

Département des Yvelines
Commune de GROSROUVRE

**Enquête publique relative au projet
de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de GROSROUVRE
du 2 mai au 31 mai 2022**

**RAPPORT, AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Claude GARREAU
Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

A. Rapport

1. Généralités

1.1. Objet de l'enquête	4
1.2. Maîtrise d'ouvrage	4
1.3. Cadre juridique	4
1.4. Consultation des personnes publiques	5
1.5. Nature et caractéristiques du projet de modification du PLU	6
1.5.1. Le contexte	
1.5.2. Le projet de modification du PLU	
1.6. Composition du dossier mis à la disposition du public	8

2. Organisation et déroulement de l'enquête

2.1. Désignation du Commissaire Enquêteur	9
2.2. Modalités de l'enquête	9
2.3. Information du public	10
2.3.1. Concertation préalable	
2.3.2. Les affichages règlementaires	
2.3.3. Les parutions dans les journaux	
2.3.4. Les autres moyens de publicité	
2.4. Les rencontres avec la commune	11
2.5. Autres contacts	12
2.6. Déroulement des permanences	12
2.7. Clôture de l'enquête	13
2.8. Réunion de restitution du procès-verbal des observations	13
2.9. Remise du rapport et ses conclusions	13

3. Analyse des observations du public

3.1. Observations du public	13
3.1.1. La participation du public	
3.1.2. Analyse des observations	
3.2. Décision de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale	26
3.3. Avis des Personnes Publiques Consultées	26

B. Conclusions motivées et avis

4. Rappel de l'objet de l'enquête publique

4.1. Objet de l'enquête	29
4.2. Nature et caractéristique du projet de modification	29

5. Avis sur la modification du PLU

Liste des annexes

Annexe 1 : Ordonnance N°E22000026/78 du 22 mars 2022 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles désignant le commissaire enquêteur

Annexe 2 : Arrêté n°19/2022 en date du 31 mars 2022 de Monsieur le Maire de Grosrouvre prescrivant l'organisation de l'enquête publique

Annexe 3 : Copies des parutions effectuées dans les journaux les 13 avril et 4 mai 2022

Annexe 4 : copie de l'avis annonçant l'enquête publique

Annexe 5 : Certificat d'affichage de la mairie

Annexe 6 : Photo de l'affiche prise devant la mairie

Annexe 7 : lettre d'information municipale

Annexe 8 : Information sur le site internet de la mairie

Annexe 9 : Procès-verbal de synthèse des observations/Réponses de la commune

Annexe 10 : Registre d'enquête relatif à la modification n°1 du PLU

Annexe 11 : Dossier d'enquête publique relatif à la modification n°1 du PLU

A - RAPPORT

1. GENERALITES

1.1 Objet de l'enquête

La présente enquête publique porte sur la **modification n°1 du plan local d'urbanisme** (PLU) de la commune de Grosrouvre.

La commune de Grosrouvre est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par le conseil municipal le 06 décembre 2018

Par délibération en date du **28 septembre 2021**, le Conseil Municipal a prescrit la mise en œuvre d'une procédure de modification n°1 du plan local d'urbanisme avec pour objet :

- La complétude ou la modification de certains articles des zones UA, UG et UH en vue de permettre un meilleur encadrement des dispositions esthétiques, volumétriques et architecturales des constructions.
- L'amélioration de l'expression réglementaires de certaines dispositions.
- L'inscription de chemins ruraux à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et l'inscription d'une mare à protéger au lieu-dit « Le Persillé ».
- La rectification d'erreurs matérielles si nécessaire.

1.2 Maîtrise d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage portant sur la modification du PLU est assurée par la commune de Grosrouvre.

1.3 Cadre juridique

Le PLU est régi par le Code de l'urbanisme, en particulier le Titre V relatif aux Plan Locaux d'Urbanisme (articles L.151-1 à L.153-60 et R.151-1 à R.153-22).

La procédure de modification est prévue aux articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme.

Le projet de modification du PLU est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du Titre II du Livre Ier du Code de l'environnement en application de l'article R.153-19 du Code de l'urbanisme.

1.4 Consultation des personnes publiques

En application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le maire de la commune de Grosrouvre a soumis pour avis, par courrier en date des 24 et 25 février 2022, aux personnes publiques associées, à la communauté de communes de Cœur d'Yvelines et aux communes voisines le projet de modification du PLU, à savoir :

- Le Préfet des Yvelines,
- La Présidente du Conseil Régional d'Ile de France,
- Le Président du Conseil Départemental des Yvelines,
- La Direction Départementales des Territoires,
- Le Président de la Communauté de Commune de Cœur d'Yvelines,
- Le Président de la Chambre de commerce et d'industrie des Yvelines,
- Le Président de la Chambre des Métiers des Yvelines,
- Le Président de la Chambre d'agriculture des Yvelines,
- Le Président du Parc de Haute Vallée de Chevreuse,
- La Présidente d'Ile de France Mobilités,
- Le Président de la Communauté de Communes du Pays Houdanais,
- Le Président de la Communauté de Communes Gally Mauldre,
- Le Président de Rambouillet Territoire,
- Le Chef du service territorial d'aménagement sud,
- Le Chef du service territorial de l'Architecture et du Patrimoine des Yvelines,
- La commune de Millemont,
- La commune de Gambais,
- La commune de Gambaiseuil,
- La commune de La Queue-Lez-Yvelines,
- La commune de Galluis,
- La commune de Méré,
- La commune de Montfort l'Amaury,
- La commune de Saint Léger en Yvelines,
- La Présidente de Grosrouvre, Ruralité et Cadre de vie,
- Le Président de COBAHMA.
- Service du développement durable des entreprises

Sur les 26 personnes publiques consultées, trois personnes ont émis un avis avant l'ouverture de l'enquête publique, une l'a communiqué pendant l'enquête.

Les avis des personnes publiques associées communiqués à la commune pendant l'enquête publique ont été ajoutés au dossier mis à la disposition du public au fur et à mesure de leur réception.

Leurs réponses et avis sont résumés dans le chapitre 3 ci-après.

1.5 Nature et caractéristique du projet de modification du PLU

1.5.1 Le contexte

Commune rurale de 950 habitants environ, s'étendant sur une superficie de 1256 hectares, Grosrouvre est membre de la communauté de communes Cœur d'Yvelines. Elle se situe au centre du département des Yvelines, dans un cadre naturel préservé, vallonné, au sud-ouest de la plaine de Montfort et en limite nord du massif forestier de Rambouillet.

Elle est distante de 33 km de Versailles, de 20 km de Rambouillet et à une quinzaine de kilomètres de Saint-Quentin-en-Yvelines, principale zone d'emplois de l'ouest parisien. Elle est desservie et traversée par les routes départementales 172 reliant Montfort-L'Amaury à Houdan et 112 au sud. Le seul axe routier important à proximité de la commune, situé au nord, est la route nationale 12.

Les gares ferroviaires les plus proches sont les gares de Garancières à 5 km et de Montfort l'Amaury à 6,5 km.

Les espaces agricoles, forestiers et naturels représentent 84% de la superficie de la commune, formant ainsi un environnement naturel de grande qualité au sein duquel la commune s'est développée sous forme de hameaux. Les espaces ouverts artificialisés représentent 10,3% et les espaces construits artificialisés 5,7%,

Composée traditionnellement d'un habitat rural, la structure urbaine s'est organisée le long des voies, de façon discontinue et peu dense. Les formes, les hauteurs des bâtiments ne dépassant pas R+1 ou R+1+ combles et les matériaux utilisés créent une unité d'ensemble.

