

Département des Yvelines

GROSROUVRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRESENTATION

**1.3. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR
LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
ET JUSTIFICATIONS DU ZONAGE ET DU REGLEMENT**

SOMMAIRE

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) 2

- 1.1 - Les objectifs du PLU4
- 1.2 - L'élaboration du PADD et de l'OAP à partir de ces pistes de réflexion5

Chapitre 2

Les choix retenus pour la délimitation des zones du PLU et justification des changements apportés 15

- 2.1 - La zone UA.....17
- 2.2 - La zone UH18
- 2.3 - La zone UG19
- 2.4 - La zone UL20
- 2.5 - La zone A21
- 2.6 - La zone N22
- 2.7 - Les autres éléments graphiques apparaissant sur le plan de zonage et le PLU23

Chapitre 3

Les motifs des règles applicables et justification des changements apportés 28

- 3.1 - Les dispositions réglementaires de la zone UA28
- 3.2 - Les dispositions réglementaires de la zone UH33
- 3.3 - Les dispositions réglementaires de la zone UG38
- 3.4 - Les dispositions réglementaires de la zone UL.....43
- 3.5 - Les dispositions réglementaires de la zone A.....47
- 3.6 - Les dispositions réglementaires de la zone N51

Chapitre 4

Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers 54

Chapitre 5

Les incidences du PLU sur l'environnement 56

Chapitre 6

La prise en compte de l'enjeu logement dans le PLU 57

Chapitre 6

Les indicateurs de suivi pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU en matière d'habitat 58

CHAPITRE 1

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) ET L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion, pour la municipalité, de mener une nouvelle réflexion sur la cohérence de l'aménagement et le développement de la commune.

La nouvelle exigence du PLU suppose que ce projet soit exprimé dans un document spécifique : le « Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) » qui présente les orientations de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir.

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD s'intègrent d'une part, dans une politique urbaine locale énoncée à l'échelle de la commune et constituent, d'autre part, le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre d'objectifs nationaux définis aux articles L.101-2 et L.101-3 du Code de l'Urbanisme.

Le projet communal de Grosrouvre, exprimé par le PADD et les outils mis en œuvre pour le réaliser (zonage et règlement), doivent permettre de décliner, localement et en fonction des composantes de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme qui visent :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

La politique urbaine de la commune de Grosrouvre s'articule, par ailleurs, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux applicables au territoire de la commune et en particulier :

- Le nouveau SDRIF approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013 ;
- La révision du Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) approuvée le 19 juin 2014 par le Conseil régional d'Ile-de-France ;
- Le Schéma Départemental des Espaces Naturels (SDEN) approuvé le 24 juin 1994 et mis à jour le 16 avril 1999 ;
- Le classement de la forêt de Rambouillet ;
- La révision de la charte du Parc Naturel Régional (P.N.R.), approuvée le 03 novembre 2011.

L'insertion du PLU dans la hiérarchie des normes reste complexe et les instruments d'encadrement du PLU sont multiples et contraignants. Si les PLU doivent nécessairement être compatibles avec les dispositions issues du Code de l'Urbanisme, de portée normative supérieure – *un document est compatible dès lors qu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux dudit document et qu'il contribue à sa réalisation*. Le PLU doit également prendre en considération d'autres éléments de natures diverses. La loi SRU donne au PLU une fonction de synthèse de l'ensemble des obligations auxquelles est soumise la collectivité locale ; fonction affirmée par l'association de diverses personnes publiques à son élaboration ainsi que par la mise en œuvre de la concertation avec la population.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU intègre l'ensemble des orientations des documents de planification et contraintes réglementaires présentées dans la « première partie du rapport de présentation ».

La définition du projet de territoire de la commune de Grosrouvre se fonde sur :

- La définition des objectifs fondamentaux du projet communal ;
- La prise en compte des normes supérieures ;
- La recherche permanente d'un équilibre dans le projet, entre le développement nécessaire de la commune et la préservation de la qualité du cadre de vie.

1.1. LES OBJECTIFS DU PLU

Pour l'avenir, la commune compte poursuivre sa politique d'aménagement en veillant à préserver et à consolider ses équilibres entre patrimoine naturel et bâti et son cadre de vie hautement paysager et résidentiel. L'objectif principal du PADD est de préserver le cadre environnemental ainsi que les caractéristiques urbaines et paysagères traditionnelles du territoire, tout en renforçant l'attractivité et le dynamisme de la commune.

De plus, la commune souhaite adapter son document d'urbanisme de manière à intégrer les nouvelles législations en vigueur et en particulier préciser sa politique communale pour les dix prochaines années, en matière de protection naturelle et agricole, de développement durable, d'habitat et de services à sa population.

De ces objectifs, des pistes de réflexion ont été proposées et les besoins des habitants de Grosrouvre ont été pris en compte, grâce à la mise en place de la concertation. Le travail préparatoire a donc consisté en une réflexion sur la protection des espaces naturels, des paysages, de l'environnement et les possibilités d'aménagement et d'amélioration du cadre de vie.

Dans le contexte du développement de la commune, cette dernière doit assurer pour demain le maintien d'une croissance démographique modérée ; la préservation du cadre de vie restant intégrée dans sa politique de développement.

La délibération en date du 24 juin 2014 a prescrit l'élaboration du PLU. Les objectifs, fixés dans Le cadre de cette délibération, et ayant permis d'orienter le travail préparatoire à l'élaboration du PADD sont :

- Redéfinir le document d'urbanisme pour l'adapter à l'aménagement actuel de la Commune et aux objectifs de développement durable ;
- Permettre la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec l'ensemble des documents d'urbanisme régionaux ;
- Veiller à une utilisation économe des espaces encore disponibles dans les zones bâties ;
- Protéger les espaces naturels tout en permettant la mise en valeur des espaces agricoles, en accord avec les orientations de la charte du PNR.

Une délibération complémentaire en date du 7 novembre 2014 est venue compléter notamment ces objectifs :

- Définir les conditions et modes de développement d'une urbanisation modérée en prenant en compte les enjeux paysagers et la morphologie urbaine existante ;
- Limiter la consommation d'espace, préserver les activités agricoles, protéger les espaces boisés ;
- Dans le respect des principes du développement durable, délimiter les espaces constructibles pour les activités d'intérêt général ainsi que pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat, de commerce, d'artisanat, de services et de diversification agricole ;
- Prendre en compte les risques naturels prévisibles et les risques technologiques ;
- Le PLU s'appuiera notamment sur le Schéma Directeur de l'Île-de-France, le Plan de parc du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, les orientations de la Communauté de communes Cœur d'Yvelines et l'actuel Plan d'Occupation des Sols.

A partir de ces objectifs d'aménagement et des conclusions apportées par le rapport de présentation, le PADD a été progressivement établi et nourri.

1.2 - L'ELABORATION DU PADD ET DE L'OAP A PARTIR DE CES PISTES DE REFLEXION

De ces conclusions, des pistes de réflexion ont été proposées et les besoins des habitants ont été pris en compte, grâce à la mise en place de la concertation. Le travail préparatoire a donc consisté en une réflexion sur les possibilités d'aménagement qui exprime les intentions et les politiques prioritaires de la municipalité pour les années à venir.

Celles-ci s'inscrivent à la fois dans le cadre de la loi du Grand Paris, du SDRIF de 2013, du Grenelle II et de la loi ALUR et prennent en compte le Porter A Connaissance du Préfet.

Le projet de communal se décline en cinq grandes orientations générales d'aménagement et d'urbanisme :

- Maintenir la qualité du cadre de vie et assurer la protection des espaces naturels, des paysages et de l'environnement
- Poursuivre une croissance maîtrisée de l'habitat et diversifier l'offre de logements
- Consolider et faire émerger une vie économique
- Améliorer les conditions de déplacement
- Développer des actions en faveur du développement durable

La préoccupation majeure de la municipalité reste de préserver les espaces naturels, l'identité du cœur de village et des hameaux en assurant leur valorisation. Cette préoccupation vise particulièrement les éventuels renouvellements urbains ou les divisions foncières, avec pour souci constant d'intégrer un développement adapté et maîtrisé, pour satisfaire les besoins en matière d'habitat, constituant également une obligation dans le cadre du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France.

La réponse de la commune par rapport à cet enjeu doit se décliner avec ses objectifs de préservation et de mise en valeur des milieux et des paysages, de manière à pérenniser l'attractivité et la richesse de son territoire.

Parmi les enjeux forts de développement durable, la commune a pour objectif, de conduire une politique urbaine en veillant à utiliser de manière maîtrisée les espaces encore disponibles dans l'enveloppe urbaine, tenir compte des déplacements, des densités, développer des espaces paysagers et préserver les réservoirs biologiques et les continuités écologiques.

Orientation 1 :

Maintenir la qualité du cadre de vie et assurer la protection des espaces naturels, des paysages et de l'environnement

L'état initial de l'environnement illustre le caractère naturel, la « trame verte et bleue » de la commune qui relève essentiellement du caractère prégnant des espaces boisés et agricoles, des rus, étangs et bassins qui couvrent près de 85% du territoire.

Ceux-ci jouent le rôle de « réservoirs biologiques » et contribuent également au cadre de vie de qualité, tant recherché par les habitants.

La démarche du PADD est de conserver cette biodiversité. Pour cela, les dispositions réglementaires garantes de sa préservation et de sa valorisation sont poursuivies et précisées.

Pour cela, le PLU intègre le périmètre de classement et de protection de la forêt de Rambouillet. Ainsi, il introduit au document graphique et au règlement (*dans les zones concernées (UH, UG, A et N*)) en rappel des protections à l'article 2 le principe d'inconstructibilité des lisières du massif boisé de la forêt de Rambouillet dans une bande de 50 mètres, tout en permettant au cas par cas une dérogation sur les Sites Urbains Constitués (SUC). Ces SUC sont également identifiés au plan de zonage.

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

Pour cela, des enquêtes de terrain ont été effectuées avec les services de l'Etat, qui à leur issue ont permis de constater des discontinuités boisées et l'existence d'éléments végétaux en bordure des cours d'eau. Pour ces éléments végétaux, il est apparu que leur protection en Espaces Boisés Classés était aujourd'hui trop contraignante pour notamment permettre la gestion et l'entretien de cette végétation en bordure des berges de ces rus. La protection en Espaces Verts à Protéger est ainsi apparue beaucoup plus adaptée à cet enjeu de valorisation.

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

Le présent P.L.U. poursuit les démarches de protection des secteurs de richesse naturelle en reportant globalement le zonage des zones naturelles (N) et agricoles (A). La zone N est agrandie de 1 hectare au niveau de la zone humide à enjeu localisée aux franges Ouest du centre bourg. Les seules modifications à la baisse concernent l'intégration d'un corps de ferme sans activité agricole aujourd'hui, inséré dans la zone urbaine et deux terrains d'une superficie de 8 000m² intégrés dans la grande enveloppe urbaine de Grosrouvre.

Le PLU reprend également les démarches de protection relatives au patrimoine boisé puisque les EBC (Espaces Boisés Classés) sont globalement maintenus sur les grandes entités boisées. Ainsi, les boisements et les espaces inscrits au SDRIF « espaces boisés et naturels » et classés en forêt de protection 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 détournages ont été effectués (environ 8 000 m²), soit autour de quelques maisons pour permettre aux propriétaires concernés d'envisager transformation et extension de leur résidence, soit dans des jardins privés pour permettre des élagages notamment.

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

La composante paysagère de la commune mise en exergue dans le cadre du SRCE est également protégée. Le « corridor alluvial multi-trames » à préserver ou restaurer qui regroupe les cours d'eau, les zones humides, les plans d'eau, les prairies et les boisements de fond de vallée et de versant est protégé car la vallée de la Mormaire joue un rôle de corridor essentiel. Sur ce secteur subsiste un espace non urbanisé en bordure des cours d'eau à préserver (présence de ripisylves, de formations concourant à la sous-trame herbacée et de ceintures de végétation le long des rives).

De même, le corridor fonctionnel entre les réservoirs de biodiversité situé au Sud-Est de la commune est préservé dans le cadre du PLU par le zonage naturel (N) et agricole (A) et la protection EBC.

Sont également protégés, les secteurs de mares et mouillères qui regroupent les cours d'eau, les zones humides, les plans d'eau. Ainsi, le PLU les pérennise par le biais de la protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme en interdisant leur comblement. Ceux-ci figurent au document graphique du PLU.

La lisière agricole des boisements, répertoriée au SRCE, située à l'Ouest du territoire de plus de 100 ha, est également préservée par son classement en zone N, sa couverture par un EBC et le report de la bande de 50 mètres inconstructible interdisant toute urbanisation.

Le PLU prend également en compte les enjeux de la charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse et en particulier les Sites de Biodiversité Remarquable (SBR) et les Zones d'Intérêt Ecologique à Conforter (ZIEC) et également la ZNIEFF de type I localisés sur le territoire communal. Ceux-ci sont intégrés et protégés soit par un classement en zone naturelle, soit par un classement en zone agricole à protéger. Pour ce dernier, il a été créé un secteur à la zone agricole Aa dont l'objet est de maîtriser la constructibilité sur ces secteurs. Pour cela, le PLU limite l'emprise au sol à 1% et autorise uniquement sur ces secteurs de prairies les abris liés à l'élevage dans une limite de 500m² de surface de plancher.

La trame bleue de Grosrouvre, constituée notamment par les rus et notamment celui de la Mormaire est protégée. Pour les protéger et en particulier leurs ripisylves, le PLU inscrit une limite de protection de 6 mètres depuis le haut de leur berge, conformément aux enjeux du COBAHMA.

L'analyse environnementale réalisée sur le territoire communal a recensé les zones humides du SAGE et de la DRIEE et en particulier les zones humides effectives à enjeux et celles probables de classe 3. Pour cela, le plan des zones humides en annexe 6.11 du PLU a reporté les zones humides du COBAHMA et l'article 9 des dispositions générales du règlement du PLU est complété par un rappel relatif à la protection des zones humides.

Le territoire est également concerné par des zones humides probables. Ainsi, si un projet ou un aménagement est prévu dans l'emprise de ces zones identifiées potentiellement humides, il doit être impérativement procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

Les espaces verts privés contribuent également à l'image végétale de la commune. L'objectif du PLU est de la renforcer en instaurant des bandes constructibles plus ou moins importantes, en fonction du caractère plus ou moins diffus des secteurs ; l'enjeu étant de protéger les cœurs d'îlots paysagers et de conserver l'aspect "clairière" du territoire et de protéger la diversité des paysages (fond de vallon, plateau, escarpement, lisière de forêt...).

Les secteurs de contact espaces agricoles ou naturels /espace construit sont également protégés par un retrait obligatoire des constructions de 10 mètres minimum depuis les limites des zones A (Agricole) et N (Naturelle) afin que la transition se fasse le plus naturellement possible.

Le PLU réaffirme également les obligations de végétaliser les surfaces libres et les délaissés des aires de stationnement, qui sont par exemple d'imposer un arbre de haute tige par 200 m² de terrain libre, de planter les aires de stationnement à raison d'un arbre au moins par 25m² de terrain ou encore de masquer les constructions à usage d'activité, le stockage des matériaux à ciel ouvert, les citernes par des plantations à feuillage persistant.

Par ailleurs, le PLU complète ces obligations végétales en instaurant une obligation de constituer des haies à base d'essences locales à caractère champêtre et d'interdire les espèces invasives. Dans le cadre du PLU sont dorénavant intégrées au règlement, une liste des espèces végétales invasives et une liste des essences d'arbres et d'arbustes préconisées par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Dans la lignée de ces objectifs, le PLU de façon à ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols oblige l'utilisation d'espaces minéraux sablés, ou pavés pour les aires de stationnement extérieurs et limite les espaces enrobés.

De manière à favoriser l'intégration architecturale, le PLU prévoit dorénavant une architecture discrète, dans les volumes et la simplicité de l'architecture locale. Pour une architecture plus innovante en rupture avec l'architecture traditionnelle (techniques constructives, des matériaux, principes de composition) celle-ci devra justifier sa capacité à s'inscrire dans l'environnement (vue, pente, végétation, bâti existant,...).

