une voie communale.

Avis du commissaire enquêteur :

Il aura fallu prendre connaissance de cette réponse de la municipalité pour découvrir que l'OAP pourra, le cas échéant, ne pas contenir de logements. Quelle

que soit la localisation des logements sociaux attendus, la demande d'une localisation et d'un calendrier opérationnel reste posée.

- Se rapprocher des services du Département pour tout aménagement (y compris les liaisons douces) susceptible d'impacter une route départementale.

Réponse de la municipalité :

La commune prend acte de la remarque.

Rappel des principaux éléments de l'avis du Conseil départemental des Yvelines en 2016 :

- Le département serait favorable à des perspectives de construction cohérentes avec un ralentissement de la croissance démographique assez net, tel que le PADD le suggère sans toutefois le qualifier. Abaisser la perspective de consommation d'espaces agricoles et naturels à moins de 5 ha.
- Le Conseil Départemental recommande de transcrire graphiquement sur le schéma de l'OAP du centre bourg la localisation des logements, les aménagements inhérents (stationnement, accès et chemin,...) et de décrire le devenir de l'espace situé entre les bâtiments actuels et le futur Espace Vert à Protéger.

VI – 3 – 3 – la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires

Avis rendu le 6 novembre 2017

La Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires n'émet « *aucune remarque particulière* » sur le projet de PLU de Grosrouvre.

VI – 3 – 4 – Storengy

Avis rendu le 12 janvier 2018

Le projet n'appelle aucun commentaire de la part de ce concessionnaire.

VI – 3 – 5 – La Commission Locale de l'Eau (CLE)

Avis rendu le 8 décembre 2017

La CLE émet un **avis favorable** au projet de PLU de Grosrouvre, **sous réserve** que des règles d'utilisation des sols correspondant à la volonté affichée de préserver les zones humides apparaissent dans le projet.

La commission rappelle l'importance d'informer le pétitionnaire :

- de l'existence avérée ou probable de zones humides ;
- de la nécessité de vérifier le caractère humide des terrains classées en classe 3 ;

- de l'existence de règles susceptibles d'être opposées à son projet.

Elle demande à ce qu'il soit fait référence, dans le PLU :

- à l'article 2 du règlement du SAGE ;
- à la disposition 19 du PADD du SAGE de la Mauldre, qui recommande d'éviter des projets de construction dans les zones humides par le choix d'une protection adaptée, notamment dans les secteurs à enjeux.

La Commission Locale de l'Eau renouvelle son avis du 12 septembre 2016, par lequel elle demandait une délimitation de la zone humide à enjeu imbriquée dans le tissu urbain *(voir le plan)*.

Elle reprend la proposition de règlement figurant dans la synthèse des avis des services de l'État, ainsi que la recommandation relative aux autres zones humides avérées.

Réponse de la municipalité :

Cette demande est acceptée. Il sera représenté la zone humide à enjeux au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sur le plan de zonage et intégré les dispositions suggérées au règlement. Il sera cependant spécifié que ces dispositions ne s'appliqueront qu'aux zones humides avérées, suite à l'établissement par le pétitionnaire d'une étude pour vérifier le caractère humide ou pas des terrains.

Avis du commissaire enquêteur :

La prise en compte de cette zone humide à enjeux devra conduire à la modification du tracé de la zone naturelle et à son élargissement à l'ensemble du périmètre sur lequel elle s'étend.