La commune se compose aujourd'hui d'un bourg où sont situés les équipements communaux et de six hameaux distincts.

La commune a vu sa population doublée entre les années 1968 et 2013, passant de 462 à 961 habitants. Le dernier recensement (2013-2018) révèle une baisse démographique d'une cinquantaine d'habitants. Il semblerait que la tendance s'inverse depuis 2 ans.

1.5.2 Le projet de modification n°1 du PLU

Afin de faciliter l'application des règles et l'instruction des autorisations d'urbanisme, afin également de préserver les espaces et paysages naturels et lutter contre l'imperméabilité des sols, les axes suivants ont été déterminés : - compléter ou modifier certains articles des zones UA (centre ancien aggloméré), UG (zone résidentielle à caractère diffus de faible densité) et UH (zone résidentielle des anciens hameaux) en vue de permettre un meilleur encadrement des dispositions esthétiques,

volumétriques et architecturales des constructions ; - améliorer l'expression réglementaire de certaines dispositions ; - inscrire les chemins ruraux à protéger ; - rectifier les erreurs matérielles si nécessaire.

Cela s'est traduit dans le règlement :

- Dans toutes les zones : mise à jour du chapitre des infrastructures et réseaux de communication compte-tenu du raccordement du territoire à la fibre optique,
- Dans les zones UA, UH et UG : limitation de la hauteur des affouillements et des exhaussements à 1,00 m par rapport au terrain naturel ; rendre obligatoire un traitement perméable des chemins à l'intérieur des propriétés afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales ; compléter les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions (emprise, hauteur et matériaux des abris de jardin, teinte des bardages bois, localisation des pompes à chaleur, couverture des constructions nouvelles, modèle de tuiles dans la rénovation/réfection, châssis de toit, implantation de la clôture en recul du domaine public, matériaux des murs de clôture),
- En zone UH et UG : précisions sur l'obligation de réaliser un espace vert d'un seul tenant de 1500 m² à partir de 3 lots ; ne pas comptabiliser les places de stationnement commandées dans le calcul des besoins,
- En zone UA : diminuer la hauteur maximale des constructions de 12 à 10 mètres ; interdire les places de stationnement commandées,
- En zone UH : réglementer le nombre d'annexes à une unité au-delà de la bande de 80 m à partir de l'alignement ; préciser la largeur minimale des voies à 3,50 m ; assouplir la bande d'implantation des constructions de 0-5 m. en la passant à 0-8m. ; augmenter les marges d'implantation par rapport aux limites séparatives de 8 à 9 mètres ; imposer une distance de 10 m ; entre deux constructions sur un même terrain ; baisser la hauteur maximale des constructions de 9 à 8 m au faitage et de 7 à 6 m à l'acrotère,
- En zone UG : limiter la hauteur des annexes au-delà de la bande de profondeur de 50 m à compter de l'alignement ; augmenter la distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives de 8 à 9 mètres,
- En zone A : palette des couleurs autorisées pour les bâtiments agricoles présentée en annexe au règlement
- En zone N : nouveau paragraphe dans le cas de rénovation de toiture.

La protection des chemins ruraux au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et l'ajout de la mare à protéger au lieu-dit « Le Persillé » ont donné lieu à la création

d'un plan spécifique de protection du patrimoine pour l'ensemble des éléments à protéger déjà identifiés au PLU (espaces boisés classés, cônes de vue, espaces verts à protéger, mares, plans d'eau, étangs, bassins).

1.6. Composition du dossier mis à la disposition du public

Pendant la durée de l'enquête, les documents suivants, relatifs à la modification du PLU, ont été mis à la disposition du public :

Le registre d'enquête côté et paraphé par le commissaire enquêteur,

Le dossier de modification n°1 du PLU comprenant :

- Une notice explicative,
- Un additif au rapport de présentation,
- Le règlement modifié,
- Le plan des éléments de patrimoine à protéger,

Les pièces administratives :

- La décision de la Mission régionale d'autorité environnementale de dispense d'évaluation environnementale,
- L'arrêté n° 19/2022 en date du 31 mars 2022 prescrivant l'enquête publique,
- La décision n° E22000026/78 en date du 22 mars 2022 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif portant sur la désignation du commissaire enquêteur,
- La délibération du conseil municipal en date du 28 septembre 2021 portant sur la mise en œuvre de la procédure de modification n°1 du PLU,
- L'extrait du procès-verbal de la délibération du conseil municipal en date du 16 février 2022 tirant le bilan de la concertation avec la population,
- Le bilan de la concertation,
- L'avis d'enquête publique
- La liste des consultations des personnes publiques associées et des communes,

Figuraient également dans le dossier les avis des personnes publiques associées et au fur et à mesure de leur réception :

- Le Conseil Départemental des Yvelines, le 11 avril 2022
- L'Etat (Direction départementale des territoires des Yvelines) le 10 mai 2022,
- La Chambre d'agriculture de la Région Ile de France, le 31 mars 2022
- L'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Yvelines, le 25 avril 2022.

Ces documents ont été ouverts, côtés et paraphés par mes soins.

Pendant la durée de l'enquête, le public a également pu accéder à l'ensemble des pièces précitées sur le site de Publilégal, en relation avec le registre dématérialisé, via le site internet de la commune, et y compris depuis un poste informatique dédié, situé dans les locaux de la mairie.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E22000026/78 du 22 mars 2022, la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles a désigné Monsieur Claude GARREAU en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLU de Grosrouvre (pièce jointe n°1).

2.2. Modalités de l'enquête

Par arrêté n° 19/2022 du 31 mars 2022 (pièce jointe n°2), Monsieur le Maire de Grosrouvre a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°1 du PLU et en a fixé les modalités de réalisation, en conformité avec les lois et décrets applicables, à savoir :

- Que sa durée est fixée à 30 jours consécutifs du 2 mai 2022 au 31 mai 2022
- Que les pièces des dossiers soumis à enquête, sont consultables au format papier, en mairie, sur le site internet de la commune et sur le site : <http://modification-n1-plu-grosrouvre.enquetepublique.net>,
- Que le registre d'enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, sera tenu à la disposition du public à la mairie de Grosrouvre, 1, chemin de la Masse, pendant la durée de l'enquête, aux horaires d'ouverture et de fermeture habituels :
 - Les lundi, mardi, jeudi, vendredi : de 09h à 11h et de 14h à 17h
 - Le samedi : de 09h00 à 12h
- Que le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur différents supports :
 - le registre d'enquête ouvert à cet effet en Mairie ou les adresser par correspondance au commissaire enquêteur à la mairie de Grosrouvre,
 - par courriel, à l'adresse suivante : <http://modification-n1-plu-grosrouvre.enquetepublique.net>,

- sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : <http://modification-n1-plu-grosrouvre.enquetepublique.net>,
- que le commissaire enquêteur sera présent en mairie pour recevoir le public et recueillir ses observations écrites ou orales les :
 - lundi 2 mai 2022, de 09h à 12h,
 - samedi 14 mai 2022, de 9h à 12h,
 - jeudi 19 mai, de 16h à 19h,
 - mardi 31 mai de 14h à 17h.
- que le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur à l'expiration du délai de l'enquête, lequel disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au maire de la commune le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées,
 - que l'avis d'enquête contenant les renseignements essentiels sur le déroulement de l'enquête sera publié par voie d'affichage en mairie et en tous lieux habituels au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, ainsi que par tout autre procédé en usage dans la commune de Grosrouvre, notamment sur le site internet de la ville.,
 - que ledit avis sera publié au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans les annonces légales de deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département,
 - que le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils auront été transmis en mairie.

