

**Grosrouvre**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

Vu pour être annexé  
à la Délibération du Conseil Municipal  
du 6 décembre 2018 approuvant le PLU



## SOMMAIRE

<b>LE PADD, UN PROJET DE VILLE.....</b>	<b>3</b>
<b>MAINTENIR LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET ASSURER LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, DES PAYSAGES ET DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>6</b>
<b>POURSUIVRE UNE CROISSANCE MAITRISEE DE L'HABITAT ET DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS.....</b>	<b>9</b>
<b>CONSOLIDER ET FAIRE ÉMERGER UNE VIE ÉCONOMIQUE.....</b>	<b>12</b>
<b>AMÉLIORER LES CONDITIONS DE DÉPLACEMENT .....</b>	<b>13</b>
<b>DÉVELOPPER DES ACTIONS EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE .....</b>	<b>15</b>
<b>CARTE DE SYNTHÈSE DES ENJEUX DU PADD .....</b>	<b>17</b>



## LE PADD, UN PROJET DE VILLE

*S'appuyant sur les constats et les tendances analysés dans le diagnostic et sur la base d'une identification des enjeux d'aménagement du territoire communal, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) se présente comme le document-cadre du Plan Local d'Urbanisme de Grosrouvre.*

Le PADD exprime le projet politique et les objectifs de la commune sur un horizon de dix ans, en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme. Pour ce faire, il doit exposer de façon claire et accessible les choix et les priorités de la stratégie de développement de Grosrouvre. Il doit ensuite trouver une traduction dans les différents outils de mise en œuvre que sont le zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le PADD répond aux principes énoncés par l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme et en particulier :

- Le principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, l'urbanisation nouvelle et la préservation des espaces naturels, agricoles et des paysages,
- Le principe de diversité des fonctions urbaines et la diversité sociodémographique dans l'habitat,
- Le principe de respect de l'environnement par une utilisation économe des espaces naturels, urbains et périurbains, la maîtrise des déplacements, la préservation des ressources environnementales et patrimoniales et la prévention des risques et des pollutions,
- La prise en compte de mesures liées au développement durable.



Le PADD doit prendre en compte les différents documents de planification définis par l'État et autres collectivités territoriales.

Le code de l'urbanisme indique les missions dévolues au PADD dans l'article L. 151-5.

Article L151-5

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.



**Le cadre de vie de la commune de Grosrouvre est exceptionnel et les thèmes du PADD doivent conduire à être vigilant sur la préservation du territoire communal tout en permettant un développement modéré.**

Le PADD de Grosrouvre s'organise autour de 4 axes :

- 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



# MAINTENIR LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE ET ASSURER LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, DES PAYSAGES ET DE L'ENVIRONNEMENT

*La qualité du cadre de vie de Grosrouvre repose essentiellement sur la diversité de ses paysages et l'équilibre entre les espaces boisés, les espaces agricoles, les milieux naturels et les espaces urbanisés présentant un caractère rural. Il convient donc de protéger ces différentes composantes de l'identité de la commune.*

## ⇒ CONSERVER LA QUALITE DU PAYSAGE RURAL ET BATI EXISTANT

Grosrouvre est une commune rurale composée à près de 85% d'espaces naturels. Les espaces boisés (445 hectares) et les terres agricoles (570 hectares), constituent une vraie richesse et doivent à ce titre bénéficier d'une protection particulière. C'est une commune de clairière à l'habitat très diffus. La diversité des paysages marque chacun des espaces bâtis : fond de vallon, plateau, escarpement, lisière de forêt...

Cette richesse patrimoniale doit être préservée à travers une réglementation adaptée dans le PLU, voire confortée pour éviter tout effet de « mitage » de ces espaces naturels. Le classement en Espace Boisé Classé est maintenu, toutefois légèrement adapté à sa réalité de boisement dans les parcelles



bâties privées afin de permettre l'évolution et l'extension des constructions si nécessaire.