Orientation 2 :

Poursuivre une croissance maîtrisée de l'habitat et diversifier l'offre de logements

La commune de Grosrouvre doit rester vigilante sur le devenir et les capacités d'accueil de son parc résidentiel, de manière à relancer en douceur la croissance démographique et atténuer la baisse toute récente des effectifs scolaires de l'école et l'augmentation de la vacance résidentielle enregistrée au dernier recensement INSEE 2012.

Selon le diagnostic, la commune de Grosrouvre présente, depuis les 40 dernières années, une croissance démographique régulière. Cette commune d'ancienne villégiature a été alimentée par un solde migratoire de cadres ; croissance à noter particulièrement dynamique entre 1982 et 1990. Les dix dernières années sont marquées par un pic démographique (+16,2%) avec 130 habitants supplémentaires.

Actuellement avec une population d'environ 949 habitants, la commune de Grosrouvre parvient à un équilibre, qu'elle souhaite légèrement impulser, pour d'une part compenser la baisse de la tranche d'âge des 30-44 ans tendant à indiquer que le parc immobilier de la commune (composé en grande majorité de grandes maisons) n'est pas attractif pour des jeunes ménages et d'autre part, atténuer le taux de vacance résidentielle et le récent phénomène de vieillissement qui s'illustre par un phénomène de sédentarisation des ménages âgés de 45 à 74 ans.

Pour atténuer le phénomène de vieillissement démographique en maintenant une croissance de population modérée, l'objectif municipal est de favoriser l'accès au logement et de l'adapter aux besoins présents et futurs ; l'enjeu étant d'assurer une mixité sociale et de créer un parc résidentiel plus large, de manière à maintenir dynamisme et attractivité au territoire.

L'offre résidentielle devra ainsi reposer sur une plus grande diversité, tant en matière de tailles que de financements, pour l'accueil notamment des jeunes ménages. La suppression des tailles minimales des terrains devrait être plus favorable à l'émergence d'un habitat plus petit et donc plus accessible.

Par ailleurs, le reclassement de corps de ferme en zone urbaine permet de mettre en place une exploitation optimum du bâti ancien en permettant le changement de leur destination pour la réhabilitation en logements afin d'éventuellement permettre l'émergence de logements diversifiés et plus accessibles.

La protection du patrimoine naturel et agricole et la lutte contre l'étalement urbain sont des priorités à Grosrouvre. En raison de la protection des espaces naturels, les opportunités foncières à Grosrouvre sont localisées dans l'enveloppe urbaine du POS. Pour cela, la poursuite du développement de l'habitat dans le cadre du PLU s'établit dans l'enveloppe urbaine actuelle du POS revue à la baisse de 1 hectare au niveau du centre bourg.

Le territoire de Grosrouvre possède encore sur son territoire quelques opportunités foncières dans la zone urbaine du POS (cf. rapport de présentation n°1 pages 37 et 38) qui représentent selon le MOS de l'IAURIF un potentiel de 10,5 hectares de dents creuses et de secteurs ouverts artificialisés et un potentiel de 4,8 hectares constitué d'espaces agricoles, forestiers et de milieux semi-naturels.

Dans le cadre du PLU, la consommation de ces espaces agricoles, naturels et forestiers a été revue à la baisse de 1 hectare pour garantir la protection d'une zone humide à enjeu, au niveau du centre bourg.

Ces potentiels constructibles constituent des pistes intéressantes pour intégrer de futures constructions au sein du territoire communal, avec l'objectif de maintenir un développement harmonieux et maîtrisé du territoire.

L'enjeu sur l'ensemble de ces secteurs de renouvellement urbain reste au cours des prochaines années de poursuivre les paysages existants de hameaux ou de « clairière » de façon cohérente et harmonieuse, en veillant à préserver un environnement naturel de grande qualité qui apporte au territoire son cadre rural.

Compte tenu de l'intérêt urbain et paysager des secteurs résidentiels, les règles concernant l'aspect des constructions et celles des espaces libres et plantations sont globalement conservées de manière à poursuivre la protection de l'ambiance végétale des secteurs de « clairières » résidentielles, la qualité architecturale de leur composition urbaine et leurs caractéristiques architecturales.

Il s'agit également de veiller à permettre les évolutions du bâti, car ce parc résidentiel doit pouvoir évoluer, pour offrir des espaces complémentaires adaptés et adaptables aux évolutions sociales, et augmenter ses performances énergétiques.

Orientation 3 : **Consolider et faire émerger une vie économique**

Dans la lignée de l'enjeu d'améliorer la qualité de vie, la commune veille à permettre le développement du télétravail grâce au déploiement des communications électroniques. A cette fin, le PLU prescrit dans ses articles 16, l'obligation de réaliser les fourreaux nécessaires au développement de la fibre optique.

Quant aux services à la population, le PLU accompagne le soutien économique en laissant la possibilité de développer de petites cellules commerciales ou d'artisanat, des équipements, du bureau ou encore de l'hôtellerie de manière à apporter une animation locale.

Le PLU poursuit la protection de l'activité agricole en conservant le périmètre de l'enveloppe agricole (A), priorité d'ailleurs définie par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) de 2030, le Schéma Départemental des Espaces Naturels (SDEN) et le PNR.

Pour permettre le développement des activités agricoles, le PLU autorise les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et à l'élevage.

Pour encourager sa pérennité, le PLU autorise sur des bâtiments agricoles repérés au plan de zonage par une étoile, le changement de destination à l'intérieur des constructions existantes en vue de la création de locaux destinés à l'artisanat ou au commerce, aux activités hôtelières, ou de loisirs et aux logements.

La pérennité des activités du golf est également prise en compte dans le cadre du PLU.

Le PLU instaure une petite zone UL dans la continuité des bâtiments existants. Elle est destinée aux éventuelles extensions des constructions existantes du golf (ancienne partie de la zone NDa du POS). Cet enjeu doit permettre de consolider et de pérenniser l'activité de loisir en poursuivant l'occupation de sol strictement réservée à l'activité golfique.

Les parcours golfique restent classés en zone Na, dans laquelle sont autorisés les excavations et les exhaussements de sol.

Orientation 4 : **Améliorer les conditions de déplacement**

L'exiguïté des voies ne permet pas toujours l'aménagement de voies cyclables, pour notamment se rendre à la gare de Montfort-l'Amaury – Méré ou celle de Garancières – La Queue Garancières. Néanmoins, la commune favorisera autant que possible, leur développement avec les communes limitrophes.

Pour optimiser et valoriser le réseau de parcours de randonnées présent sur le territoire communal, des sentes rurales situées près de Montfort seront intégrées dans un programme de réhabilitation.

Orientation 5 : Développer des actions en faveur du développement durable

Le PLU prend en compte et poursuit la lutte contre les nuisances et les risques, pour limiter leurs impacts sur l'environnement. Les risques répertoriés sur le territoire (sols argileux, zones humides, inondation et nappes phréatiques) font l'objet de différentes dispositions dans le PLU.

Le PLU encourage l'utilisation d'énergies nouvelles, par le biais de l'article 15 qui autorise des dérogations d'implantation, pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions existantes par l'extérieur. Il encourage également des expositions Sud pour les pièces de vie et intègre les besoins d'implantation des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Les implantations bâties, les prospects favorisant éclairage et réchauffement naturels des pièces de vie, etc.) ont été réfléchis pour favoriser une architecture économe en énergie.

De manière générale, l'utilisation des techniques de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïque, géothermie) est facilitée par le règlement dans la mesure où elles s'intègrent dans le contexte paysager et architectural.

Les actions en matière de développement durable se traduisent également dans le cadre du PLU, par l'instauration d'emprise au sol permettant le maintien et le développement d'espaces verts perméables. Cet enjeu a également pour but de diminuer les volumes de ruissellement. De même, l'enjeu des articles 4 du PLU est de limiter le ruissellement des eaux pluviales et de tendre vers le 0 rejet, en rendant obligatoire l'infiltration à la parcelle, notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que des puisards, des noues, fossés ou espaces faiblement décaissés ou des bacs d'infiltration.

Le PLU favorise le tri sélectif des déchets, en intégrant des prescriptions à l'article 4 du règlement. Il est rappelé l'obligation de locaux de stockage des déchets dimensionnés pour le logement collectif de manière à permettre le tri dans les différents containers et ainsi faciliter la collecte collective et sélective des déchets.

Comme indiqué précédemment, le maintien et le développement de la trame verte est une priorité de la commune. Les corridors écologiques (corridor alluvial multi-trame, corridor reliant des réservoirs de biodiversité) ou en encore les Sites de Biodiversité Remarquable (SBR) et les Zones d'Intérêt Ecologique à Conforter (ZIEC), la ZNIEFF de type 1 sont protégés par le maintien des périmètres des zones naturelles (N) et la création de zones agricoles protégées (Aa).

La « trame bleue » de Grosrouvre, constituée par le ru de la Mormaire notamment, les mares et mouillères, plans d'eau, étangs, est protégée par le biais du PLU avec un zonage naturel (N) ou agricole (A) avec une interdiction de leur comblement et cela par le biais de la protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Sur les espaces en milieu aggloméré, le PLU favorise le développement de la trame verte, en recommandant le maintien des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations d'essences équivalentes, et en imposant la plantation des espaces libres et des aires de stationnement.

Par ailleurs en cas de lotissement, sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 ha, 10% du terrain seront au moins traités en espaces verts publics, avec un minimum de 1 500m² d'un seul tenant.

Le PLU intègre des démarches environnementales dans une logique de développement durable, afin de préserver la qualité de vie de la commune. Rappelons également que la commune s'investit durablement dans la préservation de l'environnement en conservant les limites de l'enveloppe urbaine du POS, en axant son PADD sur l'optimisation du tissu urbain existant et des disponibilités foncières.

La traduction de ces orientations d'aménagement passe par l'application d'un zonage et d'un règlement particulier pour chacun des secteurs de la commune.

Les choix effectués pour le zonage et le règlement sont détaillés au chapitre suivant de ce rapport de présentation. Ces choix apportent une réponse aux enjeux liés à la préservation des espaces agricoles et naturels, à l'amélioration de la situation économique sur la commune, à la mixité fonctionnelle et sociale ainsi qu'à l'amélioration des déplacements et du cadre de vie dans les objectifs de développement durable.

De l'ensemble de ces réflexions et propositions, il en est résulté un débat en Conseil Municipal du 3 décembre 2015, au terme duquel le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été validé par les élus. Les orientations présentées précédemment ont donc été retenues.

Une démarche participative au cours de l'élaboration du projet communal

L'élaboration du projet communal (matérialisé par le PADD) se fonde, d'une part, sur une analyse de la situation communale et d'autre part, sur la prise en compte des normes et prescriptions de portée supérieure.

La mise en œuvre de la concertation avec la population et de l'association avec les personnes publiques a permis de nourrir la réflexion. Cette démarche participative apparaît comme le moyen de s'assurer de la recherche permanente d'un équilibre dans le projet, entre un développement maîtrisé du territoire et la préservation de la qualité du cadre de vie, en intégrant les attentes des acteurs intéressés par le devenir du territoire de Grosrouvre (population, chambre de commerce et d'industrie, Etat, Conseil Général, associations, communes voisines, Syndicat des Transports d'Ile de France, etc.).

Les études relatives à la révision du PLU se sont déroulées dans le cadre de la concertation avec la population.

La consultation des habitants sur l'avenir de leur commune s'est réalisée sous la forme d'une réunion publique, d'expositions publiques et de plusieurs articles de presse et sur Internet, permettant de sensibiliser les habitants aux enjeux liés à l'élaboration du PLU.

La réunion publique et l'exposition publique qui s'est déroulée en deux phases se sont tenues aux dates suivantes :

- Réunion publique : 30 mars 2016
- Exposition publique :
 - o Phase diagnostic et PADD : septembre 2015
 - o Phase règlement-zonage et OAP : du 30 mars 2016 jusqu'à l'arrêt du PLU

L'Etat a remis un Porter à Connaissance et un complément comportant les informations nécessaires à l'exercice des compétences de la commune en matière d'urbanisme. Ce document rassemble notamment les informations concernant les diverses administrations intéressées par l'élaboration du PLU.

Les articles L.132-7, L.132-8, L.132.9, L.132-10 du Code de l'Urbanisme indiquent notamment la liste des Personnes Publiques Associées et consultées pouvant intervenir et faire part de leur avis. La municipalité a donc invité les personnes publiques aux réunions d'association suivantes :

- La première réunion en date du 25 juin 2015 a eu pour objet de présenter le diagnostic et l'état initial de l'environnement, ainsi que les grands thèmes du PADD.

- La deuxième réunion en date du 16 février 2016 a eu pour objet de présenter le zonage, le règlement et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

CHAPITRE 2

LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES DU PLU ET JUSTIFICATIONS DES CHANGEMENTS APPORTES

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme de Grosrouvre ont été élaborées pour répondre aux objectifs d'urbanisme, que la commune s'est fixée dans son projet de territoire tel qu'il est présenté dans le document intitulé « Projet d'Aménagement et de Développement Durables » et justifié au chapitre 1 du présent document.

Les dispositions réglementaires du PLU, qui se situent dans le règlement écrit et les documents graphiques, répondent en outre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme tel qu'il a été remanié par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU, ainsi que les trois décrets d'application du 27 mars 2001 qui ont considérablement modifié le droit de l'urbanisme.

Le règlement du PLU prend en compte ces éléments, et notamment les dispositions supra-communales, conformément à l'article L.130-2 du Code de l'Urbanisme.

La règle d'urbanisme s'articule, en particulier, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communales et communales déjà élaborés sur le territoire de Grosrouvre, tels que le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, la révision du Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014, le Schéma Départemental des Espaces Naturels (SDEN) approuvé le 24 juin 1994 et mis à jour le 16 avril 1999, la révision de la charte du Parc Naturel Régional (P.N.R.), approuvée le 03 novembre 2011 et le classement de la forêt de Rambouillet.

La délimitation des zones du PLU du territoire de Grosrouvre répond aux objectifs de traduire les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) tout en se fondant sur les caractéristiques environnementales et urbaines qui caractérisent l'identité du territoire communal, notamment de ses hameaux.

Le zonage du PLU s'est attaché à traduire les réalités et les spécificités du patrimoine naturel et du tissu urbain existant, les secteurs de potentiels constructibles, la diversité des formes, des hauteurs et des fonctions urbaines présentes sur le territoire. Il intègre également les enjeux d'un développement durable :

- en permettant aux constructions existantes d'évoluer,
- en définissant des règles d'implantation compatibles avec une architecture traditionnelle et de meilleures performances énergétiques des constructions,
- en protégeant les zones naturelles et les continuités écologiques.