2.3. Information du public

2.3.1. Concertation préalable

La commune a procédé à une concertation préalable avec le public, avec mise à disposition d'un dossier et d'un registre d'observations du 15 novembre au 15 décembre 2021. 4 observations ont été recueillies, et le conseil municipal en a tiré le bilan par délibération en date du 16 février 2022.

2.3.2. Les affichages légaux

Les affichages légaux (cf. un exemplaire de l'affiche en pièce jointe n°5) ont été effectués par les soins de la commune 15 jours avant le début de l'enquête publique

et pendant toute la durée de celle-ci, soit du 2 au 31 mai. J'ai pu moi-même constater que l'avis d'enquête était affiché sur le panneau administratif de la mairie.

Un certificat d'affichage m'a été remis en fin d'enquête (copie jointe en pièce 6)

2.3.3. Les parutions dans les journaux

Les parutions ont eu lieu dans les journaux suivants :

- Le Grand Parisien le 13 avril 2022
- Le Courrier des Yvelines le 13 avril 2022

Soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête fixé au 2 mai 2022.

Elles ont été renouvelées dans les mêmes journaux :

- Le Grand Parisien le 4 mai 2022
- Le Courrier des Yvelines le 4 mai 2022

Soit dans les 8 premiers jours de l'enquête.

Une copie de ces parutions figure en pièces 3 et 4.

2.3.4. Les autres moyens de publicité

Outre les affichages et parutions légales exposées ci-dessus, la commune a assuré une publicité de cette enquête par d'autres moyens :

- Sur le site internet de la ville avec accès au dossier d'enquête.
- Par une lettre d'information.

2.4. Rencontres avec la commune

Le 29 mars 2022, une réunion s'est tenue en mairie en présence de Monsieur Yves LAMBERT, Maire, Monsieur Paul STOUDER, 1^{er} adjoint, adjoint à l'urbanisme, Monsieur Frédérick CAZERES, secrétaire général.

Au cours de cette réunion préparatoire à l'enquête publique, Messieurs LAMBERT et STOUDER m'ont présenté l'historique du PLU de la commune depuis son approbation en 2018, ainsi que les différents points faisant l'objet de la modification n°1 avec pour objectif « la préservation du patrimoine communal » à la suite du constat de difficultés dans l'application des dispositions du PLU au regard de cet objectif.

Dans un deuxième temps, l'organisation de l'enquête publique a été discutée. Les dates de l'enquête ainsi que les dates des permanences ont été arrêtées.

Le 29 avril 2022, paraphes des pièces des dossiers et du registre en présence de Monsieur CAZERES et visite de la commune.

2.5. Autres contacts

Le 9 juin 2022, entretien téléphonique avec M. TUFFERY, Directeur adjoint de la DDT, à la suite de l'avis défavorable émis par l'Etat sur le projet de modification du PLU.

Le 27 juin 2022, nouvel entretien téléphonique avec M. TUFFERY à la suite de la réunion tenue le 23 juin 2022 avec M. LAMBERT, Maire, au sujet des dispositions proposées dans le projet de modification du PLU de nature à limiter la constructibilité dans les zones UA, UH et UG.

Le 28 juin 2022, réception du relevé de conclusion de la réunion du 23 juin transmis par M. TUFFERY, dans lequel il est précisé que compte-tenu des conséquences des règles de retrait et hauteur sur les projets d'habitat et l'insuffisance de densification, il a été proposé au maire de poursuivre la procédure de modification en retirant les points suivants pour les zones UG et UH :

- l'implantation par rapport aux limites séparatives est portée de 8m à 9m (zones UH et UG),
- l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain est portée à 10m au lieu 7m (zone UH),
- les hauteurs ont été diminuées de 9m à 8m (zone UH)

Le 30 juin 2022, M. TUFFERY prend acte des décisions de la commune sur la prise en compte des observations relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

2.6. Déroulement des permanences du commissaire enquêteur

Les permanences ont été tenues aux jours fixés par l'arrêté municipal, et se sont déroulées dans d'excellentes conditions avec le support d'un tableau numérique interactif permettant d'accéder aux données du PLU et du cadastre.

Peu de personnes se sont présentées lors de ces permanences : de 1 à 8 personnes selon les permanences.

- Lundi 2 mai 2022, de 09h00 à 12h00 : 1 personne,
- Samedi 14 mai 2022, de 09h00 à 12h00 : 8 personnes représentant 4 familles
- Jeudi 19 mai 2022, de 16h00 à 19h00 : 2 personnes,
- Mardi 31 mai 2022 de 14h00 à 17h00 : 7 personnes représentant 4 familles.

Les permanences se sont déroulées dans un bon climat.

2.7. Clôture de l'enquête publique

L'enquête s'est terminée comme prévu le 31 mai 2022 à 17h00 ;

Conformément à l'arrêté prescrivant l'enquête publique, j'ai clos et signé le registre déposé en mairie de Grosrouvre à l'issue de la dernière permanence.

Le registre est joint au rapport où il figure en pièce 11.

2.8. Réunion de restitution avec la mairie

Le 7 juin 2022, j'ai remis à Monsieur Yves LAMBERT, Maire, accompagné par Mmes COMBE et RAMAIN-SOUDANNE, adjointes, M. STOUDER, 1^{er} adjoint et M. CAZERES, secrétaire général, le procès-verbal de synthèse des observations que j'ai commenté, et à la suite duquel un mémoire en réponse était attendu dans un délai de 15 jours.

Le mémoire en réponse de la commune m'a été communiqué le 16 juin 2022.

2.9. Remise du rapport et ses conclusions

Le rapport original avec ses conclusions motivées datées du 1^{er} juillet 2022, accompagné d'un dossier regroupant les annexes a été remis le 4 juillet 2022. J'ai remis ce même rapport et ses annexes sur support informatique.

Le même jour, j'ai transmis par voie informatique au Tribunal Administratif de Versailles une copie de ce même rapport avec ses conclusions motivées.

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC RELATIVE A LA MODIFICATION DU PLU

3.1. Observations du public

3.1.1 La participation du public

La participation du public avec dépôt d'observations a été assez faible, et cela, même au regard de la population de la commune. On observe toutefois que le dossier

d'enquête accessible sur le site en ligne de Publilégal a été consulté 249 fois et téléchargé 161 fois, ce qui est très important. On peut en conclure, d'une part, que l'information portant sur l'enquête publique a été effective et que, d'autre part, les modifications proposées étaient considérées comme ayant des impacts limités ou qu'elles recueillaient l'assentiment d'une part importante de la population.

Lors des quatre permanences j'ai reçu 18 personnes : 1, le 2 mai, 8, le 14 mai, 2, le 19 mai et 7, le 31 mai. 11 observations ont été portées dans le registre papier et 1 sur le registre dématérialisé, le tout concernant 17 items.

Les personnes qui se sont présentées sans consigner d'observations ont pris connaissance du dossier, demandé des explications et n'ont pas fait d'observations.

3.1.2 Analyse des observations

- Observations relatives au projet

Madame BAUDOT, (Obs.1) propriétaire de la parcelle sise 21 route des Haizettes demande la régularisation de l'échange avec la commune d'une partie de la parcelle cadastrée section AR n°13 et l'extrémité du chemin rural n°7, ainsi que cela a été approuvé par une délibération du conseil municipal le 14 septembre 2015.

