

Commune de

MOUROUX

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération du XX/XX/XXXX
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Coulommiers,
Le Président,

ARRÊTÉ LE : XX/XX/XXXX
APPROUVÉ LE : XX/XX/XXXX

Dossier 22037735
10/11/2023

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Espace Sainte-Croix
6 Place Sainte-Croix
51 000 Châlons-en-
Champagne
03.26.44.05.01

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. PREAMBULE.....	5
CHAPITRE 2. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'HABITAT ET D'URBANISME	6
2.1 Conforter la dynamique de croissance démographique de la commune	6
2.2 Contrôler et organiser la densification	6
2.3 Préserver les composantes de l'architecture briarde	6
2.4 Rééquilibrer la structuration en équipements publics.....	7
2.5 Adapter l'offre en équipements publics et en activités de services aux besoins des habitants.....	7
2.6 Prendre en compte les risques naturels et technologiques ainsi que les nuisances	7
CHAPITRE 3. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT	8
3.1 Favoriser la mise en œuvre d'un parcours résidentiel complet.....	8
3.2 Prendre en compte les obligations de production de logements sociaux	8
CHAPITRE 4. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES RESEAUX D'ENERGIES ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES	8
CHAPITRE 5. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS	9
5.1 Conforter le réseau viaire et les axes de déplacements existants	9
5.2 Optimiser la fréquentation de la gare	9
5.3 Aménager un plan de circulation pour les mobilités douces	9
CHAPITRE 6. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS.....	10
6.1 Maintenir le tissu économique local	10
6.2 Favoriser la création d'une zone d'activités économiques en entrée Ouest de Mouroux	10
6.3 Maintenir les commerces qui participent à l'animation locale.....	10
6.4 Permettre le maintien des exploitations agricoles.....	10
6.5 Participer au développement des activités touristiques et de loisirs	10
CHAPITRE 7. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	11
7.1 Intégrer la démarche de Parc Naturel Régional dans toutes ses composantes.....	11
7.2 Protéger et mettre en valeur le patrimoine écologique et les milieux naturels.....	11
7.3 Protéger les principales composantes paysagères.....	11
7.4 Protéger la ressource en eau.....	11
CHAPITRE 8. OBJECTIFS CHIFFRES FIXES EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	12
8.1 Objectifs chiffrés en matière de développement résidentiel	12
8.2 Objectifs chiffrés en matière de développement économique	12

CHAPITRE 1. PREAMBULE

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est défini à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Dans une démarche à long terme, le PADD s'est fondé sur la nécessité de :

- **Satisfaire les besoins actuels sans obérer l'avenir.**
- **Répondre aux besoins des populations sans discrimination.**
- **Promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace.**
- **Préserver l'environnement en veillant à conserver notre patrimoine, améliorer notre cadre de vie et préserver les conditions essentielles à la santé des êtres vivants.**

CHAPITRE 2. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'HABITAT ET D'URBANISME

2.1 Conforter la dynamique de croissance démographique de la commune

- Renouveler le profil démographique de la commune en attirant davantage de jeunes ménages pour freiner le vieillissement de la population
- Tendre vers un objectif de 9,5% par rapport à la population communale estimée en 2022, soit environ 7 000 habitants à horizon 2030-2035

2.2 Contrôler et organiser la densification

- Prioriser le développement résidentiel sur le bourg en optimisant les capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés : construction dans les terrains mobilisables, réhabilitation et renouvellement urbain des espaces stratégiques
- Asseoir un développement résidentiel autour de la gare en permettant une consommation d'espaces modérée, sans porter atteinte aux milieux naturels et à la TVB
- Concevoir des projets d'aménagement intégrés et adaptés aux besoins du territoire en termes de programmation de logements, d'équipements et d'activités économiques
- Affirmer les coupures d'urbanisation dans les secteurs de bâtis diffus en maintenant des espaces naturels et/ou agricoles
- Contenir le développement spatial des hameaux des Parrichets, de Maison Frémin et de Coubertin, ainsi que le secteur des Grands Maisons en délimitant la zone urbaine aux parties actuellement urbanisées
- Conserver les cœurs d'ilots et les espaces de fonds de jardins afin de maintenir des espaces de respiration dans le bourg dans une logique de préservation des composantes de la TVB locale, du cadre de vie et du paysage