Cette application conduit à l'élaboration d'un plan de zonage. Celui-ci, divisé en quatre zones urbaines et deux zones naturelles, couvre l'ensemble du territoire communal :

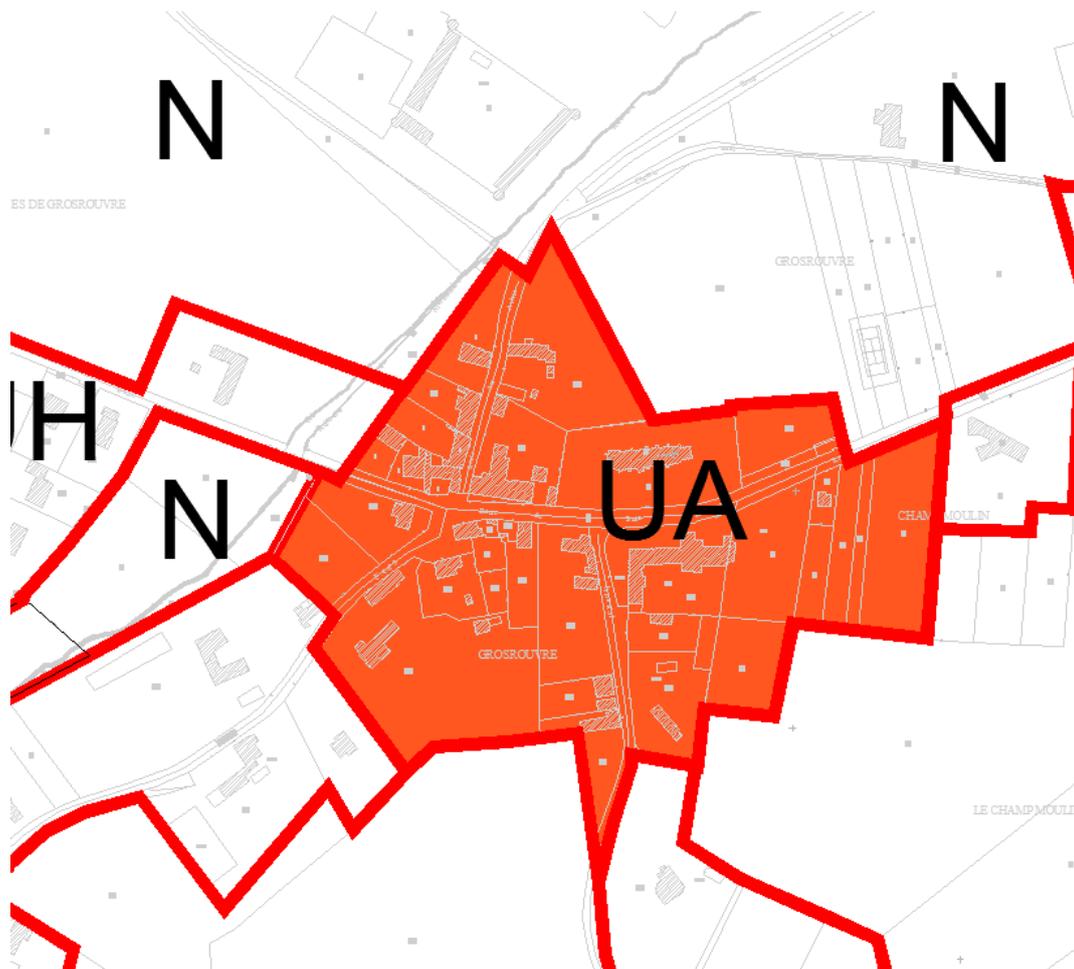
- une zone UA qui correspond au centre ancien aggloméré,
- une zone UH qui correspond aux secteurs des hameaux dont l'implantation des constructions est proche de la voie,
- une zone UG qui correspond aux secteurs des hameaux dont l'implantation des constructions est éloignée de la voie. Elle est divisée en trois secteurs UG, UGa et UGb, selon leur caractère plus ou moins diffus,
- une zone UL qui correspond aux constructions et équipements nécessaires aux activités du golf,
- une zone A qui correspond aux activités agricoles en raison de la valeur agricole des terrains,
- une zone N qui correspond à la zone naturelle qu'il convient de préserver. Elle comprend un secteur Na pour les parcours golifiques.

2.1. LA ZONE UA

La zone UA, d'une superficie d'environ 5,3 hectares, représente 0,5% du territoire. Cette zone, qui correspond au centre ancien aggloméré du territoire, est aujourd'hui occupée par de l'habitat, des équipements publics et par l'auberge du village.

La zone UA a une destination principalement résidentielle. Elle permet une mixité de fonctions maîtrisée, en admettant la réalisation de petites structures commerciales, de services, d'artisanat, de professions libérales ou encore d'équipements collectifs.

La zone UA a été étendue dans le cadre de l'élaboration du PLU, car elle intègre désormais quelques parcelles classées en zone UL au POS qui étaient destinées à recevoir des équipements.



OBJECTIFS POURSUIVIS

- Poursuivre la mixité d'occupation de sol pour faire émerger une vie économique
- Poursuivre l'implantation souple depuis la voie, avec une incitation à construire dans les 15 premiers mètres pour conserver la morphologie du centre
- Préserver les caractéristiques urbaines en conservant les prospects, pour maintenir la qualité du cadre de vie
- Préserver la trame verte en préservant les fonds parcelaires
- Intégrer une emprise au sol pour planter les espaces libres, limiter le ruissellement et encourager l'infiltration ou la récupération des eaux à la parcelle

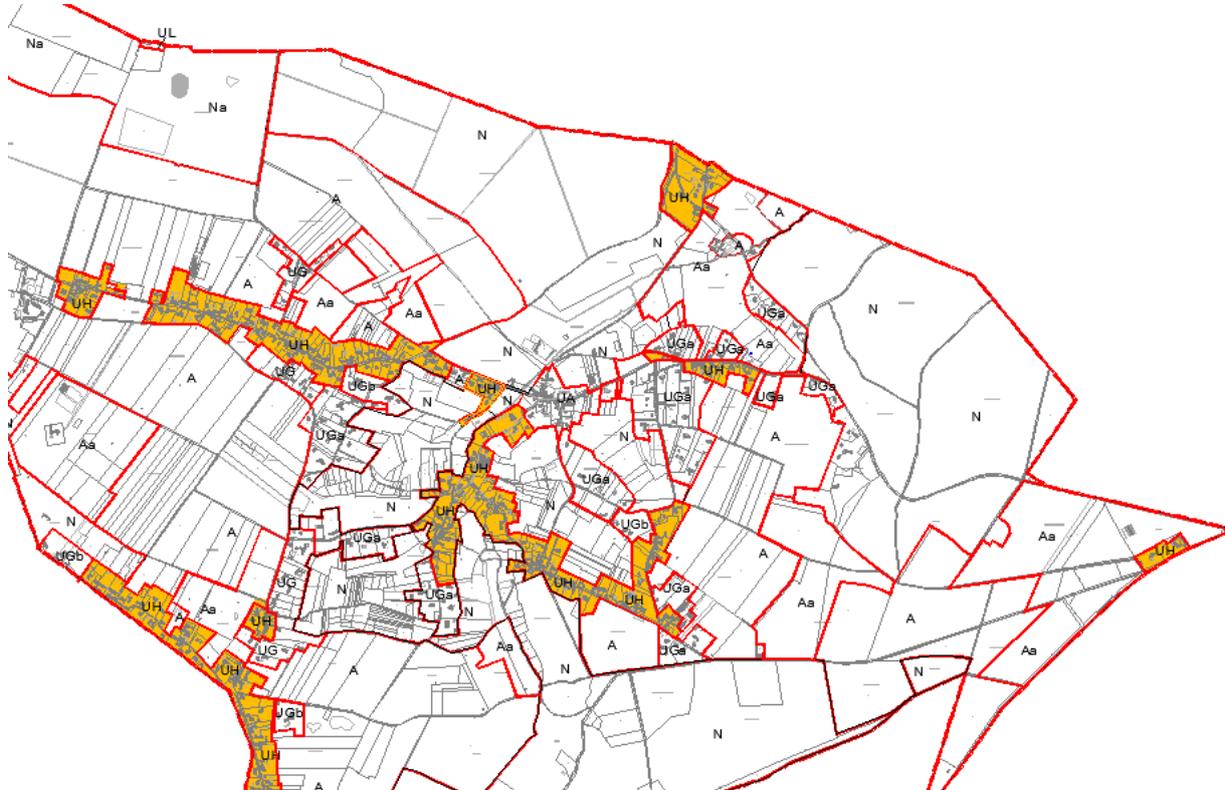
2.2. LA ZONE UH

La zone UH, d'une superficie d'un peu plus de 77 hectares, représente environ 6% du territoire. Cette zone, classée au POS en zone UH, regroupe uniquement les secteurs des hameaux dont les constructions sont implantées le long ou proches des voies.

La zone UH a une destination principalement résidentielle. Elle permet cependant comme dans la zone UA une mixité de fonctions maîtrisée, en admettant la réalisation de petites structures commerciales, de services, d'artisanat, de professions libérales ou encore d'équipements collectifs.

Cette zone a été légèrement agrandie, car elle intègre un corps de ferme sans activité agricole aujourd'hui.

Par ailleurs, sur le plan de zonage a été ajoutée la bande inconstructible de 50 mètres de la forêt de protection de Rambouillet et ont été instaurés des Sites Urbains Constitués pour y déroger au cas par cas.



OBJECTIFS POURSUIVIS

- Conserver une implantation proche de la voie, avec une incitation à construire dans les 15 premiers mètres depuis la voie pour préserver la biodiversité
- Préserver les caractéristiques urbaines en conservant les prospects, pour maintenir la qualité du cadre de vie
- Préserver la « trame verte » en préservant les fonds parcellaires, le patrimoine vert au coeur du tissu résidentiel
- Introduire une constructibilité très limitée au-delà de 80 m depuis la voie, pour traiter les franges de l'urbanisation en protégeant l'interface entre les écosystèmes urbain et rural
- Protéger la « trame bleue » en protégeant les mares, étangs, plans d'eau,... rus
- Intégrer une emprise au sol pour planter les espaces libres, limiter le ruissellement et encourager l'infiltration ou la récupération des eaux à la parcelle
- Protéger les Espaces Boisés Classés et ajout de la bande inconstructible de 50 m de la forêt de protection de Rambouillet, avec l'instauration de Sites Urbains Constitués pour y déroger.

2.3. LA ZONE UG

La zone UG, d'une superficie d'environ 72 hectares, représente près de 6 % du territoire. Cette zone est divisée en trois secteurs distincts UG, UGa et UGb, selon leur caractère plus ou moins dispersé.

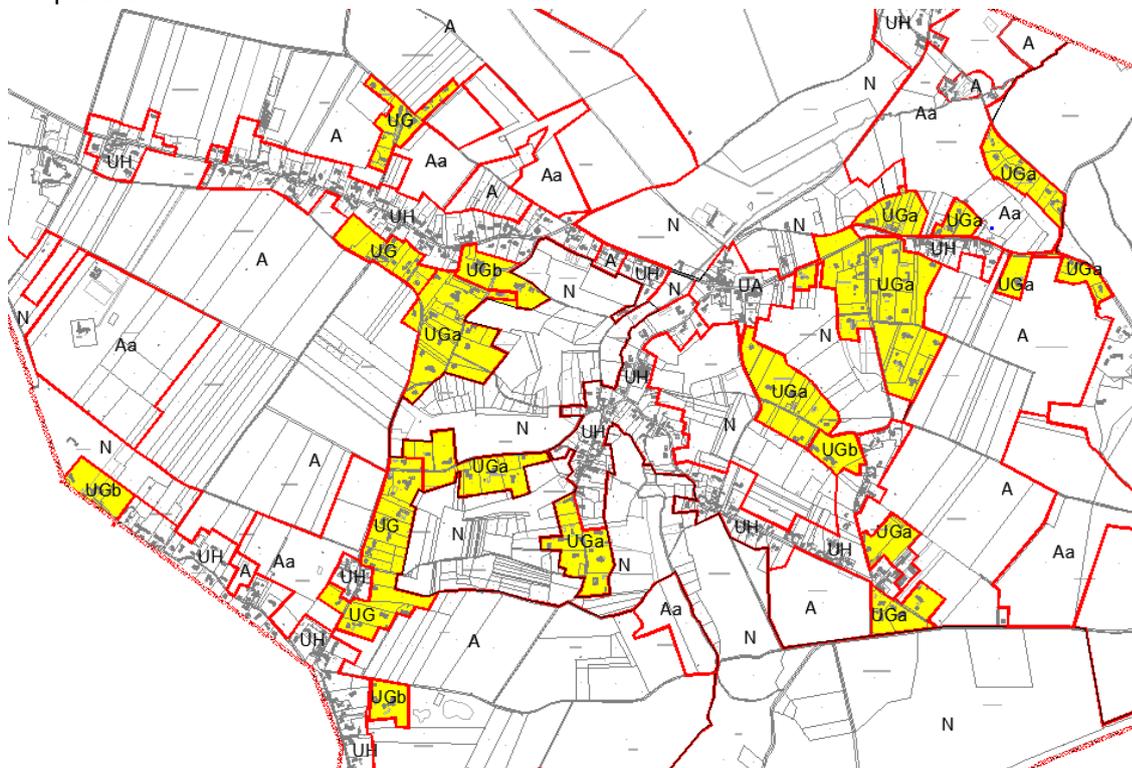
Le secteur UG, classé UG et NB au POS, couvre une superficie d'environ 14 hectares. Il regroupe les secteurs des hameaux dont l'implantation des constructions est éloignée de la voie.

Le secteur UGa de près de 50 hectares regroupe les secteurs UHa et NBa du POS.

Le secteur UGb de près de 8 hectares regroupe le tissu le plus diffus de la commune, classé UHb et NBb au POS.

La zone UG a une destination principalement résidentielle. Elle permet cependant comme dans la zone UA une mixité de fonctions maîtrisée, en admettant la réalisation de petites structures commerciales, de services, d'artisanat, de professions libérales ou encore d'équipements collectifs.

Cette zone a intégré deux terrains sans affectation agricole aujourd'hui, enclavés dans la zone urbaine. De même, a été ajoutée la bande inconstructible de 50 mètres de la forêt de protection de Rambouillet et ont été instaurés très ponctuellement des Sites Urbains Constitués pour y déroger au cas par cas.

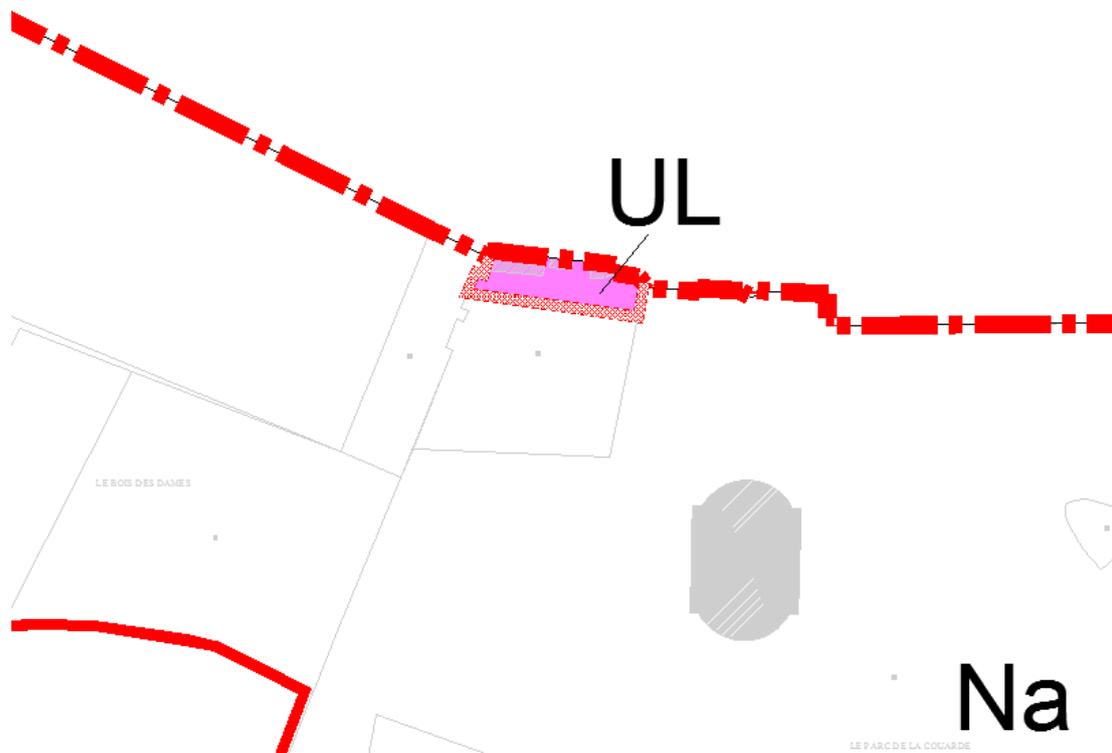


OBJECTIFS POURSUIVIS

- Poursuivre l'occupation de sol essentiellement résidentielle, en maintenant la qualité du cadre de vie
- Préserver les caractéristiques urbaines en conservant les prospects
- Préserver la « trame verte » en privilégiant une implantation plus proche de la voie, de manière à préserver les espaces naturels d'un mitage
- Préserver la « trame verte » en préservant les fonds parcelaires, le patrimoine vert au coeur du tissu résidentiel
- Introduire une constructibilité très limitée au-delà de 80 m depuis la voie, pour traiter les franges de l'urbanisation en protégeant l'interface entre les écosystèmes urbain et rural Intégrer une emprise au sol pour planter les espaces libres, limiter le ruissellement et encourager l'infiltration ou la récupération des eaux à la parcelle
- Protéger la « trame bleue » en protégeant les mares, étangs, plans d'eau,... rus

2.4. LA ZONE UL

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



OBJECTIFS POURSUIVIS

- Consolider et pérenniser l'activité de loisir en poursuivant l'occupation de sol strictement réservée à l'activité golfique
- Maîtriser l'emprise au sol pour préserver la biodiversité

2.5. LA ZONE A

La zone A, d'une superficie d'environ 565 hectares, représente environ 45% du territoire communal. Il s'agit d'une zone naturelle réservée aux activités agricoles.