La commune s'attachera à protéger et mettre en valeur les corridors écologiques inscrits au SDRIF ou répertoriés au SRCE.

Il sera engagé des mesures pour la protection des zones humides en évitant leur dégradation.

L'objectif est de préserver les éléments constitutifs de cette trame verte et bleue sur le territoire communal.

#### ⇒ **PRÉSERVER LE PATRIMOINE VERT AU CŒUR DU TISSU RESIDENTIEL**

La végétation souvent abondante des parcelles privées contribue fortement à l'établissement d'un cadre de vie de qualité au sein de la commune. En effet, les parcelles sont majoritairement de grande taille ce qui a permis à la végétation de prendre une place importante au sein du tissu résidentiel. La préservation de cette végétalisation des parcelles privées est vivement encouragée.

#### ⇒ **SAUVEGARDER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BÂTI**

Outre la présence d'espaces naturels, l'identité de Grosrouvre s'exprime principalement à travers ses maisons rurales anciennes qualitatives et ses autres édifices remarquables offrant une qualité architecturale exemplaire. Les murs constituent un des éléments paysagers forts des différents hameaux.



#### ⇒ FAVORISER L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

Le patrimoine bâti de Grosrouvre est remarquable et de qualité.

Pour se préserver d'un développement résidentiel incohérent, la commune veillera à l'insertion des futures constructions dans l'environnement naturel et paysager existant. Elle s'attachera donc à travers le règlement d'urbanisme du PLU à définir des prescriptions architecturales afin de s'assurer de la bonne intégration de l'extension des bâtis anciens ou des projets de construction développant une architecture plus innovante.

#### ⇒ TRAITER LES FRANGES DE L'URBANISATION

Pour assurer une cohabitation harmonieuse des espaces bâtis et naturels, une attention particulière sera accordée au traitement des principales zones de contact entre les écosystèmes urbain et rural. Ces zones de contact devront être traitées de manière paysagère afin que la transition se fasse le plus naturellement possible.





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

*L'accroissement démographique de Grosrouvre depuis les années 70 s'explique principalement par un solde migratoire élevé. La commune est attractive et a longtemps eu un statut de commune villégiature. La qualité de vie de Grosrouvre attire principalement des cadres travaillant dans l'agglomération parisienne en quête d'espace et de calme.*

*La commune offre un cadre de vie idéal encourageant l'installation de familles avec enfants, par la présence d'un environnement privilégié et d'un parc résidentiel composé majoritairement de maisons individuelles de grande taille. Cette attractivité permet à Grosrouvre d'être relativement épargné par le phénomène de vieillissement structurel de la population connu par la plupart des communes rurales alentour. Cependant, aux derniers recensements, il est à noter une baisse significative du nombre d'enfants dans l'école de la commune (près de 30% par rapport à l'année 2010-2011) alors que depuis 2006 la tranche d'âge des 60-74 ans a augmentée de 3 points. Par ailleurs il est à noter une récente croissance de la vacance atteignant 8% du parc de logement.*

*Bien que bénéficiant d'un solde migratoire et naturel positif, la commune doit rester vigilante sur le devenir de son parc de logements et de sa capacité d'accueil.*



#### ⇒ **DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS**

Le parc d'habitat monofonctionnel n'est pas adapté aux jeunes adultes en décohabitation ou aux jeunes ménages qui souhaiteraient s'implanter sur la commune. La tendance aux grands logements et à la très faible représentation de l'offre locative privée rend difficile l'accueil de nouveaux ménages.

L'objectif communal serait de permettre aux habitants de réaliser un parcours résidentiel plus complet. La suppression des tailles minimales des terrains sera plus favorable à l'émergence d'un habitat plus petit et donc plus accessible tout en conservant un équilibre entre espace bâti et espace naturel.

