

PLU GROSROUVRE

RECAPITULATIF DES REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

MODIFICATIONS APPORTEES AUX PIECES DU PLU

AVIS DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES Avis favorable sous réserve de la prise en compte des enjeux sur l'eau et des milieux aquatiques

Remarques Direction Départementale des Territoires	Décision du conseil municipal et justification	Pièces du PLU concernées
<p>REMARQUES PRINCIPALES - Geoportail de l'urbanisme Il est rappelé que les données du PLU créées ou modifiées après le 1^{er} janvier 2016 doivent être mises à disposition du public au format CNIG et accessibles sur le GEOPORTAIL à partir du 1^{er} janvier 2020, sans quoi le PLU ne serait plus opposable.</p> <p>Prise en compte des enjeux et milieux aquatiques - Si la volonté de préserver les zones humides est affirmée, aucune règle d'utilisation des sols ne vient appuyer leur protection. Pour cela, en accord avec la suggestion de la CLE, il conviendrait d'utiliser l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme pour délimiter la zone humide et d'y associer un règlement adapté pour les zones humides avérées qui pourrait être par exemple : <i>« - 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 biologiques des zones humides ; Les clôtures avec des soubassements sont interdites. »</i></p>	<p>La commune prend acte de la remarque</p> <p>Cette demande est acceptée. Il sera 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.</p>	<p>Règlement</p>

Remarques Direction Départementale des Territoires	Décision du conseil municipal et justification	Pièces du PLU concernées
<p>- Pour les autres zones humides avérées, il est demandé de compléter l'article 9 des dispositions générales du règlement pour intégrer les dispositions du SDAGE pour les zones humides.</p> <p><u>Prise en compte de l'enjeu logement dans le PLU</u></p> <p>- Il est remarqué que le PLU n'annonce pas d'objectif chiffré de la croissance de la population tout en affichant une consommation d'espaces naturels et agricoles estimée à 4 ha. Il conviendrait d'afficher alors un découpage plus fin des parcelles constructibles.</p> <p>- Il est demandé de respecter une augmentation de population de 0,55% par an, conformément à la charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse. Par ailleurs, la charte impose 10% de logements locatifs sociaux sur le territoire des communes du PNR. Or, il n'existe aucune précision sur le nombre de logements à construire à l'échéance du PLU.</p> <p><u>- Orientation d'aménagement et de programmation</u></p> <p>- Il est regretté l'absence de précisions sur un éventuel pourcentage de logements sociaux et un calendrier opérationnel de réalisation.</p>	<p>Cette demande est acceptée et sera intégrée aux dispositions générales du règlement</p> <p>Le rapport de présentation « choix retenus » page 56 annonce un apport démographique supplémentaire de 130 habitants environ à l'horizon 2030.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>De manière plus claire, la programmation de l'OAP sera précisée.</p>	<p>Règlement</p> <p>OAP</p>

Remarques Direction Départementale des Territoires	Décision du conseil municipal et justification	Pièces du PLU concernées
<p>- REMARQUES COMPLEMENTAIRES</p> <p><u>Alimentation en eau potable</u> - Il est demandé d'indiquer qu'une partie de l'eau provient du forage de Cressay.</p> <p><u>Bruit</u> - Il est demandé d'indiquer dans le rapport de présentation que l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports a été modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013.</p> <p><u>Risques d'inondation</u> - il est demandé d'intégrer l'arrêté du 2 novembre 1992 portant délimitation du périmètre des zones à risque d'inondation des cours d'eau on domaniaux, qui vaut PPRI.</p> <p><u>Forêt et lisière</u> - Les limites des massifs forestiers de plus de 100 ha et de la bande de la lisière de 50 m n'ont pas été correctement cartographiées, notamment sur la partie centrale de la commune dans les secteurs de la Loge Landrin, les Plants, le Champ Moulin et la Masse. Il est nécessaire de recouvrir d'EBC tous les boisements faisant partie d'un massif de plus de 100 ha au titre du SDRIF.</p>	<p>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.</p> <p>Cette demande est acceptée.</p> <p>Cette demande est acceptée.</p> <p>Cette demande est acceptée, même si la carte de cet arrêté n'identifie pas de zones inondables sur le territoire de la commune.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Annexes</p> <p>Rapport de présentation</p> <p>Annexes - Rapport de présentation</p>