Observation du commissaire enquêteur, justifiant le lien avec le projet :

Le plan des éléments de patrimoine à protéger, modifié dans le cadre de la présente procédure, identifie les chemins ruraux protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, y compris le tronçon du CR7, dans son tracé ancien, avant échange, tel que demandé ci-dessus et qui ne correspond plus à la réalité sur le terrain. Or, l'article UH 13 nouveau précise au point 13.5, que « *ces chemins repérés au plan de zonage intitulé : plan des éléments de patrimoine à conserver, doivent être conservés* ». Cette disposition, pour la partie du chemin concernée, compromet la régularisation foncière par voie d'échange, si elle devait être réalisée.



Réponse de la commune :

Selon l'*Etat de reconnaissance des chemins ruraux* dressé en 1898 et repris jusqu'à ce jour, y compris dans le Plan des chemins ruraux annexé à la présente modification, le CR7 forme un angle aigu avec la Route des Haizettes, séparant la propriété de M. et Mme Baudot en deux. Cependant, le tracé actuellement observable montre que le CR7 forme un angle droit avec la Route des Haizettes, réunifiant ainsi la susdite propriété. Il convient en effet de faire coïncider la situation de fait avec le droit en procédant à un échange de parcelles entre la commune et les propriétaires riverains. Le conseil municipal de Grosrouvre a pris le 14 septembre 2015 une délibération en ce sens. L'échange suppose une enquête publique préalable que la commune s'engage à conduire.

Appréciations du commissaire enquêteur

Je prends bonne note de cette décision qui permettra de régulariser la situation et l'engagement de la commune. Il conviendra toutefois, me semble-t-il, de veiller au calendrier de cette régularisation par rapport à la procédure d'approbation de la modification du PLU.

M. Jean-François FLAUD (Obs.5), exprime son plein accord avec la modification du PLU proposée.

La commune prend acte de l'accord donné par M. Flaud à la modification du PLU.

Une personne anonyme (Obs.10) demande qu'en zones UA et UH, les constructions autorisées au-delà de la bande de 50 m soient limitées, comme dans la cadre du PLU en vigueur, exclusivement aux annexes techniques.

Elle demande également qu'à l'article UA11, dans le dernier tiret du premier paragraphe, le mot « ou » soit remplacé par le mot « et » pour devenir : « monumentales **et** paysagères ».

Réponse de la commune :

Les zones UA et UH correspondent respectivement au centre ancien aggloméré et aux hameaux. Le choix retenu dans le rapport de présentation est celui de zones résidentielles. C'est prioritairement dans ces zones que la commune peut réaliser ses objectifs de densification urbaine sans consommer d'espace naturel ou agricole. Limiter les constructions à l'intérieur d'une bande de 50 m par rapport à l'alignement serait donc en contradiction avec les choix retenus dans le rapport de présentation.

Dans l'article UA11, chacun des critères est nécessaire et suffisant.

Appréciations du commissaire enquêteur

Je prends bonne note de la réponse de la commune. Effectivement, la demande de la personne porte sur une limitation des constructions à des locaux techniques au-delà de la bande de 50 m. en zones UA et UG, alors que la zone UA ne comporte pas de limite de construction par rapport à l'alignement, et que la zone UH permet, à l'issue de la modification du PLU, et au-delà d'une bande de 80 m, une seule annexe de 30 m² maximum.

Répondre positivement à cette demande conduirait, comme le souligne à raison la commune à réduire les possibilités de construction et donc de densification dans ces zones.

- Propositions complémentaires visant à protéger les arbres remarquables

M. et Mme RISTON (Obs.3) demandent l'inscription de 2 gros chênes situés à l'intérieur et en limite de leur propriété cadastrée section ZD n°48, sise 33 route du Buisson, comme arbres remarquables. Ils précisent que leur demande est d'autant plus pressante que ces 2 chênes sont limitrophes d'une parcelle qui vient d'être vendue pour y réaliser une construction.

Une personne anonyme (Obs.10) demande la possibilité de classer certains arbres comme arbres remarquables.

Réponse de la commune :

Le classement d'arbres considérés comme remarquables suppose un inventaire préalable concernant l'ensemble de la commune. Pour cette raison, cette option n'a pas été retenue dans le cadre de la modification n°1. Cependant, la commune de Grosrouvre a candidaté, et sa candidature a été retenue, pour faire partie des dix communes dans lesquelles le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse a entrepris de réaliser un Atlas détaillé de la biodiversité (courrier de la présidente du PNR, 23 novembre 2021).

. Cette démarche va être engagée dès juin 2022 par le PNR et la commune.

Mme LASSU (Obs.11) demande quelles sont les dispositions du PLU répondant aux objectifs du SRCE concernant la trame verte.

Elle demande également l'identification des arbres et haies remarquables à protéger.

Réponse de la commune :

Le Rapport de présentation du PLU rappelle que la commune est concernée par des corridors écologiques d'intérêt national et d'intérêt local (p.61). La carte des corridors écologiques (p.62) localise les corridors à préserver au titre du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) : corridor fonctionnel entre les réservoirs de biodiversité ; corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes ; corridor alluvial (ru de La Mormaire).

La commune de Grosrouvre a candidaté, et sa candidature a été retenue, pour faire partie des dix communes dans lesquelles le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse a entrepris de réaliser un Atlas détaillé de la biodiversité (courrier de la présidente du PNR, 23 novembre 2021).

Ce recensement va débuter courant juin 2022.

Mme DAJON-LAMARRE (Obs.RD1) demeurant 9, route de la Troche (parcelle 182), demande la protection d'arbres remarquables dans les termes suivants :

Le PLU a protégé les mares des parcelles 5 à 8 situées en zone N au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Autour de ces mares, sur les terrains qui constituaient l'actuel conservatoire des Chênes et les parcelles menant à la route de la Troche le parc de la propriété Layeillon, se trouvent des spécimens d'arbres tout à fait remarquables :

- *Des chênes dont l'âge peut être estimé pour certain à plus de 350 ans*
- *Des variétés botaniques dont le développement les rend dignes d'un arboretum établi - Séquoias géants; Magnolia grandiflora, Liquidambar styraciflua, Cèdres bleu de l'atlas, Cèdre de l'Himalaya, Hêtre pourpre... (voir photos jointes)*

Ces arbres, outre leur beauté, abritent de nombreuses espèces protégées comme des écureuils roux, moineaux domestiques et chauves-souris ce qui permet à cette zone d'être un poumon de biodiversité entre une zone urbanisée et une zone d'agricole.

Ces arbres ne bénéficient aujourd'hui d'aucune protection, ce qui fait craindre un nouveau massacre à la tronçonneuse comme notre commune l'a déjà malheureusement vécu.

La présente évolution du PLU propose des mesures de protection environnementales.

Aussi, afin de les protéger d'un abattage ou même d'élagages mutilants, nous sollicitons la sanctuarisation de cette zone des mares par le classement en EBC, au

titre des Articles L.113-1 et suivant du code de l'urbanisme, des arbres existants sur le bas des parcelles 5 à 8 ainsi que des arbres situés en fond des parcelles 182 et 170 qui jouxtent cette zone (voir schéma joint)



Réponse de la commune :

Le classement d'arbres considérés comme remarquables suppose un inventaire préalable concernant l'ensemble de la commune. Pour cette raison, cette option n'a pas été retenue dans le cadre de la modification n°1. Cependant, la commune de Grosrouvre a candidaté, et sa candidature a été retenue, pour faire partie des dix communes dans lesquelles le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse a entrepris de réaliser un Atlas détaillé de la biodiversité (courrier de la présidente du PNR, 23 novembre 2021). Ce recensement va débuter courant juin 2022.