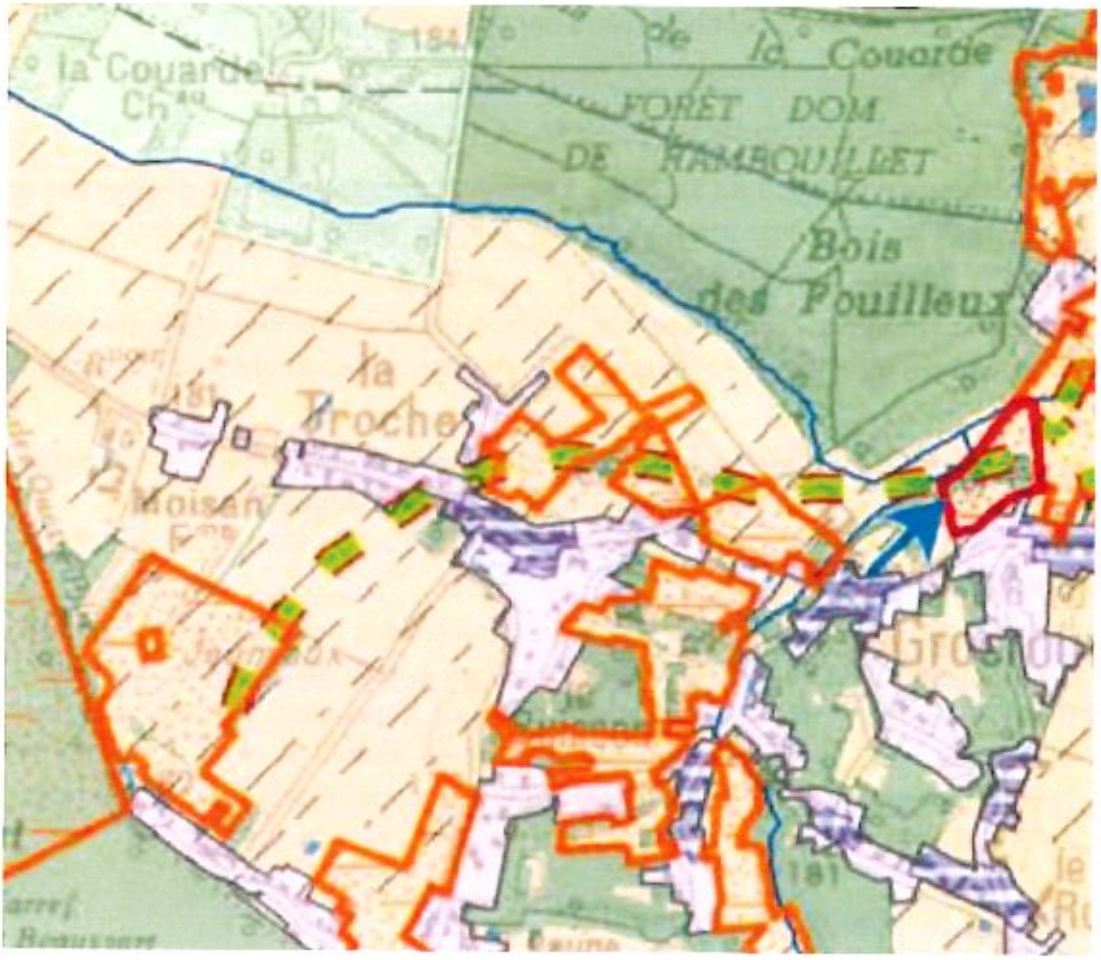
Rappel de l'avis défavorable de la Commission Locale de l'Eau en 2016 :
Motif : l'absence de prise en compte de la zone humide à enjeux. Classement incompatible d'une partie de cette zone humide en UA.

VI – 3 – 6 – Le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (PNR)

Avis rendu le 18 décembre 2017

Le PNR prend acte d'une évolution significative du projet de PLU de Grosrouvre, dorénavant plus « *en phase* » avec un certain nombre d'objectifs de la charte du Parc. Toutefois, le Parc fait état d'un certain nombre d' « *incohérences* » relatives aux contours des enveloppes urbaines proposés par rapport à celles qui sont fixées dans le plan de parc.

Le PNR fournit la liste des incohérences identifiées par lui. Il propose la réintégration de ces parcelles en zones agricole ou naturelle, et propose de mettre en place des espaces paysagers spécifiques.