Remarques Direction Départementale des Territoires	Décision du conseil municipal et justification	Pièces du PLU concernées
<p>Natura 2000</p> <p>- Il convient de préciser que les listes nationales (article R.414-9 du Code l'Environnement) ou locales 1 et 2 (arrêtés préfectoraux SE-2001-000139 et SE2012-000137) fixent les listes de programmes, travaux ou projets soumis à l'évaluation des incidences Natura 2000.</p> <p>Paysage</p> <p>- Il est demandé dans la partie concernant la protection du patrimoine de se référer à la loi sur la protection et la mise en valeur des paysages de 1993, et à la loi n° 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages.</p> <p>Servitudes d'Utilité Publique</p> <p>- Il est demandé dans le diagnostic page 77, d'intégrer la servitude PM1 liée à l'arrêté préfectoral concernant les zones à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux.</p> <p>- Dans le tableau des servitudes, il convient de corriger le nom et l'organisme gestionnaire de la servitude PM1, qui n'est pas la DDAF mais la DDT.</p>	<p>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.</p> <p>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</p> <p>Cette demande est acceptée ; ces listes seront citées au PLU.</p> <p>Cette demande est acceptée, ces lois seront citées</p> <p>Cette demande est acceptée</p> <p>Cette demande est acceptée</p>	<p>Rapport de présentation</p> <p>Rapport de présentation</p> <p>Rapport de présentation</p> <p>Annexes</p>

Remarques Direction Départementale des Territoires	Décision du conseil municipal et justification	Pièces du PLU concernées
<p>- Il est demandé de retirer les emprises militaires (seul le relai hertzien de Houdan se trouve sur le territoire). La dénomination du génie devra être remplacée par le DIRISI Ile de France.</p> <p>- Il est demandé pour la servitude du faisceau hertzien d'Evreux d'intégrer le nouveau décret du 30 avril 1982.</p> <p>- Il est demandé d'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</p> <p>- Il est demandé de reprendre la liste des servitudes.</p> <p><u>PRECISIONS DE REDACTION</u></p> <p><u>Etat initial</u></p> <p>- Il est demandé de mettre à jour le nom du président du COBAHMA-EPTB Mauldre et de spécifier son rôle d'assistance à la CLE.</p>	<p>Cette demande apparaît en contradiction avec les demandes du Ministère des Armées, qui demande des ajustements d'adresse et de nomination du gestionnaire des servitudes</p> <p>Cette demande est acceptée</p> <p>Cette demande est acceptée</p> <p>Cette demande est acceptée</p> <p>Cette demande est acceptée</p>	<p>Annexes</p> <p>Annexes</p> <p>Annexes</p> <p>Rapport de présentation</p>

Remarques CDPENAF	Décision du conseil municipal et justification	Pièces concernées
<p>- La Commission prend acte de la délimitation des STECAL 1 et 2 en zones A et N.</p> <p>- Il est demandé d'ajouter dans le règlement que la bande inconstructible de 50 m en lisière des massifs boisés de plus de 100 ha ne concerne pas les bâtiments agricoles.</p> <p>- Concernant les possibilités d'annexes en zones A et d'extension et d'annexes en zone N des constructions à usage d'habitation existantes, la commission prend acte des conditions fixées dans le règlement et suggère de limiter la surface totale après travaux à 200m².</p> <p>La CDPENAF souligne l'effort de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de ce projet</p>	<p>La commune prend acte de la remarque</p> <p>Cette demande est acceptée</p> <p>La commune ne retient pas la suggestion, du fait de corps de ferme à usage d'habitat parfois très importants sur le territoire.</p> <p>La commune prend acte de la remarque</p>	<p>Règlement</p>

AVIS COMMISSION LOCALE DE L'EAU (CLE)

