

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

ROUVRES

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N°2

NOTICE EXPLICATIVE

0

ELABORATION	approuvée le : 25 / 10 / 2007
MODIFICATION N°1	approuvée le : 28 / 04 / 2011
MODIFICATION N°2	approuvée le :

Date d'impression : 22/01/2016

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal
en date du

PLU DE ROUVRES

MODIFICATION N°2

NOTICE EXPLICATIVE

Le plan local d'urbanisme (PLU) a été approuvé par délibération du 25 octobre 2007. Une modification N°1, ouvrant à l'urbanisation une partie des zones II AU situées au sud-ouest du village) a été approuvée par délibération du 28 avril 2011. Une modification simplifiée, intervenue le 4 novembre 2011, a corrigé une erreur matérielle

L'objet de la modification N°2 porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone « II AU », et son classement en zone I AU, suivant délibération du conseil municipal en date du 11 juin 2015.

De fait :

- Le PADD prévoit un développement pouvant porter la population à environ 1200 habitants, réparti sur des zones à urbaniser réparties à l'ouest et à l'est du village. Celles situées à l'ouest ont été pour partie ouvertes à l'urbanisation (objet de la modification N°1 du PLU) et construites : une opération de 77 maisons individuelles (« Chêne Rouvres ») a ainsi été réalisée. Celles-ci sont aujourd'hui occupées, et en février 2015 le recensement INSEE dénombrait une population de 879 habitants.

- Les zones urbanisées n'ont pas de capacités d'urbanisation inexploitées : les zones UA et UB sont totalement construites, et ne comportent aucune « dent creuse » ; quant aux éventuelles capacités de mutation des deux corps de ferme, en exploitation, elles ne pourraient se réaliser qu'à long terme.

- La capacité d'accueil des équipements d'infrastructure (station d'épuration d'une capacité de 1200 équivalents habitants notamment) et de superstructure permet d'envisager une seconde étape dans la croissance de Rouvres. Concernant l'école plus particulièrement, au vu des effectifs scolaires effectivement comptabilisés, elle pourra accueillir à court terme une augmentation d'effectif correspondant à une quarantaine de logements de même type que ceux récemment réalisés sur « Chêne Rouvres ».

- Par ailleurs, l'apport de nouvelle population permettra d'éviter la fermeture de classes déjà envisagée pour les rentrées scolaires 2016 et suivantes.

- C'est pourquoi l'ouverture à l'urbanisation d'une partie des zones II AU peut être envisagée. Cette ouverture doit toutefois être limitée aux possibilités offertes par le SDRIF : celui-ci limite en effet à 5% l'extension de l'urbanisation par rapport aux espaces actuellement urbanisés, et à condition qu'elle s'accompagne a minima d'une densification d'au moins 10% des densités moyennes globales d'habitat (nombre de logements à l'hectare) et humaine (nombre d'habitants par hectare). En l'occurrence cette extension ne devrait pas excéder une superficie de l'ordre de 1,5 hectare, et accueillir au moins 40/45 logements.

- la portion de zone IIAU qu'il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation se situe au sud-est du village. Outre les conditions générales réunies ci-dessus, elle présente de bonnes conditions de faisabilité opérationnelle :

- . une contiguïté immédiate avec les parties agglomérées du village
- . une accessibilité aisée en deux points de la rue principale
- . le branchement possible sur les différents réseaux existants de cette rue principale : eau usée, eau potable, EDF et autres.
- . un parcellaire peu morcelé de quelques unités foncières

. la possibilité d'aménager un écran paysager naturel et acoustique pour l'ensemble du village par rapport aux voies ferrées, grâce à la politique d'acquisition foncière menée par la municipalité sur les terrains situés entre cette zone et les dites voies ferrées.

En conséquence la présente modification N°2 a pour objet principal :

- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone IIAU, en conformité avec le SDRIF approuvé le 27 décembre 2013, par la création d'un secteur IAUA.

- la réduction de la zone IIAU au profit :

- . de la zone N / Création d'un secteur Na : environ 2.5 hectares
- . et de la zone UB, très ponctuellement : environ 600 m2 en front de rue

1 - Transformation d'une partie de la zone IIAU en zone I AU, ouverte à l'urbanisation

- Modification du document graphique créant un nouveau secteur IAUA pour une superficie d'environ 1.5 hectares au sud-est du village

- Insertion de dispositions spécifiques au secteur IAUA dans le chapitre du règlement de zone /Chapitre III /zone I AU, notamment :

- . le caractère de la zone
- . les articles 1, 7 et 10, permettant une légère densification du secteur

- Création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP N°2 dite « du chemin du lavoir») propres au nouveau secteur de la zone IAU et des franges naturelles conservées (voir ci-après)

- Compléments au rapport de présentation (*3^{ème} Partie / § 3 - Les motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables*), explicitant les nouvelles dispositions et notamment la compatibilité de l'extension urbaine prévue avec les conditions fixées par le SDRIF, à savoir :

- Limitation à 5% des « extensions de l'urbanisation de l'espace urbanisé des bourgs des villages et hameaux », soit pour un espace urbanisé actuel tant de 30,6 hectares une l'extension limitée à environ 1.5 hectare
- Augmentation sur la totalité de l'espace urbanisé de la densité humaine et de la densité de l'habitat, d'au moins 10 % ; cette augmentation étant obtenue par la création d'environ 40/45 logements supplémentaires

- Suppression des emplacements réservés N° 5 et 6, initialement prévus pour préserver l'accès à la zone IIAU et dont les parcelles sont intégrées désormais à la zone IAU

2 – Réduction de la zone IIAU au profit :

- de la zone N / Création d'un secteur Na : environ 2.5 hectares entre la zone IAU et la voie ferrée, dont les principes de mise en valeur sont indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP N°2 dite « du chemin du lavoir»).

- de la zone UB, très ponctuellement : environ 600 m2 en front de rue

Pièces du dossier de PLU modifié ou complété :

Pièce n°1 – Rapport de présentation

Pièce n°2.1 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pièce n°3.2 – Document graphique

Pièce n°4 – Règlement

Pièce n°5A – Liste des emplacements réservés