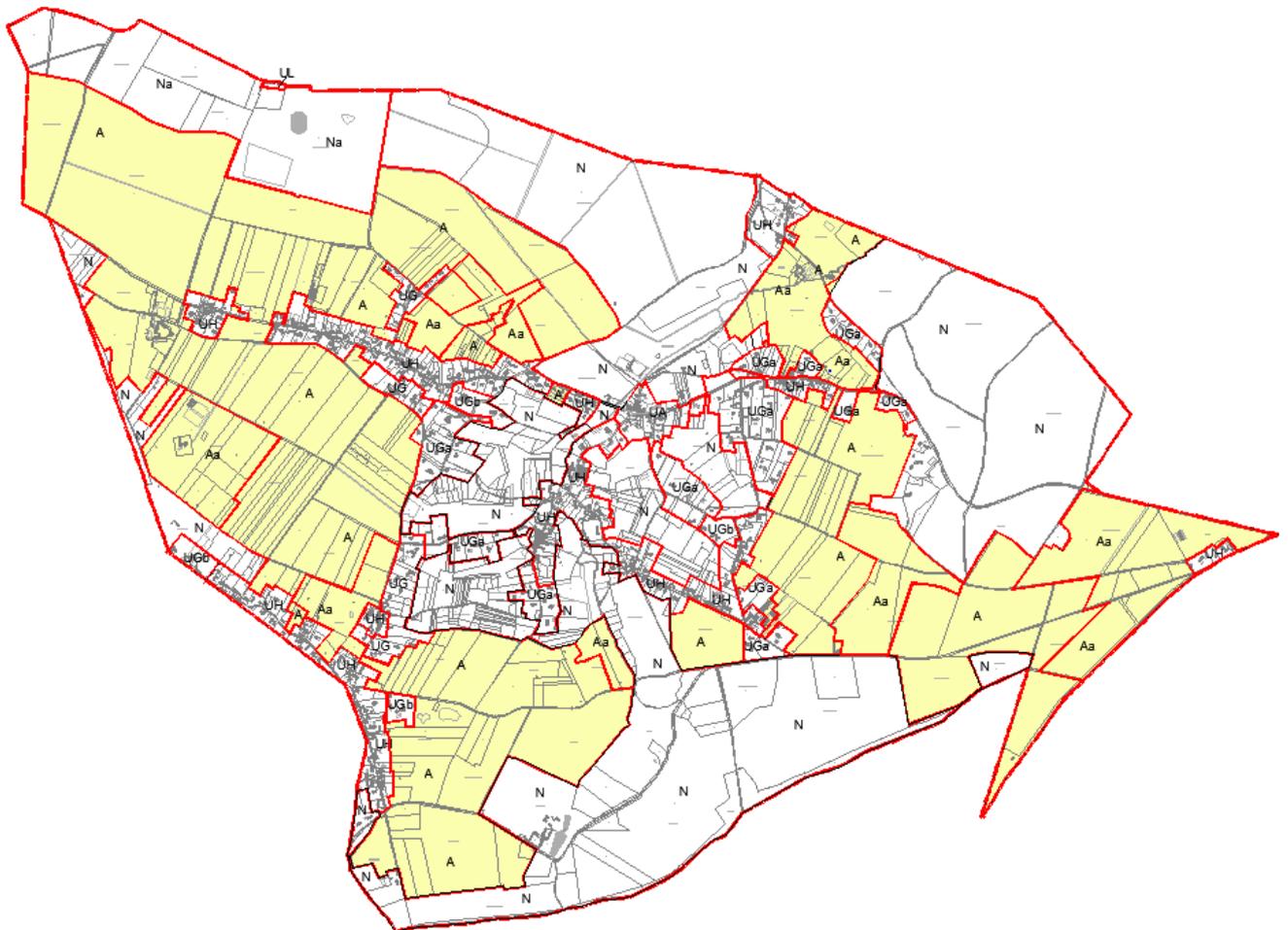
Elle intègre tous les espaces agricoles de la commune qu'il convient de protéger, dans le but de les pérenniser ; d'autant que la majeure partie de cette zone est classée au SDRIF en « espaces agricoles ».

La zone A comprend un secteur Aa qui correspond à des secteurs de prairies classés « Sites de Biodiversité Remarquable » et « Zones d'Intérêt Ecologique à Conforter » au Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse et sur lequel la constructibilité est limitée.

Cette zone a été légèrement réduite, car deux terrains enclavés dans la zone agglomérée ont été intégrés dans la zone UG et une ferme sans activité agricole a été intégrée dans la zone UH.

Il a été ajouté la bande inconstructible de 50 mètres de la forêt de Rambouillet.

Dans cette zone agricole, est instauré un STECAL sur le plan de zonage, pour permettre la construction d'un logement de fonction sur une emprise de 70m².



OBJECTIFS POURSUIVIS

- Poursuivre la consolidation et la pérennité de la place de l'agriculture sur le territoire
- Poursuivre la pérennité des exploitations en autorisant les exploitants à diversifier leurs activités
- Protéger les Espaces Boisés Classés et ajout de la bande inconstructible de 50 m de la forêt de protection de Rambouillet
- Préserver les mares, plans d'eau, étangs, rus...

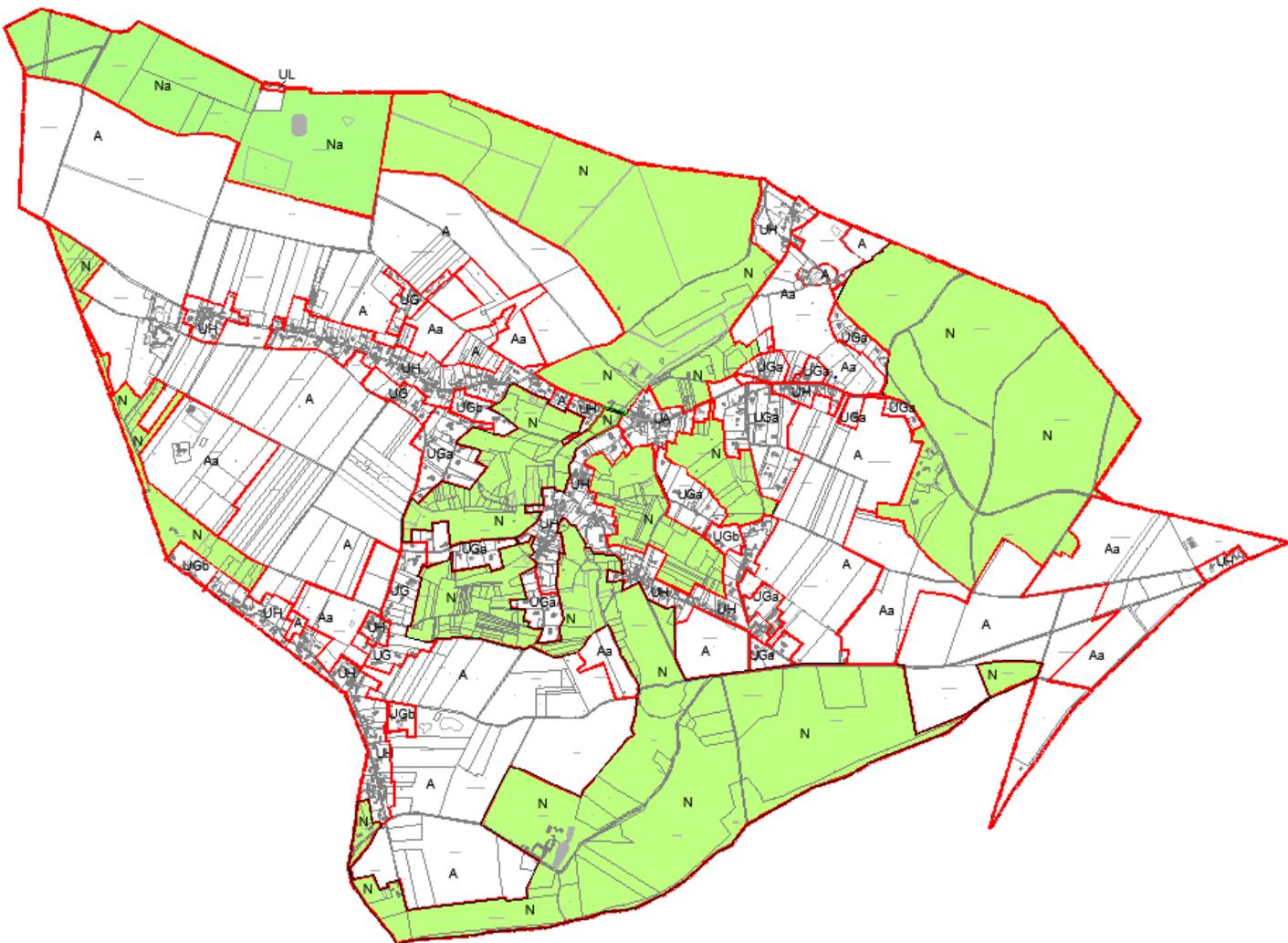
2.6. LA ZONE N

La zone N, d'une superficie d'environ 528,5 hectares, représente environ 42,3% du territoire communal. Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comporte tous les espaces naturels et forestiers de la commune.

La seule modification de cette zone concerne les terrains accueillant la partie construite des terrains du golf, classés dorénavant en zone UL, car les dernières législations ont restreint les possibilités de construire en zones naturelles et forestières.

Par ailleurs, sur le plan de zonage été ajouté la bande inconstructible de 50 mètres de la forêt de Rambouillet et un STECAL, pour permettre la construction d'un manège à chevaux sur une emprise de 800m².



OBJECTIFS POURSUIVIS

- Poursuivre la consolidation et la pérennité de la place de la biodiversité
- Préserver les mares, plans d'eau, étangs, rus...
- Préserver la ZNIEFF de type 1 localisée entre le hameau Les Aubris et le hameau de la Surie
- Prendre en compte la zone Natura 2000 et protéger les corridors écologiques inscrits au Schéma Régional de Cohérence Ecologique

2.7. LES AUTRES ELEMENTS GRAPHIQUES APPARAISSANT SUR LE PLAN DE ZONAGE ET AU PLU

Outre la division du territoire en zones, le PLU peut prévoir des dispositions particulières qui viennent se superposer au zonage. Il s'agit, notamment :

2.7.1 - Secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Ainsi que le prévoit le Code de l'Urbanisme, le PLU doit comporter des Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles sont complémentaires aux dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Conformément à l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les Orientations d'Aménagement et de Programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.

Un secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation est retenu sur le territoire de la commune de Grosrouvre et fait l'objet d'un document graphique spécifique dans le dossier du PLU (Pièce n°3).

Il s'agit d'un secteur d'une superficie d'environ 6 200m² situé au centre ancien de Grosrouvre. Suite au transfert du bâtiment municipal sur un site plus approprié, la municipalité s'interroge sur le devenir des terrains ainsi que sur celui de la maison ancienne, qui lui limitrophe et aujourd'hui sans affectation.

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

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

2.7.2. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Conformément à l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) sur la commune de Grosrouvre représentent globalement une superficie d'environ 410 hectares dans le PLU.

Ils concernent principalement les grandes entités boisées existantes ; et la plupart de ces espaces paysagers sont classés au SDRIF en « espaces boisés et naturels » et « espaces verts et de loisirs » pour le golf.

Ceux-ci sont délimités aux plans de zonage par une trame particulière. En application des dispositions de l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, tout défrichement de ces espaces est interdit, et les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable. En outre, seuls peuvent être admis des aménagements et des installations légères nécessaires à l'accueil du public, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère de ces espaces.

Il s'agit d'une protection forte, qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU (article L.153-31 du Code de l'Urbanisme).

Dans le cadre du présent PLU, les Espaces Boisés Classés (EBC) sont globalement maintenus. Ont été détournées les constructions situées dans la forêt de protection. Elles bénéficient d'un détournement périmétral, conformément à la notice de gestion du classement de la forêt de protection. Ce détournement entraîne la suppression d'environ 1,1 hectare d'EBC.

En dehors de la forêt de protection, quelques parties d'EBC ont également été détournées sur des terrains classés en zone urbaine. Ces détournements ont été effectués à la marge autour de quelques maisons, pour permettre aux propriétaires concernés d'envisager transformation et extension de leur résidence ou encore sur des jardins privés pour permettre des élagages notamment.

Ce détournement entraîne la suppression d'environ 8 000m² d'EBC.

En limite du hameau de la Troche sur le secteur dit « Les Carrières », un Espace Boisé Classé d'une superficie d'environ 9 000m² est substitué par un Espace Vert à Protéger. Aujourd'hui, ce secteur boisé n'existe plus et la commune avec son rachat souhaite l'aménager en un espace vert public, accompagné de cheminements doux, de bancs et d'un parcours végétal panneauté.

Des déclassements d'EBC ont également été engagés sur environ 4,2 hectares le long des cours d'eau pour permettre la gestion et l'entretien régulier de leurs berges.

2.7.3. Les éléments de patrimoine à préserver

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs contribuant aux continuités écologiques à protéger, les terrains inconstructibles et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Il s'agit, là aussi, d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une révision du PLU.

Cette protection a pour effet de subordonner la délivrance des autorisations d'urbanisme à un objectif de conservation et de mise en valeur. Il s'agit, là aussi, d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une révision du PLU.

Ces éléments sont repérables sur le document graphique du PLU.

2.7.3.1. Les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) à Grosrouvre

A Grosrouvre, un EVP a été identifié dans la zone urbaine, au sein de l'OAP, au cœur du centre ancien. Cet espace paysager sert aujourd'hui de toile de fond située à l'interface de l'espace agricole et du centre. C'est la raison pour laquelle, la municipalité souhaite le conserver.

L'autre EVP concerne le secteur des Carrières en vue de la réalisation d'un espace vert public.

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

Cette protection, moins forte que les EBC, permet de garder la destination du sol en espaces verts.

Mentionné au document graphique comme faisant l'objet de la protection des espaces verts, les dispositions règlementaires le régissant interdisent toute construction à l'exception des constructions et aménagements à usage d'entretien (Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif, annexes, abris de jardin, accès, ...) qui ne remettent pas en cause sur ladite zone la perméabilité globale du sol.

La préservation de cet élément garantit le maintien de la biodiversité.

Les dispositions relatives à la protection des EVP figurent à l'article 13 des zones UA, UH et N du règlement.

2.7.3.2. Les mares, plans d'eau, étangs, bassins protégés à Grosrouvre

Ces éléments hydrauliques correspondent aux secteurs de « mares et mouillères » répertoriées dans le cadre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Pour cela, le règlement indique dans les zones concernées que tous travaux susceptibles de compromettre leur existence et leur qualité hydraulique et biologique sont interdits ainsi que leur comblement.

2.7.3.3. Les points de vue à protéger à Grosrouvre

Une série de points de vue positionnés à l'interface de la zone agricole et des secteurs agglomérés apparaissent sur le plan de zonage. Dans la zone agricole, il est spécifié au règlement qu'aucune construction, aménagement et plantation ne devra occulter dans un rayon de 150 mètres, la vue à partir des points de vue repérés au document graphique du PLU.

Les dispositions relatives à leur protection figurent à l'article 13 de la zone A du règlement.

2.7.4. Le massif de Rambouillet

La commune de Grosrouvre comporte des espaces boisés appartenant à un massif boisé de 100 hectares. Il s'agit de la forêt de protection de Rambouillet. Ainsi le PLU protège ce massif par la délimitation au document graphique d'un principe d'inconstructibilité dans une bande de 50 mètres, à l'exclusion des bâtiments à usage agricole.

Rappelons qu'au niveau des lisières des massifs de plus de 100 hectares, le SDRIF impose, au niveau régional, une bande de 50 mètres d'inconstructibilité autour des massifs boisés de plus de 100 ha, en dehors des sites urbains constitués. Cette bande inconstructible a été reportée aux documents graphiques.