Remarques CLE	Décision du conseil municipal et justification	Pièces concernées
<p>- Si la volonté de préserver les zones humides est affirmée, aucune règle d'utilisation des sols ne vient appuyer leur protection. Pour cela, en accord avec la suggestion de la CLE, il conviendrait d'utiliser l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme pour délimiter la zone humide et d'y associer un règlement adapté pour les zones humides avérées qui pourrait être par exemple :</p> <p><i>« - Seuls les travaux d'entretien ou de restauration sont autorisés ;</i></p> <p><i>- 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 ;</i></p> <p><i>- Interdiction de tous travaux susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologiques des zones humides ;</i></p> <p><i>Les clôtures avec des soubassements sont interdites. »</i></p>	<p>Cette demande est acceptée. Il sera intégré les dispositions suggérées au règlement. Il sera cependant précisé 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.</p>	<p>Règlement</p>
<p>- Il est demandé de compléter l'article 9 « zones humides » dans les dispositions générales du règlement par les dispositions du SDAGE qui s'appliquent sur les zones humides avérées, en spécifiant que la disposition 6.83 s'applique « Eviter, réduire et compenser l'impact des projets sur les zones humides. »</p>	<p>Cette demande est acceptée</p>	<p>Règlement</p>

Remarques Ministère de la Culture	Décision du conseil municipal et justification	Pièces concernées
<p>- 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.</p>	<p>Cette demande est acceptée</p>	<p>Règlement</p>
<p>- Concernant l'aspect des constructions, il conviendrait d'ajouter que les menuiseries en matériaux synthétiques sont interdites côté rue.</p>	<p>Cette demande est acceptée</p>	<p>Règlement</p>
<p>- Concernant le traitement des toitures, il conviendrait d'ajouter que quel que soit le modèle de tuile, celui-ci devra avoir un aspect nuancé ou vieilli, en aucun cas monochrome.</p>	<p>Cette demande est acceptée</p>	<p>Règlement</p>
<p>- Concernant les clôtures, il conviendrait d'ajouter que les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées d'une haie arbustive d'essences locales variées, sans résineux.</p>	<p>Cette demande est acceptée</p>	<p>Règlement</p>

AVIS CONSEIL DEPARTEMENTAL

Remarques Conseil Départemental	Décision du conseil municipal et justification	Pièces concernées
<p><u>Recommandations relatives aux perspectives de développement démographique et d'habitat</u></p> <p>- Il est recommandé de quantifier dans le rapport de présentation et si possible dans le PADD, les perspectives de démographie et d'habitat (évolution de la construction et/ou du parc de logements), en précisant les hypothèses de calcul retenues).</p> <p>Au regard des fortes dynamiques démographiques antérieures, le département serait favorable à des perspectives de constructions cohérentes avec un ralentissement de la croissance démographique.</p> <p><u>Recommandations sur l'OAP</u></p> <p>- Il est recommandé de transcrire graphiquement sur le schéma de l'OAP, la vocation et les caractéristiques principales des aménagements inhérents au logement (stationnement, accès et chemin,...).</p>	<p>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 intercommunale 2006-2011 qui a enregistré une forte croissance.</p> <p>Le projet communal sur ce secteur n'est pas suffisamment abouti à ce jour pour renseigner ce type d'informations.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>De manière plus claire, la programmation de l'OAP sera précisée.</p> <p>Par ailleurs, l'accès aux terrains se réalise à partir d'une voie communale.</p>	<p>OAP</p>

<p><u>Recommandations sur les aménagements routiers et cyclables</u></p> <p>Le Conseil Départemental souhaite rappeler à la commune la nécessité de concerter avec ses services en cas d'aménagement susceptible d'impacter une route départementale notamment les raccordements sur les RD 112 et 172 pour la réalisation de liaisons douces qui figurent sur la carte du PADD.</p>	<p>La commune prend acte de la remarque.</p>	
---	--	--