De même, la mise en place d'une politique favorisant une exploitation optimum du bâti ancien et en permettant le changement de destination de certains corps de ferme pour la réhabilitation en logements devrait permettre l'émergence de logements diversifiés et plus accessibles. Il s'agit néanmoins de conserver le caractère des grandes propriétés de Grosrouvre tout en introduisant un meilleur équilibre entre grande et petite propriété bâtie.

#### ⇒ **OPTIMISER LES ESPACES BATIS**

La protection du patrimoine naturel et agricole et la lutte contre l'étalement urbain sont des priorités de Grosrouvre. La poursuite du développement de l'habitat se fera ainsi principalement dans les limites actuelles du centre bourg et des différents hameaux.



Cette optimisation passera par l'urbanisation des parcelles disponibles et non bâties dans la continuité du bâti existant, le long des voies, et dans le respect des enveloppes urbaines du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) et de la charte du Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse.

La commune veillera à préserver les espaces bâtis d'un mitage ou de lotissements pavillonnaires en raquette ou en impasses, allant à l'encontre des modes traditionnels d'occupation du sol et du cadre de vie de la commune.

**L'objectif de la commune est de privilégier la densification à l'intérieur des espaces bâtis en limitant la consommation d'espaces naturels ou agricoles.**

**La consommation d'espaces naturels et/ou agricoles est estimée à moins de 4 hectares.**



# CONSOLIDER ET FAIRE EMERGER UNE VIE ECONOMIQUE

## ⇒ L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE

Compte tenu de son faible poids démographique et de sa proximité avec des pôles d'activités commerciales et des bassins d'emplois locaux et régionaux, le développement commercial ou économique apparaît très difficile. Cependant, de manière à apporter une animation locale, la commune soutiendra toute proposition d'implantation de commerces dans le village, de professions libérales et d'activités culturelles ou artistiques respectueuses des sites.

## ⇒ L'ACTIVITÉ AGRICOLE

La commune poursuivra la protection et l'encouragement des différentes activités agricoles présentes sur son territoire. Elle veillera à la pérennisation des exploitations agricoles en autorisant notamment les exploitants à diversifier leurs activités.

La pérennité de l'usage agricole et la préservation de l'espace agricole sont des priorités définies par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) de 2030 et le Schéma Départemental des Espaces Naturels (SDEN).

Afin de pérenniser le patrimoine agricole, certaines fermes font l'objet d'un symbole permettant leur changement de destination si celui-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité des sites.

## ⇒ L'ACTIVITÉ DE LOISIR

Les activités de loisir, Golf, et autres équipements sportifs seront favorisés sur le territoire communal.



## AMÉLIORER LES CONDITIONS DE DÉPLACEMENT

*La commune est dépendante des communes voisines et notamment d'un pôle formé par la Queue-lez-Yvelines, Garancières, Monfort-l'Amaury et Méré, pour l'accès aux équipements publics, aux commerces et à l'emploi. A l'heure actuelle, il existe peu d'aménagements cyclables sur la commune et l'offre en transports en commun reste limitée. Le développement d'un réseau de transport en commun suffisant et de liaisons douces pour inciter les Grosrouvrois à se déplacer sans leurs voitures doit donc être favorisé. Le renforcement de ces raccordements sera mené en liaison directe avec les communes limitrophes.*

### ⇒ RENDRE LE RÉSEAU DE TRANSPORTS EN COMMUN PLUS ATTRACTIF

Les trois lignes de bus qui desservent le territoire communal ne constituent pas une offre entièrement satisfaisante, dans la mesure où l'offre est faible en heures creuses et inexistante le soir, le week-end ou pendant les vacances. Ce manque de souplesse sur les horaires ne permet pas de fournir une alternative suffisante à la voiture. Un renforcement de cette offre de transports en commun par l'ajout de quelques passages supplémentaires pourrait aller dans le sens d'une meilleure connexion aux communes et aux gares SNCF voisines.