A Grosrouvre, trois Sites Urbains Constitués où un examen des demandes de permis de construire se fera au cas par cas ont été dessinés, dont le principal est situé sur le hameau « Les Haizettes » au Sud-Ouest de la commune. Les deux autres sont situés à l'extrémité Est du hameau de « La Surie » et le long de la route du Chêne Rogneux.

2.7.5. L'isolement acoustique de la RN12

Au titre de l'article L.111-6 à 10 du Code de l'Urbanisme, la marge de recul de 250 mètres à partir de l'axe de la RN12, classée de type 2 a été reportée au document graphique.

Dans cette bande de 250 mètres de part et d'autre de la RN12, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent dossier de PLU.

Cette bande acoustique concerne une toute petite partie de la zone Na située à l'extrémité Nord-Ouest du territoire communal.

2.7.6. L'Emplacement Réserve

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, la commune peut fixer, dans son PLU, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts. Ces emplacements réservés sont repérables sur le document graphique et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à une liste qui figure en annexe du règlement.

Cette liste indique la collectivité bénéficiaire de la réserve et sa destination.

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

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

| Référence au document graphique du PLU | Objet | Localisation | Surface en m ² | Bénéficiaire |
|--|----------------------------------|-------------------|---------------------------|--------------|
| A | Aménagement des abords du lavoir | Route de la Surie | 835 | COMMUNE |

2.7.7. Les changements de destination repérés par une étoile

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

CHAPITRE 3

LES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES ET JUSTIFICATIONS DES CHANGEMENTS APPORTES

3.1. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE UA

Cette zone correspond au centre ancien aggloméré de Grosrouvre, développé autour des équipements communaux (mairie, école, église, poste, maison du village, courts de tennis) et de l'auberge. L'implantation des constructions est en règle générale réalisée de manière continue et à l'alignement.

L'objectif de la règle reste de poursuivre la préservation de la morphologie générale du tissu ancien (respect des gabarits et des formes urbaines traditionnelles), sans remettre en cause les équilibres actuels et notamment le cadre de vie.

Les règles du PLU permettent également de contrôler l'implantation et la qualité des constructions nouvelles dans le respect des formes urbaines ainsi que la réhabilitation, les extensions et la reconstruction du patrimoine existant de manière à garantir un renouvellement urbain et paysager intégré et qualitatif, notamment sur les « dents creuses » et en cas de division.

Il s'agit également d'intégrer une mixité urbaine pour renforcer l'animation locale et améliorer le dynamisme du centre bourg. C'est la raison pour laquelle, si cette zone est principalement destinée à l'habitation, elle peut également recevoir des activités et des équipements d'accompagnement nécessaires à la vie du bourg : commerce, hébergement hôtelier, équipement, artisanat, bureau, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère général de la zone.

Présentation des règles :

Articles 1 et 2 : Occupation et l'utilisation des sols interdites et admises

Les articles 1 et 2 du règlement concernent respectivement les occupations et utilisations du sol interdites et celles soumises à condition, alors que dans les POS, l'article 1 arrêtait la liste des occupations du sol autorisées. Cette évolution s'inscrit dans la logique de la poursuite de l'objectif de mixité.

La mise en oeuvre réglementaire du projet communal de Grosrouvre commence fondamentalement par la définition des occupations et des utilisations du sol interdites, ainsi que celles soumises à condition. Le contenu de l'article 1 cite limitativement toutes les interdictions, ce qui conduit à autoriser tout ce qui n'est pas interdit à cet article.

La zone UA a pour objectif essentiel de maintenir sa fonction principalement résidentielle et de conforter les services à la population. Elle est en effet ouverte aux différentes fonctions d'un centre bourg : habitat, équipements, commerces, hébergement hôtelier, bureaux et activités artisanales. De manière à conserver l'esprit villageois du centre ancien et à préserver la morphologie parcellaire, le commerce et l'artisanat sont limités à une superficie maximale de 250m² de surface de plancher. Afin de préserver la sécurité collective et de maintenir le caractère paisible du cadre de vie (en termes de bruit et de pollution (olfaction, esthétique, pollution...) notamment) seules les installations classées soumises à déclaration sont autorisées.

Il est interdit pour les mêmes raisons, les constructions et les installations à usage d'industrie, les dépôts, et entrepôts sauf s'ils sont liés à un commerce.

La constructibilité d'une partie de la zone UA est astreinte à la vérification du caractère avéré des secteurs humides de classe 3.

Article 3 : Accès et voirie

Cet article permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies. La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

L'article 3 du PLU n'ajoute pas de réglementations supplémentaires à celles qui existaient dans le POS.

La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Cet article concernant les eaux usées renvoie aux dispositions du règlement du service d'assainissement délégué pour la commune.

L'infiltration à la parcelle est obligatoire, notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que des puisards, des noues, fossés ou espaces faiblement décaissés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La présence de lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique pouvant être assimilée à une pollution visuelle, il est imposé d'installer ces lignes en souterrain.

Article 5 : Superficie des terrains

Dans la logique de la loi SRU favorable à la densification et de la promulgation de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), l'article 5 relatif à la taille des terrains ne peut fixer de règle.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, pour conserver l'esprit de la continuité bâtie depuis le domaine public. Il est également possible de s'implanter en recul de 5 mètres maximum, notamment pour les besoins des équipements collectifs.

Une souplesse d'implantation, réservée aux aménagements et aux réhabilitations et extensions, est autorisée dans la poursuite d'une façade bâtie existante.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

De façon à préserver un front urbain bâti quasi continu au centre bourg, il est privilégié une implantation bâtie au plus près de la voie avec une implantation possible sur les limites, dans les 15 premiers mètres depuis l'alignement.

En cas de retrait et au-delà de cette profondeur de 15 mètres, la marge d'isolement reste au moins égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 8 mètres, en cas de baie supérieure à 0,25m². En cas de baie inférieure à 0,25m², cette marge d'isolement est réduite de moitié, à savoir au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 2,50 mètres.

L'enjeu de la règle est de préserver le cadre de vie, les relations de voisinage et l'ensoleillement.

En fond de parcelle pour ménager des coeurs d'îlots paysagers, et outre la prescription de favoriser l'implantation de la construction depuis les 15 premiers mètres depuis l'emprise publique, le PLU impose les mêmes marges de reculement.

Enfin, pour assurer une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et naturels, le PLU oblige dorénavant un retrait des constructions d'au moins 10 mètres par rapport aux limites séparatives, situées au contact des limites de la zone agricole et de la zone naturelle.

Les constructions annexes (garages, abris de jardin...) pourront être édifiées sur les limites séparatives, à condition que leur hauteur au droit de ces limites, n'excède pas 2,50 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faitage

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport sur une même propriété

L'enjeu de la règle est également de préserver le cadre de vie, les relations de voisinage et l'ensoleillement. La règle est reconduite.

La distance de prospect doit correspondre au moins à la hauteur de la construction la plus haute pour les parties de constructions comportant des ouvertures supérieures à 0,25 m² et à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute pour les façades, sans ouverture ou dont la dimension de l'ouverture est inférieure à 0,25m².

Ce minimum de prospects permet une certaine souplesse d'implantation, en garantissant toutefois un ensoleillement convenable, notamment pour les constructions basses situées sur de petites parcelles.

Article 9 : Emprise au sol

En complément de l'article 13, la détermination d'une emprise au sol des constructions à Grosrouvre permet d'influer efficacement sur la morphologie bâtie, d'inciter à la maîtrise des espaces libres, de favoriser le maintien des plantations et de limiter le ruissellement.

Pour répondre aux objectifs d'aérer et de paysager le tissu urbain et de limiter l'imperméabilisation des sols, le présent PLU pour éviter l'étalement bâti dans le paysage général du centre ancien aggloméré, limite l'emprise au sol à 30%.

Par rapport à la règle antérieure limitée à 0,50 avec un COS de 0,50, le présent PLU permet d'une part, de limiter l'étalement et d'autre part, de favoriser une densité plus importante. En effet, comme les hauteurs autorisées s'élèvent jusqu'à R+1+C, un remplissage de la parcelle équivalent à un coefficient de 0,75 est rendu possible.

Article 10 : Hauteur des constructions

Le nombre de niveaux limité à R+1+C n'a pas fait l'objet de modifications pour rester en harmonie avec les paysages urbains identitaires du centre ancien, car cette hauteur correspond à la hauteur moyenne des constructions.

La détermination de la hauteur (6 mètres à l'égout et 12 mètres au total) répond à un souci de paysage urbain, destiné à garantir l'intégration des projets, de protéger les vues, la silhouette générale et le caractère spécifique du territoire rural de Grosrouvre. La hauteur autorisée montre une volonté d'intégration paysagère.

Article 11 : Aspect extérieur

Cet article concerne non seulement l'aspect extérieur des constructions (matériaux, façades, ...), avec le souci de s'intégrer aux constructions anciennes et rurales du centre bourg, mais aussi l'aménagement de leurs abords par des dispositions sur le traitement des clôtures notamment. En effet, les clôtures devront être intégrées dans l'environnement général de la rue et des tissus architecturaux et paysagers limitrophes. Pour créer une silhouette cohérente notamment depuis les voies, la hauteur de la clôture est limitée à 2 mètres, qu'elle soit vive ou bâtie.

Article 12 : Stationnement

Il s'agit de veiller à l'aspect pratique du stationnement. Les normes de stationnement imposées pour toute nouvelle construction doivent être réalisées en dehors des voies publiques pour en éviter l'envahissement par les voitures, et donc veiller à ne pas perturber la fluidité du trafic.

Les normes de stationnement représentent un minimum à respecter.

Le PLU introduit des normes de stationnement pour les autres destinations de sol autres que celles liées à l'habitat.

La règle pour l'habitat a évolué ; elle est dorénavant de 2 places au lieu de 3 places dont une couverte au POS, de façon à apporter une souplesse notamment pour les petites parcelles.

Pour les autres destinations autorisées en cas de constructions nouvelles, il est exigé :

- Commerce : 1 place par commerce
- Artisanat : 1 place par tranche entière de 200 m² de surface de plancher
- Restaurant : 1 place par tranche entière de 10 m² de salles de restaurant
- Hôtel : 1 place pour 3 chambres ou 6 lits
- Bureau : 1 place pour 60% de la surface de plancher

De manière à faciliter les changements de destination notamment à usage d'hébergement hôtelier, de commerce ou de professions libérales, il n'est pas fixé de règles.

Article 13 : Espace libre et plantations

Les prescriptions de l'article 13 permettent de gérer la relation entre le bâti et les espaces libres. Cet article doit permettre d'assurer la cohérence entre la préservation des espaces aérés et les impératifs de construction. Le rôle essentiel de cet article est la protection et la création des espaces verts de manière à conserver et à enrichir la « trame verte » du territoire.

Le PLU reconduit l'obligation de végétaliser les surfaces libres et les délaissés des aires de stationnement, d'imposer un arbre de haute tige par 200 m² de terrain libre, de planter les aires de stationnement à raison d'un arbre au moins par 25m² de terrain ou encore de masquer le stockage des matériaux à ciel ouvert et les citernes par des plantations à feuillage persistant, en cas de constructions à usage d'activité.

Le PLU complète ces obligations végétales en instaurant une obligation de constituer des haies à base d'essences locales à caractère champêtre et d'interdire le thuya, le laurier ainsi que les espèces invasives (bambou, renouées du Japon,...).

Dans la lignée de ces objectifs le PLU, de façon à ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, oblige l'utilisation d'espaces minéraux sablés, ou pavés pour les aires de stationnement extérieurs et limite les espaces enrobés.

Article 14 : Coefficient d'Occupation de Sol

La fixation d'un COS a été supprimée avec la promulgation de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

Deux nouveaux articles issus des lois Grenelles sont intégrés à la présente élaboration du PLU : un article 15 (Performances énergétiques et environnementales) et un article 16 (Infrastructures et réseaux de communications électroniques)

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Il peut fixer les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Pour les constructions existantes, des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.

Pour les opérations comportant plus de 2 logements, la performance énergétique des constructions doit être augmentée de 20% par rapport à la RT2012.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Au PLU, l'article précise que les constructeurs devront obligatoirement prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé pour le raccordement au réseau Très Haut Débit (THD).

3.2. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE UH

Cette zone représente une partie de la zone UH du POS. Elle regroupe uniquement les secteurs des hameaux, dont les constructions sont implantées le long ou proches des voies.

Le projet communal a pour objectif de conserver cette implantation traditionnelle de hameaux ainsi que le caractère originel de ces ensembles bâtis. L'objectif de la règle vise à poursuivre la préservation de leur identité paysagère et architecturale (respect des gabarits nouveaux et des formes urbaines traditionnelles), sans remettre en cause les équilibres actuels et notamment le cadre de vie.

Ces secteurs situés le long ou proches des voies peuvent, tout comme la zone UA, accueillir une mixité contrôlée. En effet, cette zone essentiellement résidentielle, ne doit pas exclure une mixité des fonctions maîtrisée, qui consiste à permettre l'implantation de fonctions complémentaires à l'habitat (services, commerces et activités artisanales). C'est la raison pour laquelle le PLU n'interdit pas les activités et équipements d'accompagnement nécessaires à la vie du bourg : commerce, hébergement hôtelier, équipement, artisanat, bureau, sous la condition qu'ils soient compatibles avec le caractère général de la zone.

Les règles du PLU permettent également de contrôler l'implantation et la qualité des constructions nouvelles dans le respect des formes urbaines ainsi que la réhabilitation, les extensions et la reconstruction du patrimoine ancien de manière à garantir un paysage urbain et paysager, intégré et qualitatif, notamment sur les « dents creuses » ou lors de divisions parcellaires.

Le PLU protège la zone effective à enjeux qui impacte de façon très limitée la zone UG et rappelle la constructibilité d'une partie de la zone également astreinte à la vérification du caractère avéré des secteurs humides de classe 3.

Présentation des règles :

Articles 1 et 2 : Occupation et l'utilisation des sols interdites et admises

La zone UH a pour objectif essentiel de maintenir la fonction principalement résidentielle de cette zone. Comme dans la zone UA, le règlement de cette zone autorise toutefois l'exercice contrôlé de fonctions complémentaires à l'habitat : équipements, professions libérales, petites cellules commerciales et artisanales, hébergement hôtelier, de manière à éventuellement renforcer l'animation locale et améliorer le cadre de vie des habitants.

Ces activités pour le commerce sont ainsi limitées à 250m² de surface de plancher ; l'enjeu étant de ne pas entraîner de stationnement intempestif. Dans cette zone, il est veillé au développement non nuisant de ces fonctions. Les occupations et utilisations du sol ayant un impact sur l'environnement ont donc été étudiées.

Ainsi, les installations classées soumises à autorisation comme en zone UA y sont interdites, pour préserver la sécurité collective et maintenir le caractère paisible du cadre de vie, tant en termes de bruit que de pollution (olfaction, esthétique, pollution...) notamment.

Par ailleurs, les activités industrielles et les occupations du sol nuisantes sont interdites.

L'enjeu de la zone UH en termes de développement durable est de construire proche de la voie, de manière à préserver la biodiversité et à favoriser un bâti compact proche de la voie. C'est la raison pour laquelle, le PLU indique qu'au-delà d'une bande de profondeur de 80 mètres mesurée à partir

de l'alignement, les seules constructions autorisées sont les annexes, abris de jardin, tennis et piscines.

Article 3 : Accès et voirie

Cet article permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies. La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

L'article 3 du PLU n'ajoute pas de réglementations supplémentaires à celles qui existaient dans le POS.

La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Cet article concernant les eaux usées renvoie aux dispositions du règlement du service d'assainissement délégué pour la commune.

L'infiltration à la parcelle est obligatoire notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que des puisards, des noues, fossés ou espaces faiblement décaissés ou des bacs d'infiltration.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La présence de lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique pouvant être assimilée à une pollution visuelle, il est imposé d'installer ces lignes en souterrain.

Article 5 : Superficie des terrains

Dans la logique de la loi SRU favorable à la densification et de la promulgation de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), l'article 5 relatif à la taille des terrains ne peut fixer de règle.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la lignée de poursuivre une implantation proche de la voie ; implantation singulière relevée dans certains secteurs de hameaux, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en recul de l'alignement de 5 mètres maximum, pour éventuellement permettre un jardinet devant la maison ou permettre le stationnement. L'enjeu est également de préserver des cœurs d'îlots paysagers.