AVIS PARC NATUREL REGIONAL DE LA HAUTE VALLE DE CHEVREUSE

Remarques PNR	Décision du conseil municipal et justification	Pièces concernées
<p>- Il est demandé pour limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces à dominante naturelle, forestière ou agricole à préserver de redéfinir les contours des espaces et de revoir le classement des secteurs en dehors des enveloppes urbaines du Parc :</p> <p>. Parcelle 14 au Nord de la rue de la Troche</p> <p>. Parcelles 9 et 10 au Sud de la rue de la Troche</p> <p>. Parcelles 92, 83 et 84 chemin rural n°19</p> <p>. Parcelle 179 route du Buisson</p> <p>. Parcelle 37 côte de la Guériauderie et partie de la parcelle 140 en ZIECC</p> <p>. Parcelle 13 chemin rural n°5</p>	<p>. 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.</p> <p>. 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 » (<i>PADD page 9</i>). Le maintien de ces parcelles en zone UH (classée en zone UH au POS) est nécessaire pour permettre la requalification de ce bâti ancien.</p> <p>. Parcelle AE 83, 84, 92 : qui par la présence du chemin public rend constructible les fonds de jardins : <i>les chemins ruraux ne sont pas des voies publiques</i> ; ils appartiennent au domaine privé de la commune. Ils ne sont pas viabilisés et ne le seront pas.</p> <p>. Parcelle AD179 : classée UH au POS, la parcelle est désormais construite et évolue dans un contexte bâti.</p> <p>. 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</p> <p>. Parcelle ZD13 : cette parcelle a été classée en zone UG_b afin de limiter la constructibilité à 50 m du chemin des Plants avec une emprise au sol très limitée à 3%.</p>	

<p>. Parcelle 12 Nord du chemin Rogneux</p> <p>. Parcelle 76 route de la Surie</p> <p>. Parcelles 144, 146, 117, 118</p> <p>. 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.</p>	<p>. 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%.</p> <p>. 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%.</p> <p>. 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.</p> <p>Les éléments démographiques et de logement font l'objet d'un chapitre spécifique dans le rapport de présentation « Choix retenus » page 56</p>	
---	--	--

Remarques de la Région Ile-de-France	Décision du conseil municipal et justification	Pièces concernées
<p>Annexes techniques</p> <p>- <u>Consommation d'espaces, environnement et développement durable</u> . Il est demandé une vigilance sur la suppression ou le reclassement de plus de 6 ha d'EBC qui risque de provoquer des ruptures de fonctionnalité des corridors écologiques existants.</p> <p>- <u>Transports et déplacements</u> . Les perspectives d'aménagement des voies cyclables mériteraient d'être développées, en liaison avec les communes limitrophes de Montfort l'Amaury, la Queue-lez-Yvelines et Gallius.</p> <p>- <u>Logement</u> . Il est remarqué que le PLU arrêté n'expose ni la nature, ni la localisation des logements attendus.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ce n'est pas la vocation du PLU qui a pour but de délimiter des zones notamment urbaines là où la construction est possible.</p>	

AVIS DU MINISTRE DES ARMEES

Remarques du Ministère des Armées	Décision du conseil municipal et justification	Pièces concernées
<p>- Il est demandé de remplacer dans le PLU le ministère de la défense par le ministère des armées.</p>	<p>Cette demande est acceptée.</p>	<p>Annexes</p>
<p>- Il est demandé de remplacer le nom et l'adresse de l'organisme responsable de la servitude PT1 qui est DIRISI Ile-de-France.</p>	<p>Cette demande est acceptée.</p>	<p>Annexes</p>
<p>- Il est demandé dans le tableau des SUP de spécifier que le décret du 2 avril 1980 a été modifié par le décret du 30 avril 1982.</p>	<p>Cette demande est acceptée.</p>	<p>Annexes</p>
<p>- Il est demandé d'ajouter dans le tableau et la liste des SUP la servitude radioélectrique de protection contre les obstacles liée au centre radioélectrique de Grosrouvre.</p>	<p>Cette demande est acceptée.</p>	<p>Annexes</p>
<p>- Il est demandé de reporter le plan de la servitude radioélectrique de protection contre les obstacles liée au centre radioélectrique de Grosrouvre.</p>	<p>Cette demande est acceptée.</p>	<p>Annexes</p>

AVIS DES COMMUNES LIMITROPHES - RAMBOUILLET TERRITOIRES - STORENGY

Remarques	Décision du conseil municipal et justification	Pièces concernées
<ul style="list-style-type: none">- Commune de Méré : pas de remarque- Commune de Millemont : pas de remarque- Commune de Gambais : pas de remarque- Commune de Gambaiseuil : pas de remarque- Commune de la Queue-lez-Yvelines : pas de remarques - Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires : pas de remarque - STORENGY : pas de remarque		

AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE)