2.3 Préserver les composantes de l'architecture briarde

- Conserver des volumétries bâties respectant les grandes caractéristiques (forme, toiture, couleur, aspect, etc.) de l'architecture locale
- Protéger les cœurs historiques où l'on retrouve un bâti traditionnel ancien
- Conserver, dans les hameaux et les noyaux bâtis isolés, la volumétrie des constructions existantes
- Identifier et protéger le bâti remarquable : mairie, église, lavoirs, maisons briardes, maisons bourgeoises et clôtures, cours communes, longères, murs en pierre, caves anciennes, cité ouvrière, etc.

2.4 Rééquilibrer la structuration en équipements publics

- Créer de nouveaux équipements au Nord de la RD934, au sein des espaces urbanisés ou en extension
- Maintenir les équipements existants au Sud de la RD934
- Prendre en compte l'extension possible du collège sur les terrains de football communaux et prévoir la création de nouveaux terrains de football, le cas échéant

2.5 Adapter l'offre en équipements publics et en activités de services aux besoins des habitants

- Accompagner le vieillissement de la population en maintenant une bonne gamme d'équipements de santé, de commerces et d'activités de services dans la commune ; et en développement des logements adaptés à proximité de ces lieux de vie
- Favoriser le maintien des professionnels de santé
- Accompagner l'évolution des structures à destination de la jeunesse et de l'adolescence
- Prévoir les extensions nécessaires des bâtiments publics (mairie, école, etc.)
- Réfléchir à la reconversion de l'ancienne usine des couverts située à proximité du collège et des équipements sportifs, tout en prenant en compte les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi)

2.6 Prendre en compte les risques naturels et technologiques ainsi que les nuisances

- Préserver les habitants du risque inondation lié aux débordements du Grand Morin et du Liéton, aux remontées de nappes phréatiques et aux ruissellements, par des interdictions de construire et/ou des prescriptions particulières (limitation de l'imperméabilisation des sols par exemple)
- Prendre en compte les phénomènes de mouvements de terrain par retrait-gonflement des argiles et de glissements de terrains, ainsi que la présence de cavités souterraines : porter à la connaissance du public l'existence de ces phénomènes et prévoir des prescriptions particulières pour les futures constructions
- Prendre en considération les risques technologiques liés à la présence d'infrastructures de transport de matières dangereuses et d'activités industrielles
- Considérer les sources de nuisances sonores dans la réflexion de l'aménagement des espaces urbanisés actuels et futurs en les évitant au maximum

CHAPITRE 3. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT

3.1 Favoriser la mise en œuvre d'un parcours résidentiel complet

- Rééquilibrer l'offre de logements vers les appartements (location/colocation) de types T1, T2 et T3 qui manquent aujourd'hui dans le parc de logements et qui permettront de répondre aux besoins des jeunes ménages et des personnes âgées
- Maintenir une offre en logements de types T4 et T5 (et plus) à destination des familles
- Poursuivre la réalisation de programmes intergénérationnels et de logements pour les seniors à proximité des lieux de vie, des commerces et des services de santé notamment

3.2 Prendre en compte les obligations de production de logements sociaux

- Poursuivre la dynamique de production de logements aidés en programmant la réalisation de nouveaux logements locatifs aidés dans les opérations de logements collectifs