Une souplesse d'implantation, réservée aux aménagements et aux réhabilitations et extensions, dans la poursuite d'une façade bâtie existante, est autorisée.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la lignée d'une compacité bâtie sur voie, il est rendu possible une implantation sur l'une des limites séparatives, dans les 15 premiers mètres depuis l'alignement sous réserve que la longueur de la façade bâtie au droit de l'alignement n'excède pas 20 mètres de longueur. Cette longueur maximale doit permettre de préserver la morphologie bâtie observée sur ces secteurs.

En cas de retrait et au-delà de cette profondeur de 15 mètres, la marge d'isolement reste en cas de baie supérieure à 0,25m², au moins égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 8 mètres. En cas de baie inférieure à 0,25m², cette marge d'isolement est réduite de moitié, à savoir au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 2,50 mètres.

L'enjeu de la règle est de préserver le cadre de vie, les relations de voisinage et l'ensoleillement.

En fond de parcelle pour ménager des coeurs d'îlots paysagers, et outre la prescription de favoriser l'implantation de la construction depuis les 15 premiers mètres depuis l'emprise publique, le PLU impose les mêmes marges de reculement.

Enfin, pour assurer une interface harmonieuse entre les espaces bâtis et naturels, le PLU oblige un recul d'au moins 10 mètres par rapport aux limites séparatives, situées au contact des limites de la zone agricole et de la zone naturelle.

Les locaux techniques des piscines sont interdits sur les limites séparatives et respecteront une distance d'au moins 5 mètres, pour préserver le caractère paisible du cadre de vie.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport sur une même propriété

L'enjeu de la règle est conservé. Elle doit également préserver le cadre de vie, les relations de voisinage et l'ensoleillement. La règle est reconduite.

La distance de prospect doit correspondre au moins à la hauteur de la construction la plus haute pour les parties de constructions comportant des ouvertures supérieures à 0,25 m² et à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute pour les façades, sans ouverture ou dont la dimension de l'ouverture est inférieure à 0,25m².

Article 9 : Emprise au sol

En complément de l'article 13, la détermination d'une emprise au sol des constructions à Grosrouvre permet d'influer efficacement sur la morphologie bâtie, d'inciter à la maîtrise des espaces libres, de favoriser le maintien des plantations et de limiter le ruissellement.

Pour répondre aux objectifs d'aérer et de paysager le tissu urbain et de limiter l'imperméabilisation des sols, le présent PLU pour éviter l'étalement bâti dans le paysage général de ces secteurs de hameaux, limite l'emprise au sol à 18%.

Par rapport à la règle antérieure limitée à 0,50 avec un COS de 0,25, le présent PLU permet d'une part, de limiter l'étalement et d'autre part, de favoriser une densité plus importante. En effet, les hauteurs autorisées s'élèvent 2 niveaux habitables, ce qui peut correspondre à un taux de remplissage de la parcelle équivalent 0,36.

Article 10 : Hauteur des constructions

Le nombre de niveaux limité à R+C au POS a fait l'objet de modification. La hauteur à l'égout ou à l'acrotère au PLU est de 7 mètres avec la possibilité d'aménager 2 niveaux habitables, au lieu de 4 mètres à l'égout au POS.

Article 11 : Aspect extérieur

Cet article concerne non seulement l'aspect extérieur des constructions (matériaux, façades, ...), avec le souci de s'intégrer aux constructions anciennes du centre bourg, mais aussi l'aménagement de leurs abords par des dispositions sur le traitement des clôtures notamment.

En effet, les clôtures devront être intégrées dans l'environnement général de la rue et des tissus architecturaux et paysagers limitrophes. Pour créer une silhouette cohérente notamment depuis les voies, la hauteur de la clôture est limitée à 2 mètres, qu'elle soit vive ou bâtie.

Sur ces secteurs, le PLU introduit une souplesse pour le traitement des toitures en terrasses en limitant leur emprise à 25% de toiture terrasse, au lieu des 10% du POS.

Article 12 : Stationnement

Il s'agit de veiller à l'aspect pratique du stationnement. Les normes de stationnement imposées pour toute nouvelle construction doivent être réalisées en dehors des voies publiques pour en éviter l'envahissement par les voitures, et donc veiller à ne pas perturber la fluidité du trafic.

Les normes de stationnement représentent un minimum à respecter.

Le PLU introduit des normes de stationnement pour les autres destinations de sol autres que celles liées à l'habitat.

La règle pour l'habitat a évolué ; elle est dorénavant de 2 places au lieu de 3 places dont une couverte au POS, de façon à apporter une souplesse notamment pour les petites parcelles.

Pour les autres destinations autorisées en cas de constructions nouvelles, il est exigé :

- Commerce : 1 place par commerce
- Artisanat : 1 place par tranche entière de 200 m² de surface de plancher
- Restaurant : 1 place par tranche entière de 10 m² de salles de restaurant
- Hôtel : 1 place pour 3 chambres ou 6 lits
- Bureau : 1 place pour 60% de la surface de plancher

De manière à faciliter les changements de destination notamment à usage d'hébergement hôtelier, de commerce ou de professions libérales, il n'est pas fixé de règles.

Article 13 : Espace libre et plantations

Les prescriptions de l'article 13 permettent de gérer la relation entre le bâti et les espaces libres. Cet article doit permettre d'assurer la cohérence entre la préservation des espaces aérés et les impératifs de construction. Le rôle essentiel de cet article est la protection et la création des espaces verts de manière à conserver et enrichir la trame verte du territoire.

Le PLU reconduit l'obligation de végétaliser les surfaces libres et les délaissés des aires de stationnement, d'imposer un arbre de haute tige par 200 m² de terrain libre, de planter les aires de stationnement à raison d'un arbre au moins par 25m² de terrain ou encore de masquer le stockage des matériaux à ciel ouvert et les citernes par des plantations à feuillage persistant, en cas de constructions à usage d'activité.

Le PLU complète ces obligations végétales en instaurant une obligation de constituer des haies à base d'essences locales à caractère champêtre et d'interdire le thuya, le laurier ainsi que les espèces invasives (bambou, renouées du Japon,...).

Dans la lignée de ces objectifs, le PLU de façon à ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols oblige l'utilisation d'espaces minéraux sablés, ou pavés pour les aires de stationnement extérieurs et limitent les espaces enrobés.

Cet article est, par ailleurs, complété par l'insertion de dispositions relatives à la protection des éléments du patrimoine paysager prévues à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Elles font référence à la protection des mares, plans d'eau, étangs, bassins qui interdit tous travaux susceptibles de compromettre leur existence, leur qualité hydraulique et biologique et leur comblement.

Article 14 : Coefficient d'Occupation de Sol

La fixation d'un COS a été supprimée avec la promulgation de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

Deux nouveaux articles issus des lois Grenelles sont intégrés à la présente élaboration du PLU : un article 15 (Performances énergétiques et environnementales) et un article 16 (Infrastructures et réseaux de communications électroniques)

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Il peut fixer les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Pour les constructions existantes, des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.

Pour les opérations comportant plus de 2 logements, la performance énergétique des constructions doit être augmentée de 20% par rapport à la RT2012.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Au PLU, l'article précise que les constructeurs devront obligatoirement prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé pour le raccordement au réseau Très Haut Débit (THD).

3.3. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE UG

Cette zone est une innovation du PLU. Elle regroupe d'une part, une partie des secteurs de hameaux de la zone UH du POS, là où les constructions ne sont pas implantées le long ou dans la proximité des voies et d'autre part, les secteurs de construction plus diffuse du POS : UHa, UHb, NBa et NBb. C'est la raison pour laquelle, cette zone est divisée en trois secteurs UG, UGa et UGb.

L'enjeu communal sur cette zone reste de poursuivre la préservation de l'identité paysagère et architecturale du tissu de clairière de Grosrouvre (respect des gabarits nouveaux et des formes urbaines traditionnelles), sans remettre en cause les équilibres actuels et notamment le cadre de vie.

Cette zone localisée en clairière ou en frange d'espaces agricoles, naturels ou forestiers n'ouvre que très partiellement la possibilité d'une mixité des fonctions. Le commerce, les équipements et les installations classées soumises à déclaration y sont interdites de manière à les inciter en zone plus accessible (UA et UH).

Les règles du PLU permettent également de contrôler l'implantation et la qualité des constructions nouvelles dans le respect des formes urbaines ainsi que la réhabilitation, les extensions et la reconstruction du patrimoine ancien de manière à garantir un paysage urbain et paysager intégré et qualitatif, notamment sur les « dents creuses » ou lors de divisions parcellaires.

Le PLU protège la zone effective à enjeux qui impacte de façon très limitée la zone UG et rappelle la constructibilité d'une partie de la zone également astreinte à la vérification du caractère avéré des secteurs humides de classe 3.

Présentation des règles :

Articles 1 et 2 : Occupation et l'utilisation des sols interdites et admises

La zone UG a pour objectif essentiel de maintenir la fonction principalement résidentielle de ces secteurs où seul le développement d'activités hôtelières, de professions libérales ou d'artisanat est autorisé. L'artisanat est en revanche interdit en secteur UGb, car il se présente comme le secteur le plus diffus et le plus périphérique à la zone urbaine.

Comme dans les autres zones (UA et UH) il est veillé au développement non nuisant de ces fonctions. Ainsi, les installations classées soumises à autorisation y sont interdites, avec pour souci également de préserver la sécurité collective et de maintenir le caractère paisible du cadre de vie, en termes de bruit et de pollution (olfaction, esthétisme, pollution...) notamment.

L'enjeu de la zone UG en termes de développement durable est de préserver la biodiversité. C'est la raison pour laquelle, le PLU indique qu'au-delà d'une bande de profondeur de 50 mètres mesurée à partir de l'alignement, les seules constructions autorisées sont les extensions des constructions existantes dans une limite de 25% de la surface de plancher limitée à 70m² et les annexes, abris de jardin, tennis et piscines.

Article 3 : Accès et voirie

Cet article permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies. La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

L'article 3 du PLU n'ajoute pas de réglementations supplémentaires à celles qui existaient dans le POS.

La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Cet article concernant les eaux usées renvoie aux dispositions du règlement du service d'assainissement délégué pour la commune.

L'infiltration à la parcelle est obligatoire notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que des puisards, des noues, fossés ou espaces faiblement décaissés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La présence de lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique pouvant être assimilée à une pollution visuelle, il est imposé d'installer ces lignes en souterrain.

Article 5 : Superficie des terrains

Dans la logique de la loi SRU favorable à la densification et de la promulgation de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), l'article 5 relatif à la taille des terrains ne peut fixer de règle.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'enjeu sur cette zone est de préserver une biodiversité globale sur la parcelle.

Pour cela, en secteurs UG et UGa, le recul des constructions principales sera d'au moins 10 mètres et de 5 mètres pour les annexes, permettant ainsi une végétalisation et la création d'une réelle silhouette de verdure depuis la voie.

En secteur UGb, le recul des constructions est plus important d'au moins 15 mètres pour les constructions principales et de 10 mètres pour les annexes, du fait de son caractère plus diffus, en situation de clairières.

Une souplesse d'implantation, réservée aux aménagements et aux réhabilitations et extensions, dans la poursuite d'une façade bâtie existante, est autorisée.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la lignée de protéger la biodiversité, le PLU oblige des marges de d'isolement depuis les limites séparatives d'au moins 8 mètres, car cette implantation est représentative du tissu résidentiel de ces secteurs.

L'enjeu de la règle est de préserver le cadre de vie paysager, les relations de voisinage et l'ensoleillement.

Enfin, pour assurer une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et naturels du territoire, le PLU oblige un retrait de la construction d'au moins 10 mètres par rapport aux limites séparatives, situées au contact des limites de la zone agricole et de la zone naturelle.

Les locaux techniques des piscines sont interdits sur les limites séparatives et respecteront une distance d'au moins 5 m pour préserver le caractère paisible du cadre de vie.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport sur une même propriété

L'enjeu de la règle est également de préserver la biodiversité sur ces secteurs, le cadre de vie très paysager, les relations de voisinage et l'ensoleillement.

La règle impose pour les constructions à usage d'habitation, une distance de prospect d'au moins 16 mètres qui permet de préserver la biodiversité en gardant de véritables mailles paysagères entre les espaces bâtis.

Article 9 : Emprise au sol

En complément de l'article 13, la détermination d'une emprise au sol des constructions à Grosrouvre permet d'influer efficacement sur la morphologie bâtie, d'inciter à la maîtrise des espaces libres, de favoriser le maintien des plantations et de limiter le ruissellement.

Pour répondre aux objectifs de conserver les paysages de clairières et de limiter l'imperméabilisation des sols, le présent PLU pour éviter l'étalement bâti dans le paysage général, limite l'emprise au sol à 8% en secteur UG, à 6% en secteur UGa et à 3% en secteur UGb.

Article 10 : Hauteur des constructions

Sur ces zones en limite de zones naturelles et agricoles, le PLU reconduit globalement les mêmes hauteurs avec une hauteur légèrement plus élevée à l'égout ou à l'acrotère de 0,50 mètre (4,5 mètres au lieu de 4 mètres au POS) afin de créer des maisons éventuellement plus contemporaine, tout en garantissant la pérennité de ce paysage résidentiel.

Article 11 : Aspect extérieur

Cet article concerne non seulement l'aspect extérieur des constructions (matériaux, façades, ...), avec le souci de s'intégrer aux constructions anciennes du centre bourg, mais aussi l'aménagement de leurs abords par des dispositions sur le traitement des clôtures notamment. En effet, les clôtures devront être intégrées dans l'environnement général de la rue et des tissus architecturaux et paysagers limitrophes. Pour créer une silhouette cohérente notamment depuis les voies, la hauteur de la clôture est limitée à 2 mètres, qu'elle soit vive ou bâtie.

Sur ces secteurs, le PLU introduit une souplesse pour le traitement des toitures en terrasses en limitant leur emprise à 25% de toiture terrasse, au lieu des 10% du POS.

Article 12 : Stationnement

Il s'agit de veiller à l'aspect pratique du stationnement. Les normes de stationnement imposées pour toute nouvelle construction doivent être réalisées en dehors des voies publiques pour en éviter l'envahissement par les voitures, et donc veiller à ne pas perturber la fluidité du trafic.

Les normes de stationnement représentent un minimum à respecter.

Le PLU introduit des normes de stationnement pour les autres destinations de sol autres que celles liées à l'habitat.

La règle pour l'habitat a évolué ; elle est dorénavant de 2 places au lieu de 3 places dont une couverte au POS, de façon à apporter une souplesse notamment pour les petites parcelles.

Pour les autres destinations autorisées en cas de constructions nouvelles, il est exigé :

- Artisanat : 1 place par tranche entière de 200 m² de surface de plancher
- Hôtel : 1 place pour 3 chambres ou 6 lits
- Bureau : 1 place pour 60% de la surface de plancher

De manière à faciliter les changements de destination notamment à usage d'hébergement hôtelier, de commerce ou de professions libérales, il n'est pas fixé de règles.

Article 13 : Espace libre et plantations

Les prescriptions de l'article 13 permettent de gérer la relation entre le bâti et les espaces libres. Cet article doit permettre d'assurer la cohérence entre la préservation des espaces aérés et les impératifs de construction. Le rôle essentiel de cet article est la protection et la création des espaces verts de manière à conserver et enrichir la trame verte du territoire.

Le PLU reconduit l'obligation de végétaliser les surfaces libres et les délaissés des aires de stationnement, d'imposer un arbre de haute tige par 200 m² de terrain libre, de planter les aires de stationnement à raison d'un arbre au moins par 25m² de terrain ou encore de masquer le stockage des matériaux à ciel ouvert et les citernes par des plantations à feuillage persistant, en cas de constructions à usage d'activité.

Le PLU complète ces obligations végétales en instaurant une obligation de constituer des haies à base d'essences locales à caractère champêtre et d'interdire le thuya, le laurier ainsi que les espèces invasives (bambou, renouées du Japon,...).

Dans la lignée de ces objectifs, le PLU de façon à ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols oblige l'utilisation d'espaces minéraux sablés, ou pavés pour les aires de stationnement extérieurs et limitent les espaces enrobés.