⇒ **OPTIMISER ET REHABILITER LE RÉSEAU DE SENTES RURALES PRÉSENT SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL**

La commune bénéficie de la présence de deux parcours de randonnée, l'un de 20 km reliant Grosrouvre à Montfort (possédant deux variantes de 15 et 23 km) et l'autre, plus modeste au Sud-Ouest de la commune, proposant la découverte d'alignement de bornes armoriées. Il s'agira de les préserver et de les valoriser. Des sentes rurales situées près de Montfort seront intégrées dans un programme de réhabilitation.

La commune favorisera la circulation cyclable.



# DÉVELOPPER DES ACTIONS EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

*La commune de Grosrouvre, consciente de son environnement privilégié, affiche sa volonté de participer à cet enjeu par le biais du présent PLU. L'impact de son projet sur l'environnement et les habitants sera particulièrement pris en compte.*

## ⇒ **PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES PRÉSENTS SUR LE TERRITOIRE**

La gestion des risques est nécessaire pour limiter leurs impacts sur l'environnement et sur la commune. Le territoire de Grosrouvre est essentiellement soumis à de faibles risques de retrait-gonflement des sols argileux, d'inondation et de remontées de nappes phréatiques. Elle favorisera donc les aménagements et les constructions susceptibles de prévenir ou d'en limiter les dégâts.

La commune est concernée par un Arrêté Préfectoral datant du 2 novembre 1992 valant PPRI. Elle veillera donc à interdire toute construction dans la zone indiquée comme soumise à risque d'inondation.



### ⇒ FAVORISER LES DÉMARCHES ENVIRONNEMENTALES ET LA GESTION ÉCONOME DES RESSOURCES

Pour s'inscrire dans une démarche de développement durable, la municipalité a pour objectifs de :

- Favoriser une architecture économe en énergie en relation avec des projets d'architecture innovante (isolation thermique des bâtiments, implantation bâtie et prospects favorisant éclairage et réchauffement naturels des pièces de vie, utilisation de matériaux écologiques ou renouvelables etc.),
- Limiter le ruissellement des eaux pluviales en favorisant le maintien d'espaces perméables dans les projets de construction,
- Encourager l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales à la parcelle,
- Promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables exploitables sur la commune (géothermie, énergie solaire),
- Encourager le tri sélectif des déchets.