Appréciations du commissaire enquêteur

Quatre suggestions portent sur le recensement des arbres remarquables à protéger, hors zone EBC. Ces suggestions répondent à l'objectif de protection de l'environnement visé par cette modification. La commune dans sa réponse souligne la nécessité de procéder à un inventaire préalable, ce qui n'a pas été envisagé pour cette modification, mais qu'elle faisait partie des 10 communes retenues par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse dans lesquelles ce dernier va réaliser à partir de juin 2022 un atlas détaillé de la biodiversité. Cet atlas permettra de répondre ultérieurement à ces demandes.

J'engage la commune lorsque l'atlas aura été réalisé, à communiquer avec les habitants de Grosrouvre sur les résultats de cet inventaire.

- Demandes de modifications hors objet de la présente procédure

Certaines observations et demandes portent sur la suppression de certains cônes de vue et, subséquemment, sur l'ouverture de terrains à l'urbanisation. Ainsi :

M. et Mme EMOND, (Obs.2) propriétaires d'un terrain chemin des 4 piliers (parcelle ZC 163), souhaitent la modification de zonage de Aa en UH d'une partie de leur propriété et contestent l'intérêt du cône de vue situé sur cette même parcelle, compte-tenu de la présence d'arbres.

Mme BUISSON-LEMAIRE et M. LEMAIRE (Obs.4) propriétaires indivis de la parcelle cadastrée section AE n°2, souhaitent la création d'un STECAL dans l'emprise de leur propriété afin d'y réaliser un verger et y développer des activités de transformation, de conditionnement et de commercialisation des fruits qui y seront produits. Cette demande a déjà été exprimée par lettre adressée au maire, en date du 26 novembre 2021.

Mme Liliane-Pierrette GUENIN (Obs.6), demande, par lettre annexée au registre, que son terrain situé 29 rte des Haizettes, situé en zone UG, soit constructible au-delà de la bande de 50 m, comme cela a été réalisé sur la parcelle voisine.

Mme GUENIN, MM. et Mme HUBERT (Obs.7) demandent par lettre annexée au registre, la suppression du cône de vue situé sur la parcelle voisine du 29 route des Haizettes, leur appartenant, dont ils contestent l'intérêt, afin de classer ce terrain en zone constructible.

Mme BAZERGUE (Obs.8) demeurant 11 route de la Surie, réitère les demandes qu'elle a pu faire lors de la précédente enquête publique, notamment, celles portant sur l'extension de sa maison qui a fait l'objet d'un sursis à statuer, la suppression ou, à tout le moins, la modification de l'orientation du cône de vue qui affecte sa propriété.

M. et Mme MOREAU (Obs.9) demeurant 18 route du Chêne Rogneux, demandent la suppression de 3 cônes de vue qui affectent leurs propriétés.

Réponse de la commune aux observations 2, 4, 6, 7, 8 et 9 :

La présente enquête publique porte sur une modification du PLU. Les observations n°2, 4, 6, 7, 8 et 9 portent sur des changements de zonage. Pour déclasser une zone N en zone U ou supprimer ou réduire un élément de paysage protégé au PLU, c'est une procédure de révision du PLU qui doit être engagée. Les demandes n°2, 4, 6, 7, 8 et 9 ne sont donc pas recevables dans le cadre d'une modification de PLU.

Appréciations du commissaire enquêteur

Les demandes visées ci-dessus ne sont effectivement pas recevables dans le cadre de cette procédure de modification.

- Autres

Mme BUISSON-LEMAIRE et M. LEMAIRE (Obs.4), en complément à leur observation précédente demandent la mise à jour du fond de plan du PLU.

Réponse de la commune :

Le plan au 1/3000 couvrant l'ensemble du territoire de la commune est en ligne sur le site de la commune et est également sur le site du géoportail de l'urbanisme. Une mise à jour du cadastre sur le plan de zonage du PLU sera intégrée avant l'approbation du PLU.



Appréciations du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse positive de la commune

Mme LASSUS (Obs.11) demande quelles sont les dispositions du PLU répondant aux objectifs du SRCE concernant la trame verte.

Réponse de la commune :

Le Rapport de présentation du PLU rappelle que la commune est concernée par des corridors écologiques d'intérêt national et d'intérêt local (p.61). La carte des corridors écologiques (p.62) localise les corridors à préserver au titre du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) : corridor fonctionnel entre les réservoirs de biodiversité ; corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes ; corridor alluvial (ru de La Mormaire).

Appréciations du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse de la commune

;

Questions complémentaires du commissaire enquêteur

Concernant le règlement :

- **Article 2 des zones UA, UG et UH**, relatif aux affouillement et exhaussement des sols limités à 1,00 m, à condition...qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, ou de voirie, ou des réseaux. Cela signifie-t-il que les réseaux ne pourront pas être enfouis à plus de 1,00 m par rapport au terrain naturel ?

- Réponse de la commune :

Dans l'article 2, relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions, au lieu de : « Les affouillements et exhaussements des sols dans la limite de 1.00m par rapport au terrain naturel à condition de ne pas porter atteinte au caractère des sites et qu'ils soient directement liés aux travaux de constructions, ou de voirie ou de réseaux divers » on modifiera la disposition de la façon suivante : « Les affouillements et exhaussements des sols dans la limite de 1.00m par rapport au terrain naturel **(à l'exception des réseaux)** à condition de ne pas porter atteinte au caractère des sites. Les affouillements et exhaussements des sols liés à la réalisation de sous-sol, cave ou piscine ne sont pas concernés par cette règle. »

Appréciations du commissaire enquêteur

Je prends acte de la nouvelle rédaction de l'article 2.

- **Article 7 des zones UG et UH**, relatif aux marges d'isolement des constructions : le texte précise que la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives est égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur du pignon, avec un minimum de 9 mètres, au lieu de 8. Or, le schéma mentionne une hauteur maximale à l'égout du toit de 6 mètres, et l'article 10 des mêmes zones UG et UH, relatif à la hauteur des constructions, ne visant pas, par ailleurs, cette même référence à l'égout du toit, précise que la hauteur maximale est de 8 mètres au faitage et 6 mètres à l'acrotère.

Dans les faits, la marge ne peut être que de 9 mètres.

Concernant la hauteur maximale des constructions, le schéma et le texte ne devraient-ils pas être harmonisés en précisant si la hauteur maximale est mesurée à l'égout du toit et/ou au faitage afin qu'il n'y ait pas de confusion ?

Réponse de la commune :

La distance de la construction par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction sans être inférieure à 9m.

Appréciations du commissaire enquêteur

Cette règle est celle du projet de règlement, mais comme les hauteurs maximales autorisées, au faitage ou à l'égout du toit, sont inférieures à 9 m, c'est bien cette distance minimale de 9 m. qui devra être appliquée.

Concernant les hauteurs maximales autorisées : l'une, à l'égout du toit, figure dans un croquis ; l'autre, au faitage, est fixée dans le texte. Il me semble que les hauteurs maximales autorisées : au faitage, à l'égout du toit et à l'acrotère, devraient être fixées dans le même article U10.

Concernant la constructibilité en zones UA, UG et UH :

L'Etat, dans son avis, observe que les modifications apportées au règlement limitent la constructibilité dans les zones UA, UH et UG, et sont de nature à compromettre l'atteinte des objectifs de construction affichée par le PADD.

Aussi, pouvez-vous m'indiquer le nombre de logements réalisés, année par année depuis l'approbation du PLU, ainsi que les perspectives pour cette année ?

Réponse de la commune :

Depuis l'approbation du PLU, le 6 décembre 2018, trois années pleines se sont écoulées. Le nombre de logements nouveaux réalisés a été de :

- Sept en 2019 ;
- Quatre en 2020 ;
- Trois en 2021.

