

Commune de

MOUROUX

Plan Local d'Urbanisme Modification



Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du
approuvant les dispositions de la Modification
du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Coulommiers,
Le Président,

MODIFIÉ LE :

Dossier 19047708
09/02/2021

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Agence Grand Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Commune de

MOUROUX

Plan Local d'Urbanisme
Modification

Notice de présentation

Version	Date	Description
Notice de présentation	09/02/2021	Notice de présentation – Modification PLU


	Nom - Fonction	Date	Signature
Rédaction	Caroline SARTORI – chef de projet	09/02/2021	

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION.....	5
CHAPITRE 2. MODIFICATION DU PLU	6
2.1 Localisation du projet	6
2.2 Evolution du règlement graphique.....	7
2.2.1 Plan de zonage initial (extrait)	7
2.2.2 Plan de zonage modifié (extrait).....	8
2.3 Evolution du règlement littéral	9
2.3.1 Dispositions générales	9
2.3.2 Règlement de la zone UB initial (extrait)	9
2.3.3 Règlement de la zone UB modifié (extrait).....	10
2.4 Evolution des orientations d'aménagement et de programmation	11
CHAPITRE 3. JUSTIFICATIONS ET IMPACTS DE LA MODIFICATION DU PLU	12
3.1 Economie générale	12
3.2 Espaces agricoles	12
3.3 Espaces naturels	12
3.4 Risques naturels	13
3.5 Paysage.....	13
3.6 Déplacements et réseaux.....	13
3.7 Nuisances.....	13

CHAPITRE 1. Contexte réglementaire de la modification

Extrait du code de l'urbanisme

La procédure de modification est encadrée par les articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

- Article L153-36

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque **l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation** ou le programme d'orientations et d'actions. »

L'article suivant s'applique :

- Article L153-41

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code. »

Par délibération en date du 14 novembre 2019, le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Coulommiers Pays de Brie a engagé la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mouroux (approuvé le 08/02/2008).

La modification du PLU de Mouroux doit permettre la réalisation d'un programme de construction de logements locatifs sociaux, rue de Giremoutiers, au lieu-dit « Les Chicotets ». Elle doit également faciliter l'implantation des équipements d'intérêt collectif et de services publics dans la commune et d'améliorer l'appréciation des règles du PLU lors des projets.

L'objet de la modification du PLU est donc de :

- faire évoluer le zonage du PLU,
- faire évoluer le règlement écrit du PLU,
- réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les autres documents du PLU ne sont pas modifiés.

CHAPITRE 2. Modification du PLU

2.1 Localisation du projet

Le secteur concerné par la modification du PLU se situe au Nord du bourg, au niveau du lieu-dit « Les Chicotets ». Il est bordé par la rue de Giremoutiers.

Le projet résidentiel doit se réaliser sur la parcelle 151 d'une surface de 4 400 m². Le terrain est aujourd'hui cultivé. Il fait partie d'un îlot de culture d'environ 4 ha, constitué des parcelles 151, 203, 47 et 48.