Réponses de la municipalité :

1. Parcelle AC14 : elle a été rendue constructible dans le cadre d'un transfert au m² près de la constructibilité de la parcelle AC16 en limite de zone agricole et désormais réintégrée en zone A.
2. Parcelles AC9 et AC10 : s'agissant d'une ancienne ferme ayant cessé toute activité, la commune a décidé de « sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti » *(PADD page 9)*. Le maintien de ces parcelles en zone UH (classée en zone UH au POS) est nécessaire pour permettre la requalification de ce bâti ancien.
3. Parcelle AE 83, 84, 92 : qui par la présence du chemin public rend constructible les fonds de jardins : *les chemins ruraux ne sont pas des voies publiques* ; ils appartiennent au domaine privé de la commune. Ils ne sont pas viabilisés et ne le seront pas.
4. Parcelle AD179 : classée UH au POS, la parcelle est désormais construite et évolue dans un contexte bâti.
5. Parcelles AR37 et AR140 : ces parcelles étaient antérieurement classées en zone UH. AR37, séparée de la zone naturelle par la route, a des constructions sur trois de ces côtés et constitue une dent creuse.

6. Parcelle ZD13 : cette parcelle a été classée en zone UGb afin de limiter la constructibilité à 50 m du chemin des Plants avec une emprise au sol très limitée à 3%.
7. Parcelle ZE12 : cette parcelle a été classée en zone UGa afin de limiter la constructibilité à 50 m de la voie publique avec une emprise au sol limitée à 6%.
8. Parcelle ZE76 : cette parcelle a été classée en zone UGa afin de limiter la constructibilité à 50 m de la voie publique avec une emprise au sol limitée à 6%.
9. Parcelle AK144, 146, 117, 118 : ces parcelles ont été classées en zone UGa afin de limiter la constructibilité à 50 m de la voie publique avec une emprise au sol limitée à 6%. Elles sont classées en SUC.

Par ailleurs, le PNR suggère de renforcer l'analyse des objectifs démographiques et du potentiel foncier, et de repérer, aux fins de préservation, les éléments remarquables du patrimoine.

Réponse de la municipalité :

Les éléments démographiques et de logement font l'objet d'un chapitre spécifique dans le rapport de présentation « Choix retenus » page 56

Rappel des éléments principaux de l'avis défavorable du Parc Naturel de la Vallée de Chevreuse en 2016 :

- Définir plus clairement le projet urbain ;
- Mieux intégrer la Charte et le Plan du Parc ;
- Renforcer l'analyse des dispositions règlementaires pour les enjeux écologiques ;
- Renforcer la protection pour le patrimoine bâti ;
- Adapter l'article 11 selon le contexte environnant ;
- Approfondir l'analyse paysagère ;
- Limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces à dominante naturelle, forestière ou agricole ;
- Repositionner le STECAL N°1, car il est situé sur une zone humide à enjeu du SAGE de la Mauldre et dans la ZIEC n°16 du parc ;
- Mettre à jour le SDAGE, les ZNIEFF et le classement des monuments historiques.

Le PNR a inventorié les incohérences identifiées des secteurs urbains au PLU qui se trouvent en dehors des enveloppes urbaines et repérés comme Zone d'Intérêt Écologique à Conforter.

En réponse aux avis défavorables, e conseil municipal accepte de présenter l'objectif démographique et de logements demandés et de réaliser cette analyse socio-démographique prospective.

Avis du commissaire enquêteur :

Les observations du PNR sur le précédent projet de PLU ont été prises en considération, et les choix retenus dans le présent projet sont justifiés.

VI – 3 – 7 – La commune de Méré

Avis rendu le 12 janvier 2018

La commune de Méré émet un **avis favorable** au projet de PLU de Grosrouvre, sans autres commentaires.

VI – 3 – 8 - La commune de Millemont

Avis rendu le 11 décembre 2017

La commune de Millemont émet un **avis favorable** au projet de PLU de Grosrouvre, sans autres commentaires.

VI – 3 – 9 – La commune de La Queue lez Yvelines

Avis rendu le 8 novembre 2017

La commune de La Queue les Yvelines, n'ayant « *aucune remarque à faire sur ce dossier* », émet un **avis favorable** au projet de PLU de Grosrouvre.

VI – 3 – 10 – La commune de Gambais

Avis rendu le 30 octobre 2017

La commune de Gambais n'a « *aucune observation à formuler sur ce projet* ».