Remarques de la MRAE	Décision du conseil municipal et justification	Pièces concernées
<p><u>Pression de l'urbanisation</u> - Il est recommandé de mieux argumenter la consommation de 4 hectares de terrains identifiés comme dents creuses mais à vocation agricole</p> <p><u>Sites inscrits et classés</u> - 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.</p> <p><u>Zones humides</u> - 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.</p> <p><u>Inconstructibilité de part et d'autre du cours d'eau</u> - 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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	

<p><u>Natura 2000</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est demandé de s'assurer que les EBC n'interdisent pas les travaux à la gestion du site Natura 2000. - 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. - Il est demandé de préciser les bases juridiques permettant de prescrire l'examen au cas par cas réalisé par le maire. 	<p>Aucun débordement du ru de la Mormaire et du ru du Lieutel n'a d'ailleurs été observé lors des derniers événements 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.</p> <p>Il existe un chemin d'exploitation forestière entre le site Natura 2000 et l'EBC.</p> <p>Cette demande est acceptée</p> <p>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.</p>	<p>Règlement</p>
---	---	------------------

REGISTRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Remarques des habitants	Décision du conseil municipal et justification	Pièces concernées
<p><u>- M. et Mme Frédéric LEMAÎTRE, MM. BUISSON père et fils</u></p> <p>1. Sur la zone humide : demande de rendre inconstructible une parcelle classée en zone UH</p> <p>2. Sur la parcelle ZE 2 : demande de classement partiel en zone UH.</p>	<p>1. Reserve du commissaire enquêteur levée. Se reporté au point n°1 de l'annexe.</p> <p>2. Cette parcelle ne constitue pas une « dent creuse » au sens de la DDT. Contrairement à ce qu'affirment les pétitionnaires, la parcelle ZE 2 n'est pas desservie par les réseaux d'eau et d'assainissement. La demande d'ouverture à l'urbanisation n'est pas compatible avec les objectifs de réduction de la consommation d'espace. Le classement d'un secteur N en UH constituerait un mitage de l'espace naturel. Le fait que ce secteur ait subi une déprise agricole ne signifie pas qu'elle ne puisse pas retrouver une vocation agricole avec les techniques contemporaines.</p>	<p>Plan de zonage</p>
<p><u>2. M. WIRTH</u></p> <p>1. Classement EBC effectué de façon non contradictoire. Ses contours semblent arbitraires.</p> <p>2. Les voisins ont défriché leur EBC.</p> <p>3. Tronçon de voie non éclairée.</p> <p>4. La piscine se trouve pour moitié en EBC</p>	<p>1. Le pétitionnaire compare le POS de 1980 et le PLU. L'emprise de l'EBC date du POS de 2000 et a été conservée. Le maire et le 1er adjoint se sont rendu sur place. La limite de l'EBC a été modifiée.</p> <p>2. Cette remarque ne concerne pas l'EBC de la propriété de M. Wirth</p> <p>3. Ce n'est pas un problème de droit des sols.</p> <p>4. Sans objet après correction de l'EBC.</p>	<p>Plan de zonage</p>
<p><u>3. M. Jean-Paul VERRIER</u></p> <p>Conteste l'emprise au sol de 6% par rapport à l'ancien coefficient d'occupation des sols de 10%.</p>	<p>L'emprise au sol n'est pas comparable au C.O.S. qui cumulait les surfaces habitables des différents niveaux.</p> <p>La hauteur au faîtage étant de 8 m, un second niveau habitable peut être construit ; celui-ci permet d'augmenter la surface de plancher par rapport à la surface hors œuvre nette du POS.</p> <p>Se reporter au point « constructibilité » et son tableau de l'annexe.</p>	