CHAPITRE 4. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES RESEAUX D'ENERGIES ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Maintenir une bonne couverture numérique
- Développer, prioritairement, les énergies renouvelables, sur les constructions nouvelles et existantes : améliorer les performances énergétiques et environnementales et la consommation énergétique des bâtiments (production photovoltaïque en toiture, pompe à chaleur, etc.)
- Laisser la possibilité de développer des projets en dehors des secteurs urbanisés, s'ils sont compatibles avec le caractère paysager, environnemental ou agricole de la zone d'implantation

CHAPITRE 5. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

5.1 Conforter le réseau viaire et les axes de déplacements existants

- Conforter les infrastructures routières structurantes et les principaux axes de circulation
- Créer des liaisons inter-quartiers pour fluidifier la circulation des différents usagers et connecter les espaces entre eux
- Créer de nouveaux espaces de stationnement en centre-bourg pour désengorger les espaces publics

5.2 Optimiser la fréquentation de la gare

- Améliorer l'accessibilité à la gare en modes doux notamment
- Développer les capacités de stationnement à proximité de la gare pour répondre aux besoins des usagers et des habitants résidant à proximité

5.3 Aménager un plan de circulation pour les mobilités douces

- Réaliser une liaison douce entre la RD934 et la gare, comprenant notamment l'aménagement de deux passerelles sur le Grand Morin
- Développer un réseau de liaisons douces piétonnes et cyclables, en aménageant les voies existantes et intégrer les circulations douces dans les nouveaux aménagements, en lien avec les services et les équipements ; dans l'optique de réduire l'usage systématique de la voiture
- Aménager un cheminement piéton sur les berges du Grand Morin à vocation touristique et de loisirs, dans la continuité des aménagements réalisés sur la commune voisine de Pommeuse

CHAPITRE 6. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET LES LOISIRS

6.1 Maintenir le tissu économique local

- Conforter les activités économiques implantées sur le territoire et prendre en compte leurs besoins de développement

6.2 Favoriser la création d'une zone d'activités économiques en entrée Ouest de Mouroux

- Ouvrir à l'urbanisation les terrains compris dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Plateau de Voisins
- Bénéficier de la diversification des activités de l'aérodrome de Coulommiers-Voisins tout en garantissant le fonctionnement aéronautique

6.3 Maintenir les commerces qui participent à l'animation locale

- Permettre le développement de la zone d'activités commerciales des Prés Puisieux, en prenant en considération les préconisations du SCOT et les enjeux environnementaux (zones humides et zones inondables, notamment) dans l'aménagement de l'espace
- Mettre en place des actions de maintien des commerces en centre-ville et le long de la RD934 par la conservation des vitrines et la création de nouveaux commerces en rez-de-chaussée dans certaines opérations d'aménagement
- Rééquilibrer les commerces de proximité en créant de nouveaux établissements au Nord de la RD934 en complément de l'offre en équipements collectifs et en services de proximité

6.4 Permettre le maintien des exploitations agricoles

- Permettre la diversification des activités agricoles (agrotourisme, maraichage, etc.)
- Protéger les terres agricoles en limitant l'extension de l'urbanisation et l'étalement urbain, ainsi qu'en réduisant la consommation des espaces agricoles
- Éviter le mitage des terres agricoles, en encadrant les possibilités de construire au sein des zones agricoles

6.5 Participer au développement des activités touristiques et de loisirs

- Aménager des espaces dédiés aux loisirs (aire de pique-nique, bancs, etc.) près des berges du Grand Morin
- Assurer le maintien de la colonie
- Accompagner la création d'établissements de restauration et d'hébergements hôteliers

CHAPITRE 7. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

7.1 Intégrer la démarche de Parc Naturel Régional dans toutes ses composantes

7.2 Protéger et mettre en valeur le patrimoine écologique et les milieux naturels

- Protéger les principales composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB) : les corridors écologiques et les cœurs de biodiversité
- Préserver la vallée du Grand Morin et la vallée du Liéton
- Préserver l'ensemble du réseau hydrographique (rivières, rus, mares, etc.) ainsi que les berges et la végétation ripisylve des cours d'eau
- Protéger les espaces boisés, les massifs forestiers et leurs lisières
- Préserver les zones humides
- Conserver des cœurs d'îlot, des fonds de jardins et les espaces de vergers au sein des espaces urbanisés