Cinq permis de construire des logements neufs ont été attribués depuis le début de 2022.

Même en supposant qu'aucun permis nouveau ne serait attribué au second semestre 2022, la moyenne annuelle s'établirait, pour les quatre premières années du PLU à $18 : 4 = 4,5$ logements neufs, soit +1% par an du parc initial de logements. On peut donc estimer le nombre de logements supplémentaires à l'horizon 2030 à 36 ($8 \times 4,5$). Le parc initial de logements étant de 460, la croissance globale de 54 sur la période, sera donc supérieure aux 10% requis par l'objectif d'optimisation de la densité humaine.

Pour information, l'INSEE a recensé en 2014, 430 logements sur la commune. En 2019, l'INSEE recensait 473 logements soit une augmentation de 10% de logements sur la période 2014-2019.

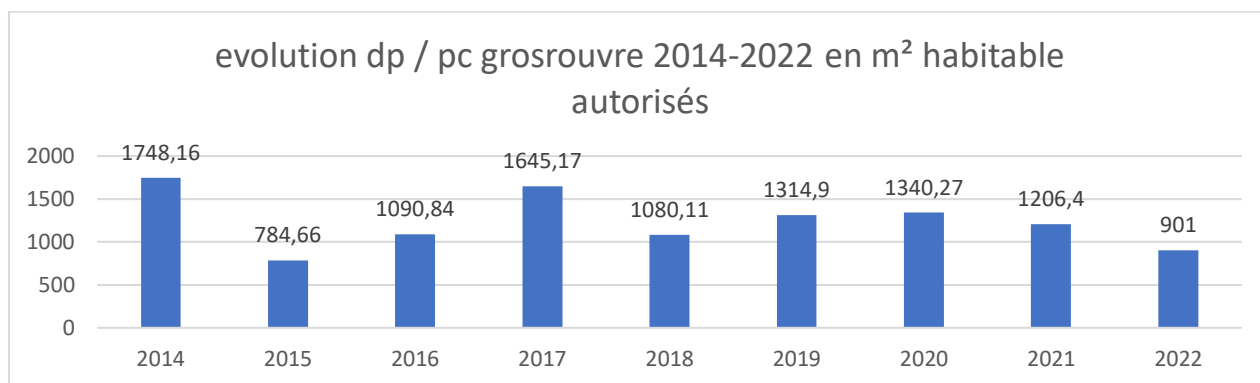
Appréciations du commissaire enquêteur

Le nombre de logements moyen créés chaque année par densification des zones urbaines s'établit, depuis la mise en application du PLU, à 4,5 logements, soit, comme l'indique la commune à une augmentation de 1% par an du parc de logements. Cette croissance semble conforme aux objectifs du SDRIF.

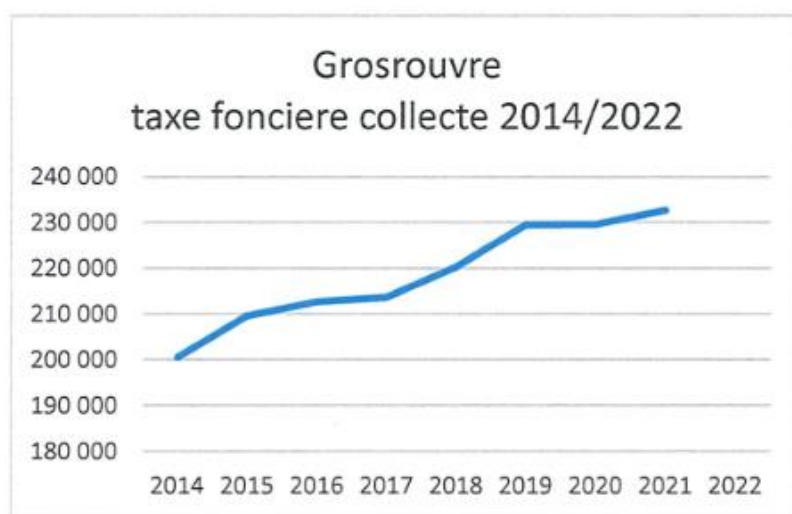
Ce que n'indique pas cet état des constructions nouvelles, ce sont les types de logements construits afin de répondre à l'objectif de diversification de l'offre

Elements d'évaluation de la progression de l'urbanisme

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
m ² total	1748,16	784,66	1090,84	1645,17	1080,11	1314,9	1340,27	1206,4	901
nb de dossiers autorisés	11	12	10	15	7	12	11	11	5



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
taxe foncière collectée	200 581	209 555	212 679	213 591	220 205	229 440	229 495	232 609	
nombre de logements (recensement INSEE)	430						473		



Par ailleurs, est-il possible de mesurer l'impact que les nouvelles normes de constructibilité des zones UA, UH et UG auraient eu sur le nombre de logements créés depuis l'application du PLU ?

Réponse de la commune

Au regard des normes de constructibilité introduites par la modification du PLU il convient de distinguer l'augmentation des marges d'isolement et l'abaissement des hauteurs au faîtage.

- Le recul de 8 à 9 m de la marge d'isolement par rapport aux limites séparatives n'aurait empêché aucune réalisation de nouveau logement compte tenu de la dimension importante des parcelles existantes.
- S'agissant de la marge d'isolement par rapport à l'alignement, portée de 0 à 8 m, au lieu de 5m, on rappellera qu'il ne s'agit pas d'une obligation mais d'une possibilité offerte au pétitionnaire afin de mieux positionner sa maison, notamment par rapport à l'accès sur la voie publique. Cette modification, qui a été suggérée par l'observation de plusieurs cas, n'aurait empêché aucune réalisation de nouveau logement.
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain est portée de 7 à 10 m en zone UH. Cette disposition s'applique en général à des grands terrains dont la limite de constructibilité est de 80 m par rapport à l'alignement. Il s'agit, en cas de division, d'éviter un morcellement excessif, de type lotissement, contraire au « principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, l'urbanisation nouvelle et la préservation des espaces naturels, agricoles et des paysages » (PADD).
- L'abaissement de la hauteur au faîtage de 9 à 8 m en zone UH résulte de l'observation des conséquences fâcheuses pour l'insertion dans l'environnement de l'augmentation de 8 à 9 m inscrite dans le PLU par rapport à l'ancien POS. Le retour à 8 m n'aurait empêché aucune construction de maisons familiales concernées par les 14 permis de construire réalisés entre 2019 et 2021. En effet, avec 8 m au faîtage, il est toujours possible de construire R + combles, voire R+1, sans perdre de niveau habitable.
- L'abaissement de la hauteur au faîtage de 12 à 10 m en zone UA résulte de l'observation de l'existant dans le centre du village ou aucune construction n'atteint 12 m. Autoriser de passer à 12 m, pour une nouvelle construction ou la surélévation d'une maison existante introduirait à coup sûr une dysharmonie dans le bourg, aucune demande n'ayant été faite en ce sens. La hauteur au faîtage de 10 m. permet de construire des logements en R + 1 + comble, ainsi qu'on peut le constater sur place.

Au total, les modifications introduites ne visent pas à affranchir la commune de ses engagements contenus dans le PADD, engagements concernant la réalisation de logements neufs, mais constituent des adaptations mineures visant à permettre la meilleure intégration paysagère et environnementale des nouvelles constructions.

Les précisions apportées dans le règlement concernant la nature et la couleur des matériaux répondent à la même préoccupation.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la commune qui précise que les modifications introduites dans le projet de règlement n'auraient eu aucun impact sur les permis de construire délivrés entre 2019 et 2021.