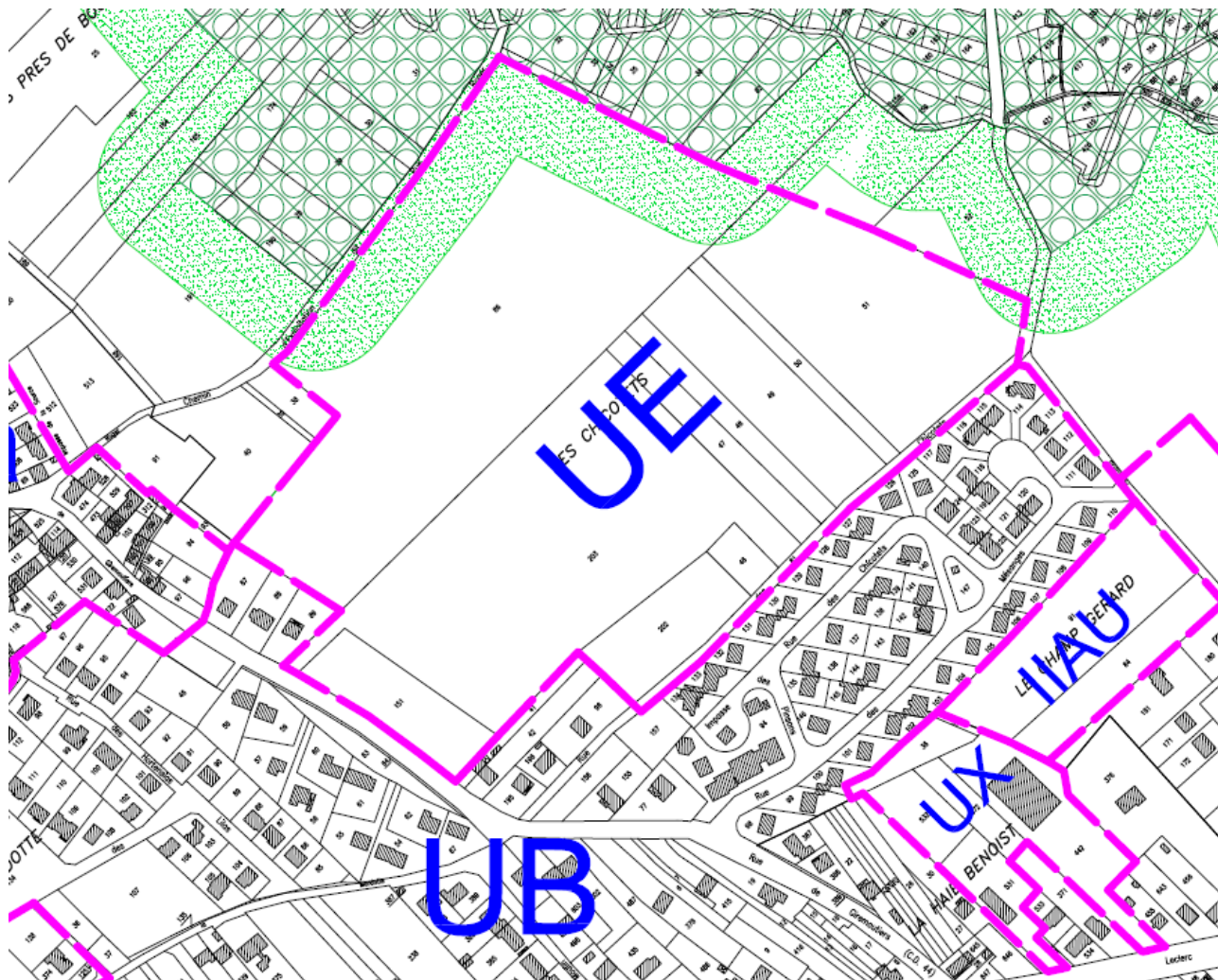


Localisation du projet dans la commune

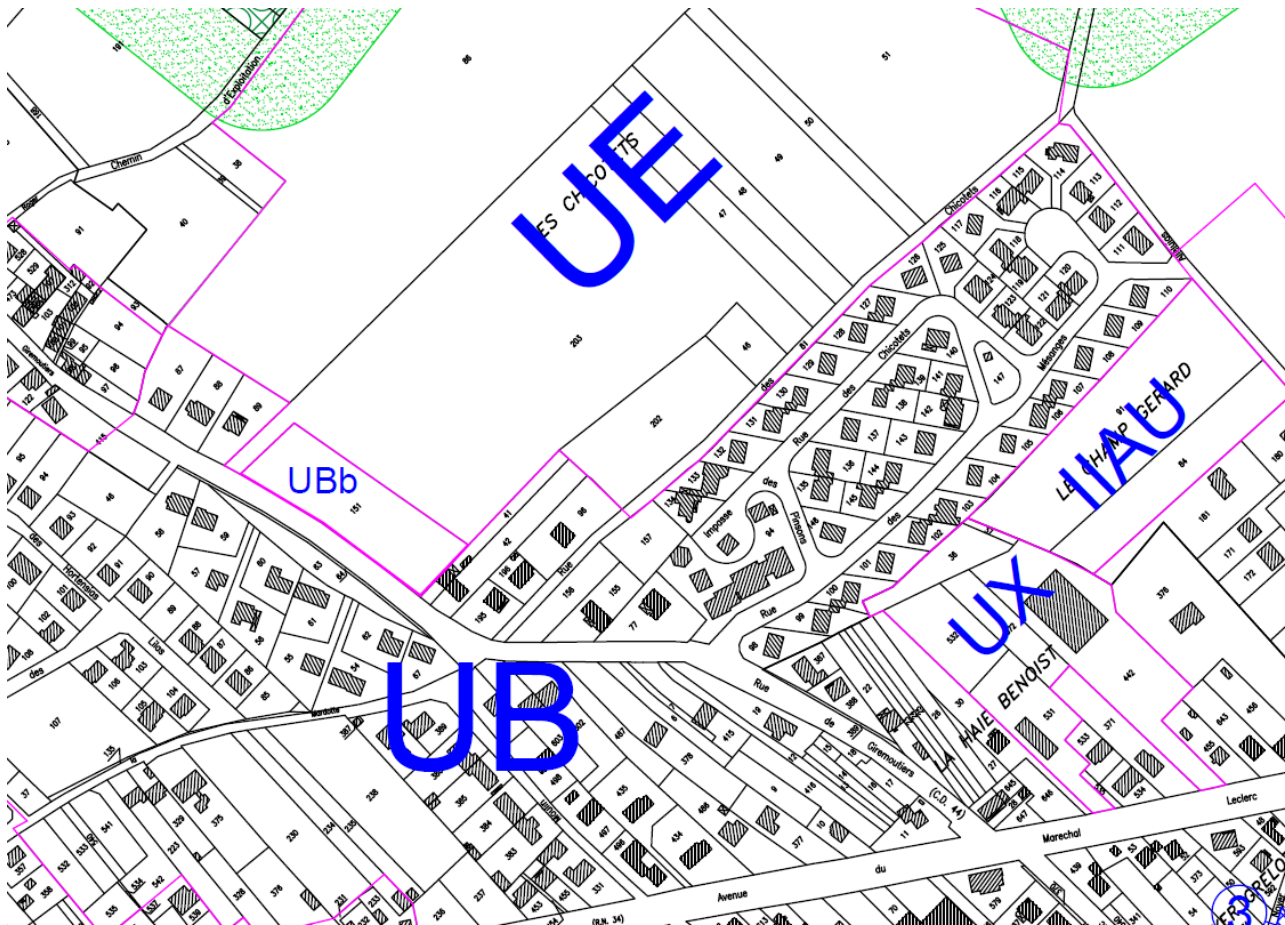
2.2 Evolution du règlement graphique

Le règlement graphique (zonage) évolue d'un classement en zone UE à vocation d'équipements, à un secteur UBb à vocation résidentielle, pour la parcelle 151.

2.2.1 Plan de zonage initial (extrait)



2.2.2 Plan de zonage modifié (extrait)



2.3 Evolution du règlement littéral

Les prescriptions écrites du règlement de la zone UB du PLU évoluent pour faciliter la réalisation du projet résidentiel.

Sont donc concernées par la présente modification :

- les articles UB10 et UB11 pour prendre en compte les caractéristiques architecturales du projet de construction,
- l'article UB6 pour déroger de l'application des règles d'implantation pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- les articles UB5 et UB14 pour toiletter le règlement et prendre en compte l'une des dispositions d'application immédiate de la loi ALUR concernant la suppression du coefficient d'occupation des sols (article 5) et de la surface minimale des terrains pour construire (article 14).

Les dispositions générales du règlement sont également modifiées pour l'appréciation des règles du PLU lors des projets de lotissement ou de division.

2.3.1 Dispositions générales

Un article 5 est ajouté, dont les dispositions s'appliquent dans toutes les zones et dans tous les secteurs délimités par le PLU.

En application du 3^{ème} alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

Ces dispositions s'appliquent dans toutes les zones et dans tous les secteurs délimités par le PLU.

2.3.2 Règlement de la zone UB initial (extrait)

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UB :

Dans une bande de 40 m comptée à partir de l'alignement :

Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Au-delà de la bande de 40 m :

Seuls sont autorisés l'aménagement et la réhabilitation des bâtiments existants, dans le volume existant et sans changement de destination.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Les constructions à destination d'équipements collectifs d'intérêt général devront être implantées avec un retrait de 1 mètre minimum des voies et emprises publiques.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- la reconstruction après démolition de même que les aménagements, la réhabilitation et les extensions prévus à l'article UB.2,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre. (article UB.2),
- les annexes à une construction.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 9 mètres.

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes.

2.3.3 Règlement de la zone UB modifié (extrait)

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UB et le secteur UBb :

Dans une bande de 40 m comptée à partir de l'alignement :

Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Au-delà de la bande de 40 m :

Seuls sont autorisés l'aménagement et la réhabilitation des bâtiments existants, dans le volume existant et sans changement de destination.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

~~Les constructions à destination d'équipements collectifs d'intérêt général devront être implantées avec un retrait de 1 mètre minimum des voies et emprises publiques.~~

Il n'est pas fixé de règle pour :

- la reconstruction après démolition de même que les aménagements, la réhabilitation et les extensions prévus à l'article UB.2,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre. (article UB.2),

- les annexes à une construction
- les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UBb :

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 10 mètres.