<p><u>4. M. Gaëtan GROËNE</u></p> <p>1. Le bois en face n'est pas de la forêt domaniale. Nous ne devrions pas être dans la bande des 50 m. 2. On ne tient pas compte du bâti existant.</p> <p><u>5. Famille MARCILHACY</u></p> <p>Demande que la parcelle ZC 131 demeure constructible.</p> <p><u>6. Mesdames HUBERT et GUENIN (copropriétaires)</u></p> <p>Demandent de classer en zone UH deux parcelles situées dans le prolongement de l'actuelle zone UH auxquelles on accèderait par le chemin rural dit de Gambais.</p> <p><u>7. M. MARTEL de la CHESNAYE</u></p> <p>1. Les zones humides ne semblent pas avoir été considérées avec assez d'intérêt. Risque de construire en zone inondable. 2. La projection concernant l'augmentation de la population n'est pas réaliste. 3. Remarque peu lisible sur l'émiettement (sic) des parcelles et la loi SRU.</p>	<p>1. Le bois situé de l'autre côté de la RD fait partie de la forêt de protection. La limite des 50 m. s'applique à la forêt de protection. 2. La propriété en question est située en zone N. L'article 9 du règlement du PLU autorise une extension du bâti allant jusqu'à 25% de l'emprise au sol actuelle.</p> <p>La parcelle ZC 131 n'a jamais été constructible. Elle n'est pas située à l'angle de deux voies équipées de réseaux mais en bordure du Chemin des Haies de Saint-Léger qui n'est pas viabilisé.</p> <p>Ces deux parcelles seraient détachées d'une plus grande intégralement située en zone agricole ; il s'agirait donc d'un mitage, contraire aux objectifs et aux orientations du Code de l'urbanisme et du PLU. Annexe : « économie de l'espace naturel et agricole »</p> <p>1. Les zones humides ont été cartographiées à la demande de la CLE. Il n'y a pas de zone inondable à Grosrouvre. 2. La projection est cohérente avec la croissance démographique de Grosrouvre au cours des 15 dernières années. 3. Grosrouvre n'est pas concerné par la loi SRU.</p>	
---	---	--

<p><u>8. M. BARATE</u></p> <p>Entretien. M. Barate n'a pas souhaité exprimer ses observations par écrit.</p>	<p>Sans objet</p>	
<p><u>9. Mme BAZERQUE</u></p> <p>1. Se plaint de s'être vue opposer un sursis à statuer.</p> <p>2. Demande que le cône de vue soit réorienté vers l'ouest.</p> <p>3. Demande que le droit à construire soit calculé sur la totalité de la parcelle.</p> <p>4. S'interroge sur la distinction des zones UH et UGa.</p>	<p>1. Possédant initialement une propriété plus importante englobant une grande maison et son actuelle habitation, la famille Bazerque a vendu l'habitation principale, ne conservant que la plus petite maison. L'emprise au sol de cette dernière dépasse déjà celle autorisée par le futur PLU. A fortiori, l'actuel projet d'extension, étant de nature à compromettre l'exécution de ce PLU, a fait l'objet d'un sursis à statuer de l'arrêté du 20 octobre 2018. Néanmoins, si la famille Bazerque souhaite augmenter la surface de plancher, le nouveau PLU permet d'ajouter un étage à une construction en rez-de-chaussée pour l'essentiel. A ce jour, cette proposition a été rejetée par la famille Bazerque.</p> <p>2. L'instauration du cône de visibilité est justifiée ; son application sera appréciée au vu d'une demande d'autorisation, qui n'a pas été déposée à ce jour. L'objet du PLU n'est pas d'autoriser ou d'interdire des projets en particulier.</p> <p>3. Cela reviendrait à classer en zone UGa la partie de la parcelle classée en N, en contradiction avec les objectifs d'économie de l'espace naturel.</p> <p>4. Il est rappelé dans le rapport de présentation que le village de Grosrouvre est un ancien village qui se caractérise par la distinction entre des hameaux anciens, denses, et par un peuplement diffus, en général plus récent.</p>	
<p><u>10. M. et Mme MOREAU</u></p> <p>Demandent le classement en zone constructible de deux parcelles agricoles.</p>	<p>Cette demande est en contradiction avec les objectifs de réduction de la consommation d'espace Annexe : « Economie de l'espace naturel et agricole »</p>	