Cet article est, par ailleurs, complété par l'insertion de dispositions relatives à la protection des éléments du patrimoine paysager prévues à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Elles font référence à la protection des mares, plans d'eau, étangs, bassins qui interdit tous travaux susceptibles de compromettre leur existence, leur qualité hydraulique et biologique et leur comblement.

Article 14 : Coefficient d'Occupation de Sol

La fixation d'un COS a été supprimée avec la promulgation de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

Deux nouveaux articles issus des lois Grenelles sont intégrés à la présente élaboration du PLU : un article 15 (Performances énergétiques et environnementales) et un article 16 (Infrastructures et réseaux de communications électroniques)

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Il peut fixer les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Pour les constructions existantes, des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.

Pour les opérations comportant plus de 2 logements, la performance énergétique des constructions doit être augmentée de 20% par rapport à la RT2012.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Au PLU, l'article précise que les constructeurs devront obligatoirement prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé pour le raccordement au réseau Très Haut Débit (THD).

3.4. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE UL

Cette zone est destinée aux extensions des constructions et installations existantes du golf.

L'enjeu de cette zone est de poursuivre la protection et la valorisation du patrimoine golfique qui évolue dans des espaces paysagers. C'est la raison pour laquelle les constructions sont strictement limitées aux extensions nécessaires à la vocation de la zone. L'enjeu sur cette zone est de préserver une biodiversité globale sur le secteur.

Pour mémoire, cette zone était classée en secteur NDa au POS pour tenir compte de ces objectifs de protection et de valorisation. Les règles de la zone UL du PLU constituent ainsi une reprise des règles d'implantation rédigées en secteur NDa au POS.

Présentation des règles :

Articles 1 et 2 : Occupation et l'utilisation des sols interdites et admises

La zone UL correspond à une petite partie des constructions et installations existantes du golf. Le PLU rend possible leur extension contrôlée dans la limite de 25% de la surface de plancher existante et sous réserve qu'elle soit nécessaire pour le fonctionnement du golf tels que : restaurant, club house, garderie d'enfants, école de golf, toilettes et abris de parcours, locaux de maintenance, practices couverts.

Par ailleurs, et toujours dans la limite de 25% de la surface de plancher existante, il est également autorisé les extensions des constructions à usage d'habitation et de bureau à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations,

Les affouillements et exhaussements des sols sont également autorisés à condition de ne pas porter atteinte au caractère des sites.

Ces possibilités constructibles vont dans le sens de la pérennité de cette activité et de son grand paysage.

Article 3 : Accès et voirie

Cet article permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies. La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

L'article 3 du PLU n'ajoute pas de réglementations supplémentaires à celles qui existaient dans le POS.

La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Cet article concernant les eaux usées renvoie aux dispositions du règlement du service d'assainissement délégué pour la commune.

L'infiltration à la parcelle est obligatoire notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que des puisards, des noues, fossés ou espaces faiblement décaissés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La présence de lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique pouvant être assimilée à une pollution visuelle, il est imposé d'installer ces lignes en souterrain.

Article 5 : Superficie des terrains

Dans la logique de la loi SRU favorable à la densification et de la promulgation de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), l'article 5 relatif à la taille des terrains ne peut fixer de règle.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le PLU reconduit la règle existante. Elle définit un recul d'au moins 5 mètres depuis l'alignement des emprises publiques, pour garantir soit une marge de recul paysagée, soit une réserve pour du stationnement ou autres besoins de fonctionnalité des équipements.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Compte tenu de la constructibilité limitée sur ce secteur, le PLU reconduit la règle existante à savoir une marge de reculement au moins égale à la hauteur de la construction, avec un minimum de 6 mètres.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport sur une même propriété

Compte tenu de la constructibilité limitée sur ce secteur, le PLU reconduit la règle existante à savoir une distance entre bâtiments, ayant des baies supérieures ou égales à 0,25m², au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit. Cette distance est réduite de moitié pour les constructions qui comportent des baies inférieures à 0,25m².

Le retrait n'est pas réglementé en cas de parties de bâtiment ne comportant pas de baie.

Article 9 : Emprise au sol

Pour ces secteurs dont la constructibilité est limitée, le PLU reconduit l'absence de règle.

Article 10 : Hauteur des constructions

Le PLU sur cette zone reconduit la même hauteur, à l'égout de 4 mètres et totale de 8 mètres.

Article 11 : Aspect extérieur

Comme sur l'ensemble de la zone urbaine, cet article concerne non seulement l'aspect extérieur des constructions (matériaux, façades, ...), avec le souci de s'intégrer aux constructions anciennes du centre bourg, mais aussi l'aménagement de leurs abords par des dispositions sur le traitement des clôtures notamment. En effet, les clôtures devront être intégrées dans l'environnement général de la rue et des tissus architecturaux et paysagers limitrophes. Pour créer une silhouette cohérente notamment depuis les voies, la hauteur de la clôture est limitée à 2 mètres, qu'elle soit vive ou bâtie.

Article 12 : Stationnement

Il s'agit de veiller à l'aspect pratique du stationnement. Les normes de stationnement imposées pour toute nouvelle construction doivent être réalisées en dehors des voies publiques pour en éviter l'envahissement par les voitures, et donc veiller à ne pas perturber la fluidité du trafic. Les normes de stationnement représentent un minimum à respecter.

Le PLU introduit des normes de stationnement pour l'habitat de 2 places par logement comme sur la zone urbaine de Grosrouvre.

Article 13 : Espace libre et plantations

Comme sur l'ensemble de la zone urbaine, le PLU reconduit l'obligation de végétaliser les surfaces libres et les délaissés des aires de stationnement, d'imposer un arbre de haute tige par 200 m² de terrain libre, de planter les aires de stationnement à raison d'un arbre au moins par 25m² de terrain ou encore de masquer le stockage des matériaux à ciel ouvert et les citernes par des plantations à feuillage persistant, en cas de constructions à usage d'activité.

Le PLU complète ces obligations végétales en instaurant une obligation de constituer des haies à base d'essences locales à caractère champêtre et d'interdire le thuya, le laurier ainsi que les espèces invasives (bambou, renouées du Japon,...).

Dans la lignée de ces objectifs, le PLU de façon à ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols oblige l'utilisation d'espaces minéraux sablés, ou pavés pour les aires de stationnement extérieurs et limitent les espaces enrobés.

Cet article est, par ailleurs, complété par l'insertion de dispositions relatives à la protection des éléments du patrimoine paysager prévues à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Elles font référence à la protection des mares, plans d'eau, étangs, bassins qui interdit tous travaux susceptibles de compromettre leur existence, leur qualité hydraulique et biologique et leur comblement.

Article 14 : Coefficient d'Occupation de Sol

La fixation d'un COS a été supprimée avec la promulgation de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

Deux nouveaux articles issus des lois Grenelles sont intégrés à la présente élaboration du PLU : un article 15 (Performances énergétiques et environnementales) et un article 16 (Infrastructures et réseaux de communications électroniques)

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Il peut fixer les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Pour les constructions existantes, des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Au PLU, l'article précise que les constructeurs devront obligatoirement prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé pour le raccordement au réseau Très Haut Débit (THD).

3.5. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE A

La zone agricole (A) de Grosrouvre est une zone réservée à l'exploitation agricole et à l'élevage qui doit rester protégée pour permettre le développement et la valorisation de ces activités.

A cet égard, le règlement limite les possibilités de construire aux bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole, à l'élevage, à la réhabilitation des volumes des bâtiments agricoles dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole et aux installations nécessaires au service public, pour éviter tout mitage de ces espaces protégés.

La zone A comprend un secteur Aa qui correspond à des secteurs de prairies classées « Sites de Biodiversité Remarquable » et « Zones d'Intérêt Ecologique à Conforter » au Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse et sur lequel la constructibilité est limitée.

Le PLU protège les zones humides du SAGE et de la DRIEE et en particulier les zones humides effectives à enjeux et celles de classe 3. Pour cela, l'article 9 des dispositions générales du règlement du PLU est complété par un rappel relatif à la protection des zones humides.

Présentation des règles :

Articles 1 et 2

Dans la zone A, pour permettre le développement et la valorisation des activités agricoles, le PLU permet la construction des installations techniques nécessaires au fonctionnement des activités agricoles et équestres. De même, il est autorisé les installations et dépôts classés soumis ou non à déclaration ou à autorisation, à condition d'être liés directement liés à l'exploitation agricole et sous réserve de l'observation de la réglementation en vigueur.

Cette constructibilité est autorisée sous réserve qu'elles s'implantent à proximité du siège principal de l'exploitation principale, sauf en cas de difficultés techniques.

De manière à diversifier l'activité agricole, le PLU autorise le changement de destination de bâtiments agricoles qui sont étoilés au plan de zonage à destination d'artisanat ou de commerce, d'activités hôtelières ou de loisirs, de logement.

Dans cette zone agricole, il est autorisé les bâtiments d'habitation sous réserve d'une implantation à proximité des bâtiments existants et à condition d'être destinées au logement principal du ou des exploitant(s) dont le siège est situé sur la ou les parcelles concernées, ou au personnel, qui pour des raisons de service et de sécurité, a besoin d'être logé sur le lieu d'exploitation.

Dans cette zone agricole, est instauré un STECAL sur le plan de zonage, pour permettre la construction d'un logement de fonction sur une emprise de 70m², dont la hauteur maximale autorisée est de 4 mètres au faitage.

Dans le secteur de prairies protégées (Aa), la constructibilité est uniquement limitée aux abris liés à l'élevage dans une limite de 500m² de surface de plancher.

Article 3 : Accès et voirie

Cet article permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies. La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

L'article 3 du PLU n'ajoute pas de réglementations supplémentaires à celles qui existaient dans le POS.

La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Cet article concernant les eaux usées renvoie aux dispositions du règlement du service d'assainissement délégué pour la commune.

L'infiltration à la parcelle est obligatoire notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que des puisards, des noues, fossés ou espaces faiblement décaissés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La présence de lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique pouvant être assimilée à une pollution visuelle, il est imposé d'installer ces lignes en souterrain.

Article 5 : Superficie des terrains

Dans la logique de la loi SRU favorable à la densification et de la promulgation de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), l'article 5 relatif à la taille des terrains ne peut fixer de règle.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le PLU reconduit la règle existante qui définit un recul de 5 mètres au moins de l'alignement des emprises publiques pour garantir une marge de recul paysagée ou une réserve pour du stationnement ou autres besoins de fonctionnalité des équipements agricoles.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le PLU impose désormais une marge de reculement au moins égale à la hauteur de la construction, avec un minimum de 8 mètres pour protéger le grand paysage agricole.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport sur une même propriété

Compte tenu de la constructibilité limitée sur ce secteur, le PLU reconduit la règle existante à savoir une distance entre bâtiments, ayant des baies supérieures ou égales à 0,25m², au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit. Cette distance est réduite de moitié pour les constructions qui comportent des baies inférieures à 0,25m².

Le retrait n'est pas réglementé en cas de parties de bâtiment ne comportant pas de baie.

Article 9 : Emprise au sol

Dans la zone A, dont la constructibilité reste limitée aux besoins agricoles, le PLU reconduit l'absence de règle.

En revanche, dans le secteur Aa de prairies protégées, l'emprise au sol est limitée à 1%.

Article 10 : Hauteur des constructions

Le PLU sur cette zone reconduit la même hauteur pour l'habitat de 8 mètres au faitage et de 12 mètres pour les bâtiments agricoles, pour préserver les points de vue, perspectives et dominante paysagère des lieux.

Article 11 : Aspect extérieur

Comme sur l'ensemble de la zone urbaine, cet article concerne non seulement l'aspect extérieur des constructions (matériaux, façades, ...), avec le souci de s'intégrer aux constructions anciennes du centre bourg, mais aussi l'aménagement de leurs abords par des dispositions sur le traitement des clôtures notamment. En effet, les clôtures devront être intégrées dans l'environnement général de la rue et des tissus architecturaux et paysagers limitrophes. Pour créer une silhouette cohérente notamment depuis les voies, la hauteur de la clôture est limitée à 2 mètres, qu'elle soit vive ou bâtie.

Article 12 : Stationnement

Il s'agit de veiller à l'aspect pratique du stationnement. Les normes de stationnement imposées pour toute nouvelle construction doivent être réalisées en dehors des voies publiques pour en éviter l'envahissement par les voitures, et donc veiller à ne pas perturber la fluidité du trafic. Les normes de stationnement représentent un minimum à respecter.

Le PLU introduit des normes de stationnement pour l'habitat de 2 places par logement comme sur la zone urbaine de Grosrouvre.

Article 13 : Espace libre et plantations

Comme sur l'ensemble de la zone urbaine, cet PLU reconduit l'obligation de végétaliser les surfaces libres et les délaissés des aires de stationnement, d'imposer un arbre de haute tige par 200 m² de terrain libre, de planter les aires de stationnement à raison d'un arbre au moins par 25m² de terrain ou encore de masquer le stockage des matériaux à ciel ouvert et les citernes par des plantations à feuillage persistant, en cas de constructions à usage d'activité.

Le PLU complète ces obligations végétales en instaurant une obligation de constituer des haies à base d'essences locales à caractère champêtre et d'interdire le thuya, le laurier ainsi que les espèces invasives (bambou, renouées du Japon,...).

Dans la lignée de ces objectifs, le PLU de façon à ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols oblige l'utilisation d'espaces minéraux sablés, ou pavés pour les aires de stationnement extérieurs et limitent les espaces enrobés.

Cet article est, par ailleurs, complété par l'insertion de dispositions relatives à la protection des cônes de vue à protéger prévues à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Ces dispositions prévoient qu'à l'intérieur des cônes de vue de vue figurant au document graphique, toute construction et aménagement bâti et paysager sont interdits de manière à ne pas obstruer la vue.

Ces prescriptions font référence également à la protection des mares, plans d'eau, étangs, bassins qui interdit tous travaux susceptibles de compromettre leur existence, leur qualité hydraulique et biologique et leur comblement.

Article 14 : Coefficient d'Occupation de Sol

La fixation d'un COS a été supprimée avec la promulgation de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

Deux nouveaux articles issus des lois Grenelles sont intégrés à la présente élaboration du PLU : un article 15 (Performances énergétiques et environnementales) et un article 16 (Infrastructures et réseaux de communications électroniques)

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Il peut fixer les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Pour les constructions existantes, des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Au PLU, l'article précise que les constructeurs devront obligatoirement prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé pour le raccordement au réseau Très Haut Débit (THD).

3.6. LES DISPOSITIONS DU P.L.U. DANS LA ZONE NATURELLE : N

La zone N de Grosrouvre concerne tous les espaces naturels et forestiers du territoire (dont une partie est classée dans la forêt de protection du massif forestier de Rambouillet et en site NATURA 2000 à l'extrémité Ouest du territoire) qu'il convient de protéger, dans le but de les préserver d'autant que la majeure partie de cette zone est classée au SDRIF en « espaces boisés et naturels ». Certains sont concernés par des zones humides, des corridors biologiques traduits sur la carte de la « trame verte et bleue » du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ou encore par des ZNIEFF.

Le PLU protège les zones humides du SAGE et de la DRIEE et en particulier les zones humides effectives à enjeux et celles probables de classe 3. Pour cela, l'article 9 des dispositions générales du règlement du PLU est complété par un rappel relatif à la protection des zones humides.

Le PLU de Grosrouvre reconduit globalement le règlement de la zone ND du POS.

Présentation des règles :

Articles 1 et 2 : Occupation et l'utilisation des sols interdites et admises

Sur cette zone ne sont autorisés que l'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation existants, avec une possibilité d'extension de 25% de la surface de plancher au POS, limitée à 70m², dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

Dans le secteur Na correspondant au parcours golfique, sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition de ne pas porter atteinte au caractère des sites.

Dans cette zone naturelle, est instauré un STECAL sur le plan de zonage, pour permettre la construction d'un manège à chevaux sur une emprise de 800m², dont la hauteur maximale autorisée est de 8 mètres au faitage. Ce STECAL est situé sur une zone humide à enjeu du SAGE de la Mauldre. Cependant, celui-ci est maintenu car une étude spécifique a été réalisée et il s'avère que les terrains ont été remblayés et ne constituent plus une zone humide à ce jour.

Cet article intègre également les équipements liés à la sécurité publique tels que station de surveillance atmosphérique, les bâtiments liés à la gestion et à la surveillance des forêts, les bâtiments et installations publics de communication radio-électrique.