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes, **sauf dans le secteur UBb où une diversité architecturale pourra être proposée.**

2.4 Evolution des orientations d'aménagement et de programmation

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) vient préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs afin que le projet s'insère au mieux dans son environnement.

Les opérations de construction ou d'aménagement réalisées dans le secteur d'OAP doivent être compatibles avec les OAP, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit. Aussi, elles ne fixent pas de localisation précise des différents éléments à prendre en compte dans l'aménagement des espaces.

Le secteur d'OAP prévoit d'accueillir un projet d'habitat collectif permettant la réalisation d'une quarantaine de logements locatifs sociaux.

L'espace sera aménagé depuis des accès véhicules sur la rue de Giremoutiers, assurant la sécurité des usagers de la rue et des futurs résidents.

Les espaces libres et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif de manière à préserver le paysage et à favoriser l'insertion de l'opération dans son environnement immédiat.

CHAPITRE 3. Justifications et impacts de la modification du PLU

3.1 Economie générale

Les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU.

Le projet résidentiel qui doit voir le jour sur le terrain s'inscrit dans les orientations générales du PLU. Il répond aux objectifs de mixité sociale fixés par la loi. Il est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bassin de vie de Coulommiers à plusieurs titres :

- Il participe à l'enrichissement et à la diversification sociale et générationnelle du parc de logements.
- Il contribue au respect des objectifs de création de nouveaux logements dont une partie doit être dédiée à la construction de logements aidés.
- Il respecte les densités moyennes établies par le SCoT concernant le logement aidé (30 logements/ha) : le projet prévoit la construction d'une quarantaine de logements aidés sur un terrain de 4 400 m² soit une densité d'environ 90 logements/ha.
- Il n'implique pas de nouvelle consommation d'espaces dans la mesure où le terrain était d'ores-et-déjà classé en zone urbaine.

La dérogation de l'application des règles d'implantation pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics doit permettre la construction d'un accueil de loisirs. Il participe à l'attractivité résidentielle et au cadre de vie de la commune.

Les dispositions générales concernant l'application des règles du PLU à chaque parcelle et non au projet dans son ensemble visent à conserver les formes urbaines actuelles.

3.2 Espaces agricoles

La modification n'entraîne pas d'évolution de la vocation urbaine choisie dans le PLU. Elle ne fait qu'évoluer la dénomination de la zone urbaine. Même le terrain a aujourd'hui un usage agricole, la réalisation du programme d'habitat ne remettra pas en cause l'îlot de cultures dans son ensemble, puisque seulement 11% est impacté. Par ailleurs, l'accès aux terres cultivées est conservé au Nord de la parcelle 151.

La surface des terrains classés en zone Agricole dans le PLU reste inchangée de même que la réglementation applicable dans cette zone.

La modification n'a pas d'impact majeur sur les espaces agricoles.

3.3 Espaces naturels

Le terrain dont fait l'objet la modification du PLU est éloigné de plusieurs kilomètres des sites naturels répertoriés (sites Natura 2000, ZNIEFF ...). Le territoire de Mouroux n'est d'ailleurs pas couvert par ces sites.

Il n'est pas concerné par des zones humides, ni traversé par aucun cours d'eau. Ce n'est pas non un espace qui participe à la Trame Verte et Bleue. Il n'est pas remarquable du point de vue de la biodiversité compte tenu de son statut actuel de culture intensive. Ainsi, aucun milieu naturel ne sera détruit ni altéré.

3.4 Risques naturels

Le projet se situe en dehors du périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), des zones d'expansion de crue, des zones de remontées de nappes phréatiques, des zones à risque de mouvements de terrain.

3.5 Paysage

La modification n'impacte pas de manière significative le paysage.

L'intégration du projet de construction dans son environnement est prise en compte dans les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement de la zone UB et du secteur UBb.

3.6 Déplacements et réseaux

Le terrain est desservi par la rue de Giremoutiers. L'impact du projet les déplacements n'est pas significatif dans la mesure où il est réalisé dans un secteur à vocation résidentielle. Les conditions de la desserte des futurs logements sont étudiées de manière à ne pas perturber la circulation actuelle : réalisation de plusieurs points d'entrée et de sortie, aménagement des aires de stationnement à l'intérieur de l'opération.

La modification n'a pas d'impact sur les réseaux d'eau potable, d'assainissement ou d'électricité. La capacité globale de ces réseaux n'est pas modifiée et aucun besoin supplémentaire n'est identifié en termes de desserte par ces réseaux.

3.7 Nuisances

S'agissant d'un projet à vocation résidentielle, les nuisances pour le voisinage sont très limitées.