<p><u>11. Mme MESSENET</u></p> <p>Demande qu'en zone UH la constructibilité ne soit pas inférieure à ce qu'elle était avec le COS.</p> <p><u>12. M. et Mme BUGEVAL</u></p> <p>1. Contestent la largeur d'une sente qui dessert une habitation située en bordure de leur propriété.</p> <p>2. Demandent que huit de leurs parcelles actuellement classées en zone N soient rendues constructibles.</p> <p><u>13. Mme Anne MILLION-FONTAINE</u></p> <p>1. S'agissant de l'OAP, Madame Million affirme que l'objectif de réaliser cinq petits logements n'a jamais été soumis à l'approbation des élus.</p> <p>2. Cette proposition n'a pas recueilli l'avis préalable de l'architecte des bâtiments de France.</p> <p>3. Madame Million estime que l'OAP se trouve sur « un terrain enclavé bordé d'une route excessivement étroite ».</p>	<p>Comme il a été exposé dans le PLU, et à nouveau au point 9 ci-dessus, c'est non seulement le cas mais, de surcroît, et pour répondre à l'objectif législatif de densification rappelé dans le porter à connaissance du préfet des Yvelines, l'emprise au sol de 18% en zone UH, associée à la possibilité de construire sur deux niveaux conforte apporte un surcroît de surface constructible, par rapport à la situation antérieure.</p> <p>1. Ce point est étranger au PLU et fait l'objet d'une procédure contentieuse.</p> <p>2. Annexe : Economie de l'espace naturel et agricole »</p> <p>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. À toutes fins utiles, une rédaction encore plus explicite est proposée concernant l'OAP.</p> <p>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 mais sera consulté, en tant que de besoin, pour l'instruction des autorisations d'occupation des sols.</p> <p>3. Un terrain desservi par une route voie publique ou privée ouverte à la circulation publique ne doit pas être regardé comme enclavé. Toutefois, il ne suffit pas qu'un terrain soit desservi pour être constructible.</p>	
---	---	--

<p><u>14. Madame RIQUIER, mandataire judiciaire pour Madame BERTRAND</u></p> <p>Ayant fait apparaître la maison de Madame Bertrand sur le plan cadastrale, Madame Riquier demande que cette maison apparaisse aussi sur le plan du PLU.</p>	<p>On accédera légitimement à cette demande.</p>	
<p><u>15. M. Jean-Michel RIBERA, président des Amis de Grosrouvre</u></p> <p>Traite du devenir de l'espace des ateliers communaux lorsque ceux-ci auront déménagé. Propose d'aménager :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un théâtre de verdure sur le terrain naturel - Un conservatoire-musée du patrimoine de Grosrouvre - Un espace dédié à différentes formes de manifestations culturelles - Des logements pour accueillir des artistes en résidence - Des espaces intégrant des actions à dimension sociale 	<p>Les propositions à caractère culturel et social peuvent trouver leur place dans la problématique de l'OAP. Une rédaction plus explicite est proposée.</p>	
<p><u>16. M. et Mme GRENNERAT</u></p> <p>Renouvellent une demande d'échange d'EBC.</p>	<p>Par son emprise actuelle, l'EBC permet une transition entre la zone naturelle et forestière et l'entrée du hameau du Chêne-rogneux.</p>	
<p><u>17. M. et Mme JIMENEZ-YERA</u></p> <p>Considèrent que le projet d'ateliers communaux et de parking leur apporteront des nuisances.</p>	<p>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.</p>	

<p><u>18. M. Jean-Michel LEBEAU</u></p> <p>Demande de l'emprise au sol passe de 0,18 à 0,20 en UH.</p> <p><u>19. Mesdames GIHR</u></p> <p>Demandent le classement en zone UH de leurs terrains.</p> <p><u>20. M. et Mme THILL</u></p> <p>1. Propriétaires de boxes à chevaux construits en zone N + EBC, ils demandent un détournement partiel de l'EBC et la création d'un STECAL.</p> <p>2. Demandent une augmentation de l'emprise au sol en zone UGa.</p> <p>3. Regrettent qu'il n'y ait pas eu de réunion publique nouvelle.</p>	<p>La famille Jimenez-Yera ayant introduit un recours en contentieux, l'affaire est désormais devant le tribunal administratif. Le nouveau PLU n'a pas d'incidence sur ce litige, qui est né de l'application de l'ancien POS.</p> <p>Afin de répondre à l'objectif législatif de densification rappelé dans le porter à connaissance du préfet des Yvelines, l'emprise au sol de 18% en zone UH a été finalement arrêtée par le conseil municipal.</p> <p>Cette demande est en contradiction avec l'objectif de préserver l'espace naturel dans la mesure où l'accepter conduirait au mitage de ce dernier. Se reporter à l'annexe : « Economie de l'espace naturel et agricole ».</p> <p>1. S'agissant à la fois d'une zone N et d'un EBC. M. et Mme Thill reconnaissent que ces boxes ont été construits sans autorisation d'urbanisme par le précédent propriétaire il y a plus de 10 ans. Il n'est pas possible d'accéder 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, sauf à remettre en cause la cohérence du PLU et le respect des objectifs fixés par la loi en termes de protection des espaces naturels, forestiers et agricoles.</p> <p>2. Nous renvoyons à la réponse de M. Nicol, commissaire enquêteur de la première enquête publique. Se reporter à l'annexe « constructibilité »</p> <p>3. Se reporter à l'annexe « Concertation »</p>	
--	---	--