VI – 3 – 11 – La commune de Gambaiseuil

Avis rendu le 30 octobre 2017

La commune de Gambaiseuil n'a « *pas observation à formuler sur ce projet* ».

Conclusions motivées

Conclusions motivées relatives au Plan Local d'Urbanisme de Grosrouvre

L'enquête publique relative à la création du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Grosrouvre qui fait l'objet du présent rapport s'est déroulée en mairie de Grosrouvre du 10 avril au 12 mai 2018.

La préparation et le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée dans d'excellentes conditions matérielles, au bénéfice de Grosrouvrois venus, dans leur grande majorité, se renseigner sur ses conséquences du plan et du règlement sur la constructibilité de leurs parcelles, et tenter d'obtenir une dérogation personnelle au principe de préservation des zones naturelles. Signe des temps peut-être, peu de gens se sont souciés à cette occasion de développement et d'aménagement durable de leur commune.

Les observations du public, orales ou déposées dans les registres mis à sa disposition, ont toutes été examinées et ont fait l'objet de réponses individualisées.
De nombreuses lettres ont été adressées au commissaire enquêteur, dont bon nombre étaient accompagnées de dossiers, textes et illustrations, mémoires d'avocats…

La concertation préalable

À Grosrouvre, la concertation réunissant la municipalité, le bureau d'études, les citoyens, n'a pas pris les formes souhaitables pour un projet de cette nature et de cette importance. Bien qu'ils s'en défendent en estimant que le « travail » avait été accompli lors de la présentation du projet de 2016 qui fut annulé, les élus de Grosrouvre auraient pu et du s'astreindre à organiser des réunions publiques à chaque étape de l'élaboration du nouveau document d'urbanisme et à en rendre compte, à animer des réunions à l'échelle des hameaux (qui constituent des entités distinctes), à susciter le débat. Telle est la « règle du jeu » dès lors qu'il y a enquête publique sur l'élaboration d'un PLU.

L'exposition publique de 2016 n'a pas été renouvelée. La seule réunion publique a eu lieu il y a 2 ans. On ne peut donc parler de débat public, et encore moins, comme l'avance la municipalité, de « démarche participative ».
Eût-elle été conduite, cette action pédagogique aurait permis à bon nombre de Grosrouvrois de comprendre les choix retenus, et aurait sans aucun doute dispensé le Tribunal administratif d'avoir à recueillir les plaintes annoncées de citoyens estimant subir un préjudice et n'avoir d'autre recours que de faire appel à son arbitrage.

De fait, les droits à construire issus du POS ont été *a minima* maintenus, souvent augmentés significativement. Trop significativement peut-être en zone UH, ce qui peut légitimement

laisser à penser que les propriétaires de grandes parcelles peuvent dorénavant réaliser des opérations spéculatives particulièrement lucratives. Sur ce point, des explications de la municipalité auraient peut-être permis d'éviter la stigmatisation de tel ou tel citoyen qui aurait tiré grand bénéfice de ces dispositions avantageuses.

L'information du public

L'information du public sur les conditions d'organisation de l'enquête a été assurée par tous les moyens à la disposition de la ville : presse départementale, magazine municipal, affichage, site internet de la ville.

Le dossier d'enquête

Le bureau d'études qui a assisté les élus pour l'élaboration de ce projet de PLU a produit un travail très sérieux et abondamment documenté. Le dossier présenté à l'enquête publique était complet, bien organisé, mais en divers points obsolète (données démographiques et économiques).

Le projet

Le zonage et les règlements

Les difficultés qui sont apparues lors de l'enquête sont les suivantes :
- le classement des parcelles dans les différentes zones U générant des droits à construire disproportionnés sans justification apparente ;
- le classement en zone UH d'une partie de la zone humide ;
- la délimitation de la zone N entre les hameaux ;
- l'incorporation de certaines surfaces non boisées sous la trame EBC ;
- les permis de construire accordés durant la période couverte par le RNU.