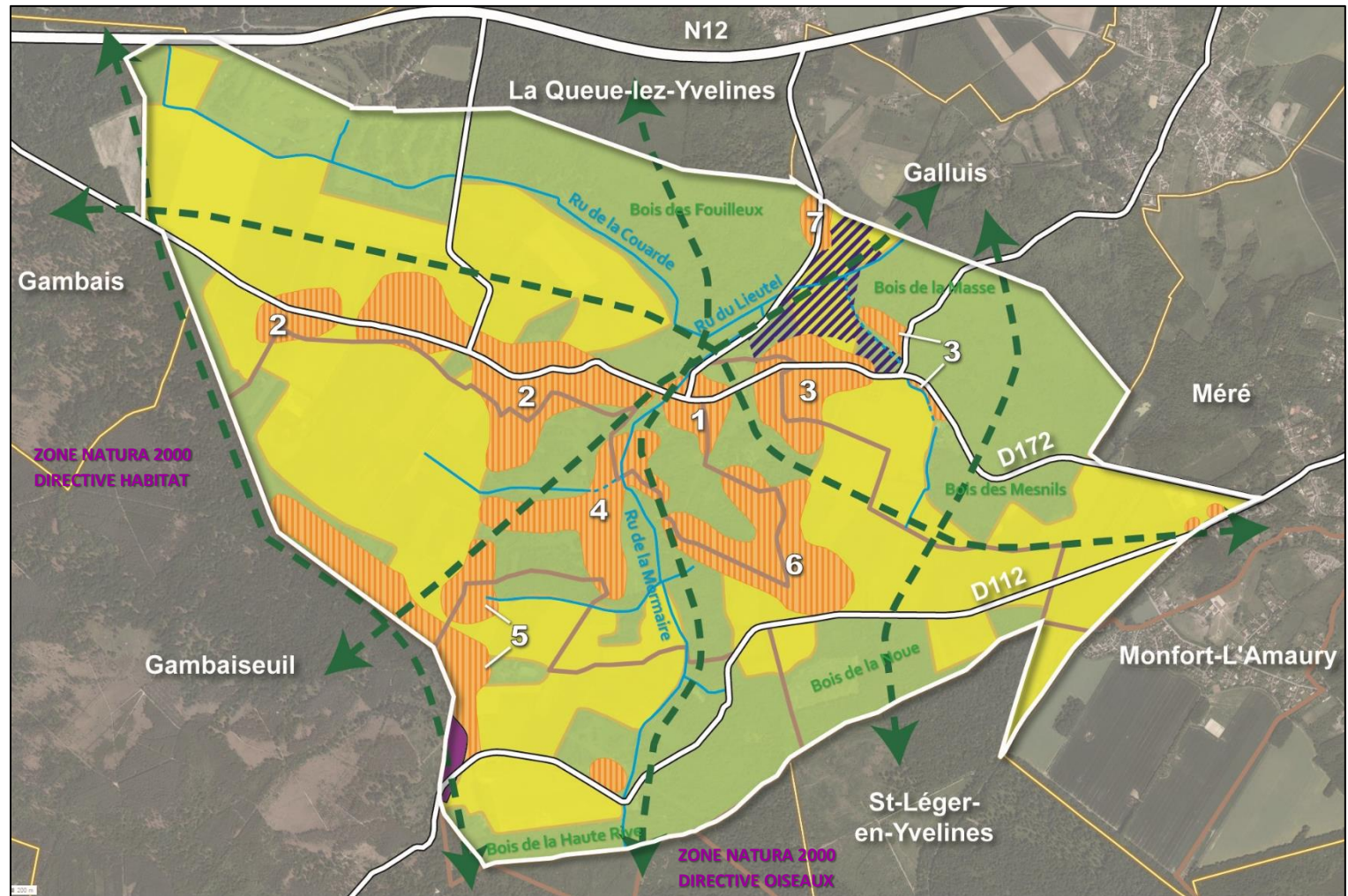
### ⇒ CONSOLIDER LA PLACE DE LA BIODIVERSITÉ

La protection de l'environnement et des caractéristiques faunistique et floristique est une priorité de Grosrouvre. En effet, son territoire est empreint d'une richesse écologique certaine qui se manifeste à travers sa trame verte et bleue, ainsi que par la présence de corridors écologiques.

Tous ces éléments devront ressortir au sein du règlement, par la mise en place d'un zonage adapté et de mesures de conservation, et ainsi permettre le maintien de ces supports de biodiversité au cœur du territoire communal.



# CARTE DE SYNTHÈSE DES ENJEUX DU PADD



*Espaces naturels et agricoles à préserver*

- Espaces naturels (Forêts) et de loisir
- Terres agricoles
- Rus ou cours d'eau
- ZNIEFF 110030047
- ↔ Corridors écologiques
- Zone Natura 2000

*Développer, sauvegarder et valoriser le patrimoine bâti*

- Tissu urbain

*Améliorer les conditions de déplacement*

- Liaisons douces à renforcer
- Axe routier d'intérêt nationale
- Principaux axes routiers

*Les hameaux*

<b>1</b> Le Bourg	<b>6</b> Le Chêne Rogneux, Le Cor de l'Orme, le Taillis
<b>2</b> La Troche, Le Chêne Collé	<b>7</b> Les Aubris
<b>3</b> La Surie	
<b>4</b> Le Buisson	
<b>5</b> Les Haizettes	