

# PLU DE ROUVRES

## MODIFICATION N°1

---

### NOTICE EXPLICATIVE

*En application de la loi SRU, relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et son décret d'application n° 2001-260 du 27 mars 2001), modifiée par la loi UH, relative à l'urbanisme et l'habitat (loi 2003-590 du 2 juillet 2003 et son décret d'application n° 2004/531 du 9 juin 2004) et notamment des dispositions transitoires visées en à l'article L.123-19 du code de l'urbanisme :*

- *Le PLU approuvé peut faire l'objet d'une modification lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan et dans le respect des dispositions de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme.*
- *Le PLU approuvé reste applicable jusqu'à sa prochaine révision.*

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme de ROUVRES, approuvé par le Conseil Municipal en date du 25 octobre 2007, a pour objet principal :

### **1 - L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone IIAU.**

Le PLU approuvé a inscrit près de 30 hectares en zone II AU, destinées à l'urbanisation, en conformité avec le SDRIF et le SCoT (Schéma Directeur approuvé par le SIEP du canton de Dammartin en Goële). Bien que les objectifs de leur aménagement soient inscrits dans le PADD, ces zones n'étaient pas ouvertes à l'urbanisation, dans l'attente que soit réunies un certain nombre de conditions préalables, garantissant une croissance du village progressive et contrôlée.

Ces conditions sont aujourd'hui réunies pour permettre d'envisager le lancement d'une première phase d'aménagement, à savoir :

- La réalisation programmée à court terme d'un certain nombre d'équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires à l'accompagnement de cette urbanisation :
  - . La nouvelle station d'épuration ( 1 200 équivalent habitants) va être réalisée par la Communauté de Communes, à échéance prévisionnelle 2012, et tous les travaux de mise en conformité et de renforcement du réseau d'assainissement ( réseau désormais séparatif EU / EP) sont terminés
  - . La réalisation du Centre de Loisirs et la nouvelle cantine scolaire sont prévus pour 2011-2012
  - . Le groupe scolaire lui-même a la capacité d'accueillir aujourd'hui une classe supplémentaire
- Enfin les réflexions complémentaires engagées parallèlement par la commune en matière d'urbanisme (site préférentiel de localisation de cette première phase, affinement des orientations d'aménagement, typologie et densité recherchées, etc...)

Cette ouverture partielle s'inscrit dans les objectifs exprimés par le PLU. Celui-ci prévoit, notamment à travers son PADD, les orientations globales d'aménagement applicables à l'ensemble de la zone IIAU, et incluant le secteur ouvert à l'urbanisation.

Le changement apporté au dossier de PLU approuvé s'inscrit dans ces orientations globales : il ne porte donc pas atteinte à l'économie générale du plan et relève d'une simple modification du document d'urbanisme.

De fait, la zone IAU ouverte à l'urbanisation couvre environ 5.4 hectares sur les 29,3 hectares que compte la zoner IIAU initiale.

Des Orientations d'aménagement et de Programmation spécifiques au secteur cadrent le développement attendu en s'inscrivant dans les orientations générales du PADD. Le dispositif prévu :

- entame le processus de développement prévu par le PLU (environ 200 logements supplémentaires à terme) par une première tranche d'environ 80 logements.
- assure une liaison étroite avec le village en greffant directement cette première tranche sur le pôle d'équipements du village, et en permettant en même temps son renforcement
- favorise la mixité sociale : consacrée au logement individuel la programmation impose une diversification des « produits » : variation dans la taille des terrains (de 200 à 800 m<sup>2</sup>), obligation de réaliser quelques terrains à bâtir
- privilégie les modes de déplacements « doux » au sein du nouveau quartier, en liaison avec ceux existants
- relaie la notion de « Tour de ville » piéton inscrit au PADD
- assure un maillage de voirie qui :
  - . préserve le caractère piétonnier du pôle d'équipements
  - . et assure la possibilité d'une liaison à terme avec des développements futurs au Nord Ouest ( chemin du Canal) et au sud Est (RD), amorce d'une « boucle » nouvelle irriguant à terme l'ensemble des nouveaux quartiers.

## **2 – Ajustement de Zonage :**

Il est procédé à une réduction de la zone IIAU (Nord est) pour tenir compte de la présence de 2 maisons existantes, omises lors de l'élaboration du PLU. Ces parcelles construites sont passées en zone UB pour une superficie d'environ 1 200 m<sup>2</sup>

## **3 – Précisions au Règlement :**

Des dispositions concernant les vérandas sont précisées aux articles UA 11 et UB 11

Récapitulatif des principales modifications apportées :

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

**Modification du document graphique créant la zone I AU pour une superficie d'environ 5,40 hectares au sud ouest du village**

**Insertion d'un nouveau chapitre du règlement de zone : Chapitre III : zone I AU, les chapitres suivants devenant respectivement, IV, V, VI etc...**

**Création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation propre à la nouvelle zone IAU**

**Compléments au rapport de présentation, explicitant les nouvelles dispositions**

**2 – Ajustement de Zonage :**

**Réduction de la zone IIAU (Nord est) pour une superficie d'environ 1 200 m<sup>2</sup>**

**3 – Précisions au Règlement :**

**Concernant les vérandas : articles UA 11 et UB 11**

***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