<p><u>21. M. Jean RABES</u></p> <p>Propose de compléter le PLU par un diagnostic des chemins communaux et demande de les préserver de l’envahissement par les riverains.</p> <p><u>22. Maître Justine Floquet pour la SOCIETE GENERALE.</u></p> <p>1. Revendique le statut de constructions « existantes » pour le manoir - parcelle ZC 149 - et le pavillon de gardien - parcelle ZC 142 – (Conseil d’Etat, 29 mars 2006).</p> <p>2. Entend solliciter les autorisations nécessaires pour finaliser la construction des deux bâtiments situés sur les parcelles ZC 143 et ZC 144.</p> <p>(i) S’étonne qu’on ne puisse construire à plus de 50 m des voies dans une « zone résidentielle » « regroupant les secteurs de hameaux dont l’implantation des constructions est éloignée des voies ».</p> <p>(ii) Quel est l’intérêt, pour construire, d’imposer un recul de 10 m par rapport aux voies ?</p> <p>(iii) Le SDRIF prévoit une optimisation de l’espace urbanisé d’au moins 10%.</p> <p>(iv) Emprise au sol trop faible.</p> <p><u>23. M. Pierre-Antoine GRISLAIN</u></p> <p>Entretien. M. Grislain n’a pas souhaité exprimer ses observations par écrit.</p>	<p>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.</p> <p>1. 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 n’est donc pas applicable en l’espèce. Les éléments édifiés sur ce terrain depuis plusieurs années, et dans le cadre d’autorisations caduques, ne constituent ni à des constructions achevées, ni en cours d’achèvement, n’étant ni clos, ni couverts.</p> <p>Les zones UH correspondant aux anciens hameaux le sont restées ; les anciennes zones NB correspondant à l’habitat diffus sont devenues UG.</p> <p>2. Les autorisations de construire devront se conformer au règlement de la zone adopté par le conseil municipal.</p> <p>Le retrait par rapport à l’alignement est cohérent avec les caractéristiques de la zone (cf. typologie des modes d’urbanisation). La compatibilité avec le SDRIF a été pleinement reconnue par l’État et la Région Ile-de-France.</p> <p>L’emprise au sol ne fait aucunement obstacle à l’augmentation de la surface de plancher, comme il a été répondu (augmentation des règles permettant la densification).</p> <p>Sans objet.</p>	
---	---	--

<p><u>24. Mme JANIN</u></p> <p>1. S'oppose à toute construction en zone humide.</p> <p>2. S'interroge sur le classement d'une parcelle agricole en zone UH à l'ouest du hameau de la Troche.</p>	<p>Ne s'agirait-il pas de Mme JAMIN qui habite effectivement aux Haizettes ?</p> <p>1. La commune a toujours respecté la réglementation en vigueur et a fait elle-même appel au COBAMA lorsque le cas s'est posé. Cette question est néanmoins levée point n°1 de l'annexe.</p> <p>2. 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.</p>	
<p><u>25. M. GALLUCCIO</u></p> <p>Evoque un terrain de 7600 m² situé en zone UH pour contester l'emprise au sol de 18%.</p>	<p>En l'absence de référence précise, il est impossible de répondre à ce qui reste une hypothèse d'école.</p> <p>Annexe : « Constructibilité » + tableau</p>	
<p><u>26. M. Eric LALANDRE</u></p> <p>1. Demande le reclassement en UH de la parcelle de petite superficie dont il est propriétaire en zone UG_a à la Surie.</p> <p>2. Note l'absence de référence à un Site Urbain Constitué sur le plan comme dans le règlement.</p>	<p>1. 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.</p> <p>2. Les SUC ont été cartographiés dès la version arrêtée du PLU et comme tels soumis à enquête publique</p>	