C'est sans conteste vrai pour les réductions, limitées, des hauteurs maximales autorisées des constructions.

Ça l'est également pour l'évolution des marges de recul par rapport à l'alignement, ou l'augmentation des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives en raison, comme indiqué par la commune, de la dimension importantes des parcelles existantes. Cela peut toutefois avoir un impact pour les parcelles nouvelles, à créer, qui ne seront configurées qu'en fonction des règles du PLU et qui devront de ce fait disposer de surface et de dimensions suffisantes pour être constructibles ; ce qui limite les parcelles de dimensions plus réduites permettant de répondre en partie à l'objectif de densification et de diversification des logements.

3.2. Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale

Par décision en date du 21 avril 2022, la Mission régionale d'autorité environnementale après examen au cas par cas, considérant que la procédure de modification a notamment pour objectif d'une part de clarifier l'application des règles et de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, d'autre part de préserver les espaces et paysages naturels et lutter contre l'imperméabilisation des sols, a dispensé la commune de Grosrouvre de la réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre de la modification n°1 de son PLU.

3.3. Avis des personnes publiques

En application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le maire de la commune de Grosrouvre a soumis pour avis, par courrier en date des 24 et 25 février 2022, aux personnes publiques associées, à la communauté de communes de Cœur d'Yvelines et aux communes voisines le projet de modification du PLU

La liste figure au paragraphe 1.4 du présent rapport. Sur les 26 personnes publiques consultées, 3 ont émis un avis avant l'ouverture de l'enquête publique, 1 l'a communiqué pendant l'enquête.

L'avis communiqué pendant l'enquête publique a été ajouté au dossier mis à la disposition du public dès sa réception.

L'ÉTAT a émis un avis défavorable

Les raisons pour l'Etat en sont les suivantes :

- Le règlement écrit a été modifié pour limiter la constructibilité dans les zones UA, UH et UG, ainsi :
 - Si selon la notice explicative, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est soit à l'alignement, soit en recul de 5 m au lieu de 8 m (zone UH), l'additif au rapport de présentation et le règlement indiquent précisément l'inverse (alignement ou recul de 5 à 8 m,
 - L'implantation par rapport aux limites séparatives est portée de 8 à 9 m (zones UH et UG),
 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain est portée de 7 à 10 m (zone UH),
 - Les hauteurs ont été diminuées, passant de 12 à 10 m (zone UA) et de 9 à 8 m (zone UH),
 - L'article 2 des zones UA, UH et UG limite les affouillements à 1 m par rapport au terrain naturel, ce qui peut faire obstacle aux enfouissements de réseaux où une profondeur de 1,5 m peut être nécessaire.
- Ces dispositions sont de nature à compromettre l'atteinte des objectifs de construction affichés par le PADD et vont à l'encontre des orientations réglementaires du SDRIF qui donnent la priorité à la limitation de la consommation d'espaces agricoles, boisés et forestiers et donc au développement urbain par la densification des espaces déjà urbanisés,
- La commune de Grosrouvre appartient aux espaces urbanisés à optimiser à l'horizon 2030 ; le PLU doit donc permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitation.

Le Département des Yvelines considère que, d'une manière générale, les modifications contribuent à la protection et à la valorisation du cadre de vie de la commune, et de ce fait, **le département n'a pas d'observations particulières sur cette modification.**

Le Parc naturel régional de la Haute vallée de Chevreuse considère que les évolutions proposées sont justifiées, intéressantes et participent à la qualité architecturale de la commune.

Concernant l'aspect architectural des constructions, le Parc estime que certaines dispositions pourraient encore gagner en précision :

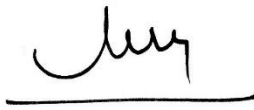
- Le bardage bois pourrait être préconisé sur un même volume et non « sur tout ou partie de la façade »,

- L'intégration paysagère qualitative des coffrages des pompes à chaleur devrait être préconisée,

Enfin, s'agissant des clôtures, le Parc considère « qu'il serait pertinent de proscrire les grillages rigides et les lices en PVC, aluminium et composites ».

L'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Yvelines n'émet aucune observation particulière sur le projet de modification

Carrières-sur-Seine, le 1^{er} juillet 2022



Claude GARREAU
Commissaire enquêteur

B – CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS

4. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE

4.1. Objet de l'enquête publique

Par délibération du 28 septembre 2021, la commune de Grosrouvre a souhaité modifier son PLU actuel.

Les enjeux justifiant la modification portent sur :

- La protection et la valorisation du cadre de vie, la préservation du patrimoine naturel de la commune et la lutte contre l'imperméabilisation des sols ;
- La maîtrise du développement des constructions par une clarification de l'application des règles.

Ceci s'est traduit par :

- La complétude ou la modification de certains articles des zones UA, UG et UH en vue de permettre un meilleur encadrement des dispositions esthétiques, volumétriques et architecturales des constructions.
- L'amélioration de l'expression réglementaires de certaines dispositions.
- L'inscription de chemins ruraux à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et l'inscription d'une mare à protéger au lieu-dit « Le Persillé ».

4.2. Nature et caractéristique du projet

Les axes suivants ont été déterminés pour la modification du PLU :

1 : Protections d'ordre environnementales, esthétiques, architecturales

- Prescrire la protection des chemins ruraux inscrits au plan de protection du patrimoine,
- Prescrire la protection d'une mare au lieu-dit « Le Persillé »,
- Créer ainsi un plan spécifique de protection des éléments du patrimoine pour l'ensemble des éléments du patrimoine à protéger
- Lutter contre l'imperméabilité des sols par un traitement perméable des chemins à l'intérieur des propriétés,

- Interdire les places de stationnement commandées (zone UA) et non prise en compte dans le décompte des besoins en stationnement (toutes zones),
- Limitation des hauteurs des affouillements et des exhaussements des sols,
- Compléter l'aspect extérieur des constructions concernant : l'implantation des pompes à chaleur, les teintes des bardage bois, les couvertures des constructions nouvelles, les types de tuiles, les châssis de toit, la nature des matériaux des abris de jardin, l'implantation des clôtures en retrait des limites afin de permettre des plantations, les matériaux des murs de clôture, les rampes d'accès au garage, les couleurs autorisées pour les bâtiments agricoles.

2 : Clarification et évolution des règles de constructibilité

Les modifications concernent les zones UA (centre ancien), UH (zone résidentielle des anciens hameaux) et UG (zone résidentielle à caractère diffus de faible densité). Elles varient selon les zones et leurs caractéristiques.

En zone UA, la seule modification concerne la réduction des hauteurs maximales autorisées des constructions de 12 mètres à 10 mètres.

En zone UH, les modifications concernent :

- L'augmentation de 8 à 9 mètres des marges d'isolement des constructions par rapport aux limites de propriété,
- L'assouplissement de la bande de construction à partir de l'alignement portée de 0 à 8 mètres au lieu de 0 à 5 mètres,
- L'imposition d'une distance de 10 mètres entre 2 constructions sur un même terrain,
- La réduction des hauteurs des constructions de 9 à 8 mètres au faitage et de 7 à 6 mètres à l'acrotère,
- La limitation du nombre d'annexes à une unité au-delà de la bande de profondeur de 80 mètres à compter de l'alignement.

En zone UG, les modifications concernent :

- L'augmentation de 8 à 9 mètres des marges d'isolement des constructions par rapport aux limites séparatives,
- Limitation de la hauteur des annexes au-delà de la bande de 50 mètres à compter de l'alignement.

5. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

5.1. Concernant l'atteinte des objectifs de la modification

Le projet de modification n°1 du PLU de Grosrouvre vise 2 principaux objectifs : préserver le patrimoine communal et adapter les règles de constructibilité.

5.1.1. Concernant la protection et la valorisation du cadre de vie, la préservation du patrimoine naturel de la commune et la lutte contre l'imperméabilisation des sols

Cet objectif se décline en différents modes d'actions :

- **La protection des chemins ruraux au titre des éléments du patrimoine à protéger**

En complément aux éléments de patrimoine à protéger déjà identifiés (EBC, mares, cônes de vue...) la protection des chemins ruraux de la commune à laquelle s'ajoute une mare au lieu-dit « Le Persillé », répond à l'objectif affiché.

Elle se concrétise par la création d'un plan spécifique de protection des éléments du patrimoine à protéger.

Je souscris pleinement à cette disposition qui permet de préserver le maillage des chemins ruraux et le maintien de leur caractère perméable.

Une seule observation a concerné le sujet des chemins ruraux, il s'agit de l'extrémité du chemin rural CR7 qui a été redressé au débouché sur la route des Haizettes et qui ne correspond plus à l'emprise telle qu'elle figure sur le plan cadastral. Une régularisation foncière me semble nécessaire avant d'inscrire ce tronçon comme élément de patrimoine à protéger.

- **Imposer un traitement perméable des chemins à l'intérieur des parcelles pour permettre l'infiltration des eaux pluviales**

Cette disposition est un élément de lutte contre l'imperméabilité des sols et répond bien à l'objectif.

- **Préciser les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions**

Ces dispositions relatives aux matériaux, aux couleurs, à l'implantation de certains équipements sont de nature à favoriser une bonne intégration des constructions nouvelles dans leur environnement.

Sur ces dispositions, les avis des personnes publiques sont favorables. Le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse propose que : « Le bardage bois pourrait être préconisé sur un même volume et non « sur tout ou partie de la façade » et qu'il serait pertinent « de proscrire les grillages rigides et les lices en PVC, aluminium et composites ».

Répondant à l'objectif de préservation du patrimoine naturel de la commune, plusieurs demandes ont porté sur **la protection des arbres remarquables**, en complément des protections déjà existantes en secteur EBC. J'y suis favorable. La commune a précisé avoir été retenue par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse pour être l'une des communes qui fera l'objet d'un inventaire pour la réalisation d'un atlas de la biodiversité. Dans ce cadre, il conviendra de veiller à ce que l'inventaire porte aussi sur les arbres remarquables.

5.1.2. Concernant la clarification et évolution des règles de constructibilité

Les modifications portent entre autres sur **la réduction des hauteurs maximales autorisées** des constructions et **l'augmentation des marges d'isolement** par rapport aux limites de propriété ou entre deux constructions sur un même terrain.

Ce sont ces évolutions qui justifient l'avis défavorable de l'Etat qui considère que ces nouvelles règles sont de nature à limiter la constructibilité et donc à compromettre l'atteinte des objectifs de construction affichés par le PADD.

S'agissant de la limitation des hauteurs des constructions

L'objectif est d'harmoniser les hauteurs des constructions avec le bâti existant, notamment en zone UA où aucune construction n'excède 10 mètres. Je suis favorable à cette proposition.

En zone UH, la diminution des hauteurs autorisées de 9 à 8 mètres n'exclut pas la possibilité de réaliser des constructions de 2 niveaux comme précisé dans la PLU en vigueur. Je n'ai pas d'objection.

S'agissant des marges d'isolement des constructions par rapport aux limites séparatives (art. UH7 et UG7) ou des distances entre 2 bâtiments sur une même parcelle (art. UH8)

Même si le rythme de construction des dernières années est conforme aux objectifs et si, ainsi que l'indique la commune, ces nouvelles règles n'auraient pas eu d'impact sur les permis délivrés compte-tenu des dimensions importantes des parcelles existantes, cette évolution des règles d'implantation aurait, de façon indirecte, des conséquences sur la création de parcelles nouvelles. En effet, elles ne pourraient être configurées qu'en fonction des règles nouvelles du PLU et devraient de ce fait disposer de surface et de dimensions suffisantes pour être constructibles ; ce qui contraint et limite la création de parcelles de dimensions plus réduites permettant de répondre en partie à l'objectif de densification et de diversification des logements. J'émet une réserve sur ce point.

5.2. Sur le déroulement de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête publique qui aura duré 30 jours, il apparaît :

- Que la publicité par affichage a été faite en mairie et sur les panneaux municipaux dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête ;
- Que les publications légales ont été faites dans 2 journaux paraissant dans le département des Yvelines plus de 15 jours avant le début de l'enquête et réitérées dans les 8 premiers jours de l'enquête ;

- Que le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public dans les locaux de la mairie de Grosrouvre pendant la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture au public des bureaux ;
- Que le dossier d'enquête était également consultable et téléchargeable sur le site Internet de la commune et sur le site hébergeant le registre dématérialisé ;
- Que le dossier présenté était complet, clair et précis, conforme dans son contenu aux textes en vigueur
- Qu'un registre d'enquête papier a été mis à disposition du public dans les locaux de la mairie pour recevoir les observations du public ;
- Que les observations pouvaient être consignées sur un registre dématérialisé accessible par un lien depuis le site internet de la commune ou par courrier électronique à une adresse dédiée ;
- Que les observations du public pouvaient également être adressées par courrier au commissaire enquêteur à la mairie de Grosrouvre ;
- Que le commissaire enquêteur a tenu les 4 permanences prévues dans l'arrêté de prescription de l'enquête pour recevoir le public ;
- Que tous les termes de l'arrêté de prescription de l'enquête ont donc bien été respectés ;
- Que les permanences se sont déroulées dans un bon climat ;
- Que 11 observations ont été déposées dans le registre papier mis en place à la mairie et 1 sur le registre dématérialisé.

5.3. Conclusions du commissaire enquêteur

Après avoir examiné l'ensemble des objectifs ayant prévalu à la modification n°1 du PLU de Grosrouvre,

Je considère que les modifications proposées devraient permettre dans l'ensemble de satisfaire aux objectifs annoncés.

Je recommande :

- De régulariser la situation foncière de l'extrémité du chemin rural CR7 au débouché sur la route des Haizettes, dont le tracé actuel ne correspond plus à l'emprise telle qu'elle figure sur le plan cadastral, et cela avant reconnaissance de chemin rural protégé ;

- De veiller à intégrer l'inventaire des arbres remarquables à la réalisation de l'atlas de la biodiversité afin de compléter lors d'une prochaine modification ou révision du PLU le plan des éléments de patrimoine à protéger ;
- De préciser à l'article 2 des zones concernées que la limitation à 1 mètre des affouillements et des exhaussements par rapport au terrain naturel ne concerne pas les réseaux souterrains ;
- De regrouper dans les articles UH10 et UG10 relatifs aux hauteurs des constructions, les différentes hauteurs maximales autorisées (faitage, égout du toit, acrotère) ;

En CONSEQUENCE, je donne **UN AVIS FAVORABLE** au projet de modification n°1 du PLU de Grosrouvre, **assorti de 2 réserves** :

Réserve n°1 : En zone UG et UH, maintenir à 8 mètres l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (articles UG7 et UH7).

Réserve n°2 : En zone UH, maintenir à 7 mètres les distances entre deux constructions sur un même terrain (Article UH8).

A Carrières-sur-Seine, le 1^{er} juillet 2022



Claude GARREAU
Commissaire enquêteur