Article 3 : Accès et voirie

Cet article permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies. La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

L'article 3 du PLU n'ajoute pas de réglementations supplémentaires à celles qui existaient dans le POS.

La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Cet article rappelle que toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Un arrêté de branchement délivré par le SIAB (syndicat intercommunal d'assainissement du Brueil) ou la commune en détermine les caractéristiques.

Le règlement du service d'assainissement du syndicat (SIAB) auquel adhère la commune définit les conditions d'usage du réseau public.

En cas d'insuffisance ou d'absence du réseau d'assainissement, sous réserve que les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés par l'autorité sanitaire. Ceux-ci devront être conçus pour pouvoir être branchés sur le réseau d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Article 5 : Superficie des terrains

Dans la logique de la loi SRU favorable à la densification et de la promulgation de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), l'article 5 relatif à la taille des terrains ne peut fixer de règle.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le PLU reconduit la règle existante qui définit un recul de 5 mètres au moins de l'alignement des emprises publiques pour garantir une marge de recul paysagée.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Compte tenu de la constructibilité limitée sur ce secteur, le PLU reconduit la règle existante à savoir une marge de reculement au moins égale à la hauteur de la construction, avec un minimum de 6 mètres.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport sur une même propriété

Compte tenu de la constructibilité limitée sur ce secteur, le PLU reconduit la règle existante à savoir une distance entre bâtiments, ayant des baies supérieures ou égales à 0,25m², au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit. Cette distance est réduite de moitié pour les constructions qui comportent des baies inférieures à 0,25m².

Le retrait n'est pas réglementé en cas de parties de bâtiment ne comportant pas de baie.

Article 9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles à l'exception des constructions implantées dans le STECAL 1 dont l'emprise au sol est limitée à l'emprise du STECAL soit 800m².

Pour les extensions des constructions à usage d'habitation et la création d'annexes, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 25% de l'emprise au sol de la construction existante.

Article 10 : Hauteur des constructions

Le PLU sur cette zone reconduit la même hauteur de 4 mètres à l'égout et de 8 mètres de hauteur totale, pour préserver la dominante paysagère des lieux.

En cas d'extensions des constructions à usage d'habitation, la hauteur ne peut excéder celle de la construction existante et la hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres au faitage.

Article 11 : Aspect extérieur

Comme sur l'ensemble de la zone urbaine, cet article concerne non seulement l'aspect extérieur des constructions (matériaux, façades, ...), avec le souci de s'intégrer aux constructions anciennes du centre bourg, mais aussi l'aménagement de leurs abords par des dispositions sur le traitement des clôtures notamment. En effet, les clôtures devront être intégrées dans l'environnement général de la rue et des tissus architecturaux et paysagers limitrophes. Pour créer une silhouette cohérente notamment depuis les voies, la hauteur de la clôture est limitée à 2 mètres, qu'elle soit vive ou bâtie.

Article 12 : Stationnement

Il s'agit de veiller à l'aspect pratique du stationnement. Les normes de stationnement imposées pour toute nouvelle construction doivent être réalisées en dehors des voies publiques pour en éviter l'envahissement par les voitures, et donc veiller à ne pas perturber la fluidité du trafic. Les normes de stationnement représentent un minimum à respecter.

Le PLU introduit des normes de stationnement pour l'habitat de 2 places par logement comme sur la zone urbaine de Grosrouvre.

Article 13 : Espace libre et plantations

Comme sur l'ensemble de la zone urbaine, cet PLU reconduit l'obligation de végétaliser les surfaces libres et les délaissés des aires de stationnement, d'imposer un arbre de haute tige par 200 m² de terrain libre, de planter les aires de stationnement à raison d'un arbre au moins par 25m² de terrain ou encore de masquer le stockage des matériaux à ciel ouvert et les citernes par des plantations à feuillage persistant, en cas de constructions à usage d'activité.

Le PLU complète ces obligations végétales en instaurant une obligation de constituer des haies à base d'essences locales à caractère champêtre et d'interdire le thuya, le laurier ainsi que les espèces invasives (bambou, renouées du Japon,...).

Dans la lignée de ces objectifs, le PLU de façon à ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols oblige l'utilisation d'espaces minéraux sablés, ou pavés pour les aires de stationnement extérieurs et limitent les espaces enrobés.

Cet article est, par ailleurs, complété par l'insertion de dispositions relatives à la protection des cônes de vue à protéger prévues à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Ces prescriptions font référence à la protection des mares, plans d'eau, étangs, bassins qui interdit tous travaux susceptibles de compromettre leur existence, leur qualité hydraulique et biologique et leur comblement.

Article 14 : Coefficient d'Occupation de Sol

La fixation d'un COS a été supprimée avec la promulgation de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

CHAPITRE 4

ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

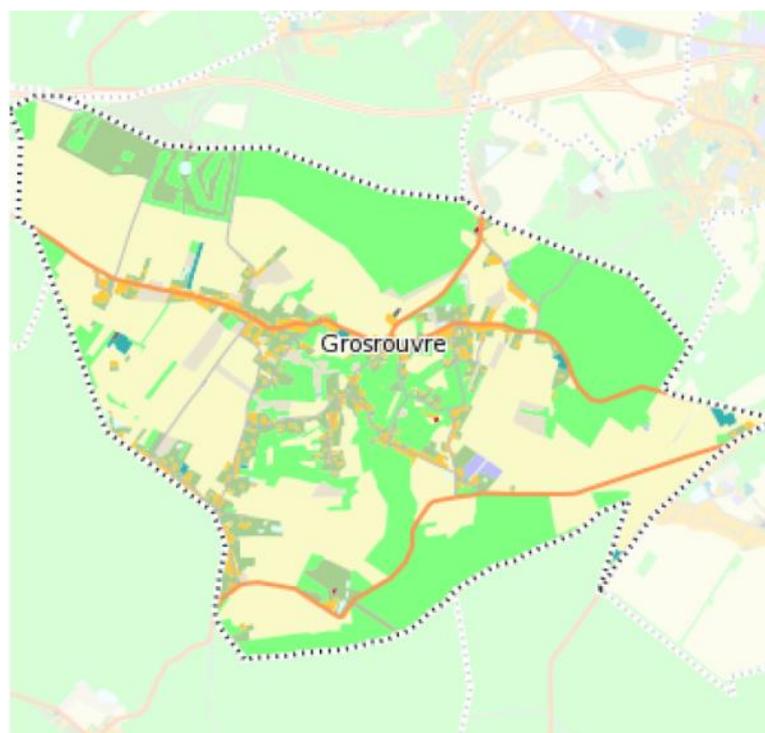
La commune de Grosrouvre s'étend sur environ 1 250 hectares.

4.6.1. Evolution 2006-2008

Pendant ces deux années, les nouvelles constructions résidentielles s'élèvent à 11 logements, intervenues dans la zone agglomérée

4.6.2. Evolution 2008-2012

L'analyse de l'IAURIF concernant les modes d'occupation du sol entre 2008 et 2012 témoigne que les principales consommations de sol sont intervenues sur des espaces semi-naturels (-7,96 ha) et d'espaces agricoles (-1,16 ha) compensées par une apparition de forêt (+2,55) au profit de l'habitat individuel (+3.26ha)



| Occupation du sol en hectares | Surface 2008 | Disparition | Apparition | Surface 2012 | Bilan |
|--|-----------------|--------------|-------------|-----------------|--------------|
| 1 Forêts | 442,33 | -1,01 | 3,57 | 444,89 | 2,55 |
| 2 Milieux semi-naturels | 44,51 | -17,99 | 10,03 | 36,55 | -7,96 |
| 3 Espaces agricoles | 571,18 | -15,06 | 13,90 | 570,02 | -1,16 |
| 4 Eau | 3,33 | 0,00 | 0,41 | 3,74 | 0,41 |
| Espaces agricoles, forestiers et naturels | 1 061,35 | -7,05 | 0,90 | 1 055,20 | -6,15 |
| 5 Espaces ouverts artificialisés | 129,62 | -1,01 | 1,14 | 129,75 | 0,13 |
| Espaces ouverts artificialisés | 129,62 | -1,01 | 1,14 | 129,75 | 0,13 |
| 6 Habitat individuel | 53,59 | 0,00 | 3,26 | 56,85 | 3,26 |
| 7 Habitat collectif | 0,35 | 0,00 | 0,00 | 0,35 | 0,00 |
| 8 Activités | 3,82 | -0,23 | 0,00 | 3,58 | -0,23 |
| 9 Equipements | 4,83 | 0,00 | 2,63 | 7,46 | 2,63 |
| 10 Transports | 2,72 | 0,00 | 0,00 | 2,72 | 0,00 |
| 11 Carrières, décharges et chantiers | 0,14 | -0,14 | 0,51 | 0,51 | 0,37 |
| Espaces construits artificialisés | 65,45 | -0,23 | 6,26 | 71,47 | 6,02 |
| Total | 1 256,42 | -8,30 | 8,30 | 1 256,42 | 0 |

4.6.2. Evolution 2012-2016

Pendant ces quatre années, les nouvelles constructions résidentielles s'élevèrent à 14 logements, intervenues dans la zone agglomérée.

4.6.3. Limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le diagnostic réalisé sur la commune fait état de secteurs mutables au sein de l'enveloppe urbaine du POS qui se répartit pour 10,5 hectares en « dents creuses » et en secteurs ouverts artificialisés. Le reste (4,8 hectares) est constitué au POS de milieux semi-naturels pour 1,1 hectare, d'espace agricole (environ 2,8 hectares) et de forêt (environ 0,9 hectare). Dans le cadre du PLU, la consommation de ces espaces agricoles, naturels et forestiers (3,8 hectares) a été revue à la baisse de 1 hectare pour garantir la protection d'une zone humide à enjeux, au niveau de la périphérie Ouest du centre bourg.

Grosrouvre appartenant à la catégorie « bourgs, hameaux et villages » a droit à une extension urbaine de l'ordre de 6,5 hectares que la commune utilise en partie, car ces terrains étaient classés au POS en zones urbaines.

En dehors de l'enveloppe urbaine du POS, les orientations de l'élaboration du PLU limitent la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, car seules ont été intégrées en zones urbaines un corps de ferme sans activité agricole aujourd'hui (environ 3200m², inséré dans la zone urbaine et deux terrains (d'une superficie de 8 000m² inscrits au MOS en secteurs urbains artificialisés) insérés dans la grande enveloppe urbaine de Grosrouvre.

Dispositions en faveur de la densification

Pour les prochaines années, l'enjeu municipal est basé, conformément au SDRIF, sur l'optimisation des tissus urbanisés. Le PLU vise à favoriser le renouvellement urbain dans le respect des orientations du SDRIF sur les « secteurs à optimiser », qui doivent permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Pour atteindre cet objectif, le PLU favorise une densité plus importante mais maîtrisée notamment sur la zone UA et UH, par le biais notamment du choix des emprises au sol et des hauteurs.

CHAPITRE 5

LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Ce chapitre est traité dans le cadre de l'évaluation environnementale présentée dans le rapport de présentation, document « 1.2 Etat initial de l'environnement et évaluation environnementale ».

CHAPITRE 6

LA PRISE EN COMPTE DE L'ENJEU LOGEMENT DANS LE PLU

La commune a fait le choix d'une croissance maîtrisée de la population et du logement, avec un rythme de construction de 2 à 3 nouveaux logements par an en moyenne comme il a été constaté depuis 1990.

En effet, entre 1990 et 2011 (soit 21 ans), il y a eu 53 logements nouveaux sur le territoire (soit 2,5 logements/an) et une croissance démographique de +245 habitants (soit 1,66%/an). Cette croissance démographique constatée n'a pas été spécifiquement due à la croissance du parc résidentiel. Il s'agit de plusieurs effets cumulés à savoir la baisse du nombre de résidences secondaires et des logements vacants à Grosrouvre conjuguée à la taille de la cellule familiale qui n'a pas subi de baisse depuis 1990 (2,7). La commune attire des ménages avec des enfants, très attractive du fait de la présence d'une école sur son territoire.

Pour prendre le cas atypique de la dernière période intercensitaire 2006-2011, si la croissance démographique (+132 habitants) connaît un pic représentant une hausse de population de 3,2% /an, le parc résidentiel n'a augmenté que de 27 unités (5 logements/an). Sur cette période, il est à constater la baisse de la vacance de 10 unités et une cellule familiale de 2,74 en progression depuis 1990. Il n'y a pas de phénomène de desserrement de la population sur le territoire de Grosrouvre.

Entre 2011 et 2016, le taux de nouvelles constructions s'est ralenti avec la réalisation de 14 nouveaux logements représentant un rythme de construction de 2,4 logements /an, conforme à celui des années 1990-2010, avec une population au recensement de 968 habitants.

A Grosrouvre, la réalisation des objectifs résidentiels s'inscrit dans la continuité du rythme de construction des 25 dernières années (soit 2 à 3 logements par an) pour maintenir son cadre de vie particulièrement paysager tout en permettant d'atténuer la baisse toute récente des effectifs scolaires de l'école.

Ces objectifs résidentiels s'inscrivent dans l'enveloppe urbaine du POS réduite d'un hectare dans le cadre du PLU et qui constitue du foncier libre de toute construction d'environ 14 hectares. Selon le Mode d'Occupation des Sols (MOS) de l'IAURIF, ce potentiel foncier dans l'enveloppe du POS se répartit principalement en « dents creuses » et en secteurs ouverts artificialisés pour 10,5 hectares ; le reste se répartit globalement, en milieux semi-naturels et en espace agricole.

Comme l'atteste, le rythme de construction de Grosrouvre évalué entre 2 et 3 logements depuis 1990, avec un pic de croissance sur la période courte 2006-2011 (5 logements), le taux de rétention foncière a donc été extrêmement important, car le foncier libre dans l'enveloppe urbaine du POS était de 15 hectares.

Ainsi, pour les 15 prochaines années en estimant un taux de rétention d'environ 50%, il peut être estimé la réalisation d'environ 45 à 50 logements supplémentaires (terrain moyen de 1500m²) représentant un rythme de construction de l'ordre de 3 logements par an en moyenne. L'apport démographique serait de 130 habitants supplémentaires d'ici 2030 (2,74 personnes par logement) auquel peut être ajouté l'apport démographique d'environ 30 habitants supplémentaires lié à la baisse de la vacance et des résidences secondaires (environ 10 unités) représentant un rythme de croissance démographique moyen de l'ordre de 1,1%/an.

CHAPITRE 7

LES INDICATEURS DE SUIVI POUR L'ÉVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

Conformément aux dispositions de la loi Grenelle 2, le rapport de présentation doit préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 153-27.

Neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le Conseil Municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de l'organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

Dans cette perspective, les indicateurs suivants ont été retenus et sont présentés dans le tableau à la page suivante.

| THEMES | INDICATEURS POSSIBLES | OUTILS ET PERIODICITE |
|---------------------------------|--|--|
| LOGEMENTS | Localisation de la construction Consommation d'espace et densité (rapport des surfaces en fonction du nombre de logements) Nombre de logements produits Financements des logements (accession, locatif, sociaux) Typologie des formes de logements produits Evolution de la part du logement social | Permis de construire Bilan annuel |
| POPULATION | Evolution de la démographie Taille des ménages de la population communale | Source INSEE |
| DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE | Localisation de la construction Nature de l'économie développée (commerce, artisanat, professions libérales...) Nombre d'emplois créés | Permis de construire Bilan annuel |
| EQUIPEMENTS PUBLICS | Etat d'occupation des équipements Evaluation des besoins | Bilan annuel Services compétents |
| MOBILITE ET DEPLACEMENTS | Evolution du taux de motorisation par ménage Evolution de la desserte en transports collectifs | INSEE Collectivité compétente STIF |
| ARMATURE VERTE | Vérification de la protection : Des continuités écologiques (zones N, EBC, EVP) Surveillance de la consommation d'espaces naturels | Permis de construire Bilan annuel Services municipaux |
| ENVIRONNEMENT | Evolution du tonnage de déchets Pourcentage de déchets recyclés Evolution des débits de l'eau potable Suivi de la qualité de l'air Suivi des pratiques énergétiques | Bilan annuel Services compétents Services compétents Indice ATMO Services instructeurs PC |