La conformité du PLU

Les intentions exprimées par la municipalité s'inscrivent globalement dans le cadre des exigences et des recommandations du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, du SDRIF, gardien des lisières des massifs forestiers de plus de 100 hectares. Quelques mises à jour, compléments, corrections, acceptées par la municipalité, sont attendus.

Les effets du projet sur l'habitat

En matière d'habitat, les objectifs prescrits à la commune par les PPA compétentes ne sont pas cohérents et, compte tenu du faible nombre de logements en jeu, sont peu significatifs lorsqu'ils sont exprimés en pourcentages. À noter que les permis de construire récemment accordés vont au-delà des perspectives d'accroissement de la population prévus pendant la durée de vie estimée du PLU.

Sur la question de la mixité sociale, les intentions exprimées dans le PADD et le rapport de présentation ne sont pas corroborées par des engagements déclinés en termes de programmes, de localisation, de calendrier. L'OAP, qui permettait de répondre à la demande

de l'État en créant les conditions nécessaires à la production de quelques logements sociaux, est dorénavant jugée « moins pertinente », et vidée de son contenu originel pour faire place à « *d'autres types de projets* »...

La suppression, dans le règlement du PLU, des articles relatifs au COS et à la superficie minimale des terrains, et la possibilité de nombreuses divisions parcellaires qui en résulte, permet d'envisager (de redouter ?) un accroissement significatif de la population de Grosrouvre à moyen terme. Le projet montre que la commune a anticipé cette éventualité en introduisant des règles de constructibilité proches de ce qu'autorisait le POS. Ces règles, jugées trop ou pas assez restrictives selon les zones urbaines considérées, alimentent la controverse. Le bon équilibre reste sans doute à trouver et à justifier.

C'est donc au gré des divisions parcellaires à venir que s'opèreront, selon le bon vouloir des propriétaires fonciers, les « parcours résidentiels », et qu'il sera répondu à la demande de l'État sur la diversité de l'habitat.

Les effets du projet sur l'environnement

L'environnement naturel de Grosrouvre est d'une grande richesse et d'une très grande diversité. Les élus ont veillé à ce que leur projet de PLU, dispensé d'évaluation environnementale, protège les zones naturelles, à l'exception de la zone humide à enjeux.

L'atteinte portée à cette zone humide, qui n'est pas entièrement classée en zone N, ne serait pas acceptable si elle demeurait si peu justifiée et si mal compensée.

Les sites urbains constitués n'ayant pas été formellement identifiés, la question des lisières du massif forestier n'a pas été traitée de façon complète.

En résumé :

- malgré l'insuffisance manifeste de concertation entre la municipalité et la population, telle qu'elle ressort de l'historique de l'élaboration du PLU de Grosrouvre et des observations du public,
- compte tenu des réponses favorables apportées aux observations des services de l'État et des personnes Publiques Associées ;
- compte tenu de l'orientation générale du projet ;
- et **sous réserve** :
    1. d'incorporer l'ensemble du périmètre de la zone humide à enjeu en zone naturelle ;
    2. de localiser sur le document graphique, dans le bourg et les hameaux, les secteurs propices à la construction des logements attendus au regard des demandes de l'État, des préconisations du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse et du SDRIF, et d'établir un calendrier prévisionnel de réalisation de ces logements ;
    3. de faire apparaître sur le document graphique le tracé des sites urbains constitués en lisière du massif forestier (cf. p. 51), et de rédiger le règlement qui en découle, qui remplacera « *l'examen au cas pas cas* » ;

j'émets un **avis favorable** au projet de Plan Local d'Urbanisme de Grosrouvre, assorti des recommandations suivantes :

Les recommandations :

1. réexaminer les périmètres des zones urbaines et les effets de l'application des valeurs retenues pour les futures emprises au sol de ces zones ;
2. réexaminer dans un souci de cohérence et d'équité les demandes de modification présentées par un certain nombre de Grosrouvrois ;
3. s'assurer de la capacité future du réseau d'assainissement des eaux usées.

Fait à Longpont-sur-Orge le 4 juin 2018

Thierry NOËL