7.3 Protéger les principales composantes paysagères

- Mettre en valeur les entrées de ville en proposant une démarche d'intégration qualitative d'intégration paysagère des futures opérations à vocation économique
- Identifier et préserver les cônes de vue depuis et vers le plateau et dans la vallée du Grand Morin
- Identifier et protéger les éléments du patrimoine naturel remarquable : arbres, cœurs d'îlot, fonds de jardins

7.4 Protéger la ressource en eau

- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols
- Réguler les flux des eaux pluviales pour limiter les phénomènes d'inondation et de ruissellement ; et éviter une pollution des eaux souterraines et de surface
- Favoriser l'infiltration des eaux pluviales et le retour aux nappes phréatiques (usage de matériaux drainants par exemple)

CHAPITRE 8. OBJECTIFS CHIFFRES FIXES EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

8.1 Objectifs chiffrés en matière de développement résidentiel

Le développement urbain doit se faire en priorité dans les espaces urbanisés et en adéquation avec les besoins de croissance démographique.

- 1- Nombre d'habitants projeté à l'horizon 2030-2035 : **environ 7 000 habitants** soit une augmentation de la population de 600 habitants par rapport au seuil démographique estimé en 2022
- 2- Besoin brut en logements supplémentaires pour satisfaire à l'objectif démographique : **environ 220 logements**

** en prenant en compte le maintien de la taille des ménages à 2,7 personnes par foyer*

- 3- Répartis entre :
 - **60% dans le tissu urbain soit 132 logements**
 - **40% en extension de l'urbanisation soit 88 logements**

- 4- Emprise foncière maximale : **entre 5 et 5,5 hectares**

** en prenant en compte :*

- *La réalisation de 62 logements individuels (20 logements/ha) soit 3,1 ha*
- *La réalisation de 26 logements collectifs (30 logements/ha) soit 0,9 ha*
- *Une surface supplémentaire de 30% pour les espaces publics et collectifs (dont les voiries, espaces verts, stationnement, etc.) soit 1,2 ha*

L'objectif chiffré est de ne pas dépasser une surface maximale comprise entre 5 et 5,5 hectares de zones d'extension à vocation résidentielle.

8.2 Objectifs chiffrés en matière de développement économique

L'objectif chiffré est de ne pas dépasser une surface maximale de 24 hectares pour assurer le développement des activités économiques et commerciales.

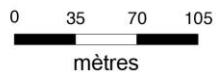
Commune de Mouroux
 Plan Local d'Urbanisme
 Projet d'Aménagement
 et de Développement Durables

Aménagement, Equipement et urbanisme
 ■ Contrôler et organiser la densification

Transports et Déplacements
 ●●● Créer une liaison douce valorisant les berges du grand Morin

Equipement Commercial, développement économique et loisirs
 ■ Maintenir les commerces qui participent à l'animation locale
 ■ Bénéficier de la diversification des activités de l'aérodrome en garantissant le fonctionnement aéronautique
 ■ Favoriser la création d'une zone d'activités en entrée Ouest de la ville

Paysage de protection des espaces et préservation ou de remises en bon état des continuités écologiques
 ■ Protéger les terres agricoles
 ■ Préserver les coeurs de biodiversité forestière
 ■ Préserver la vallée du Grand Morin
 ■ Protéger les zones humides
 ■ Prendre en compte le risque d'inondation
 ■ Assurer une qualité urbaine et paysagère des zones d'activités économique et commerciales aux entrées de la ville



1:35 000
 (Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme - 2017
 Source de fond de carte : IGN Scan 25®

