

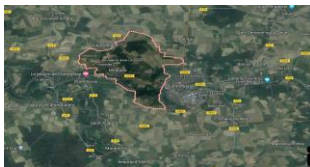


## Ville de Mouroux

Département de Seine-et-Marne



### DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A L'ALIENATION PARTIELLE DU CHEMIN RURAL DIT DE GUERARD A COULOMMIERS



Mairie de Mouroux  
Place de la Mairie 77120 Mouroux  
Tel : 0164036400



[enquete.publique@ville-mouroux.fr](mailto:enquete.publique@ville-mouroux.fr)

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PRÉALABLE  
A L'ALIENATION D'UN CHEMIN RURAL

## TABLE DES MATIERES

### **1/ Notice explicative**

1.1/ Présentation de la commune et du chemin concerné	Pages 3 - 5
1.2 / Nature juridique du chemin	Pages 6 - 7
1.3/ Prises de vues	Pages 8 - 9

### **2/ Pièces annexes**

2.1 / Délibération et arrêté	Pages 10 - 15
2.2 / Avis d'ouverture d'une enquête publique, publicité et affichage	Pages 16 - 19
2.3 / Etat parcellaire	Pages 20 - 21
2.4 / Information du public sur la ZAC « du Plateau de Voisins »	Pages 22 - 31
- Plan de la ZAC, - Délimitation des parcelles, - Zonage en vigueur, - Règlement du PLU - Projet ZAC 2017 (Plan)	

# 1/ NOTICE EXPLICATIVE

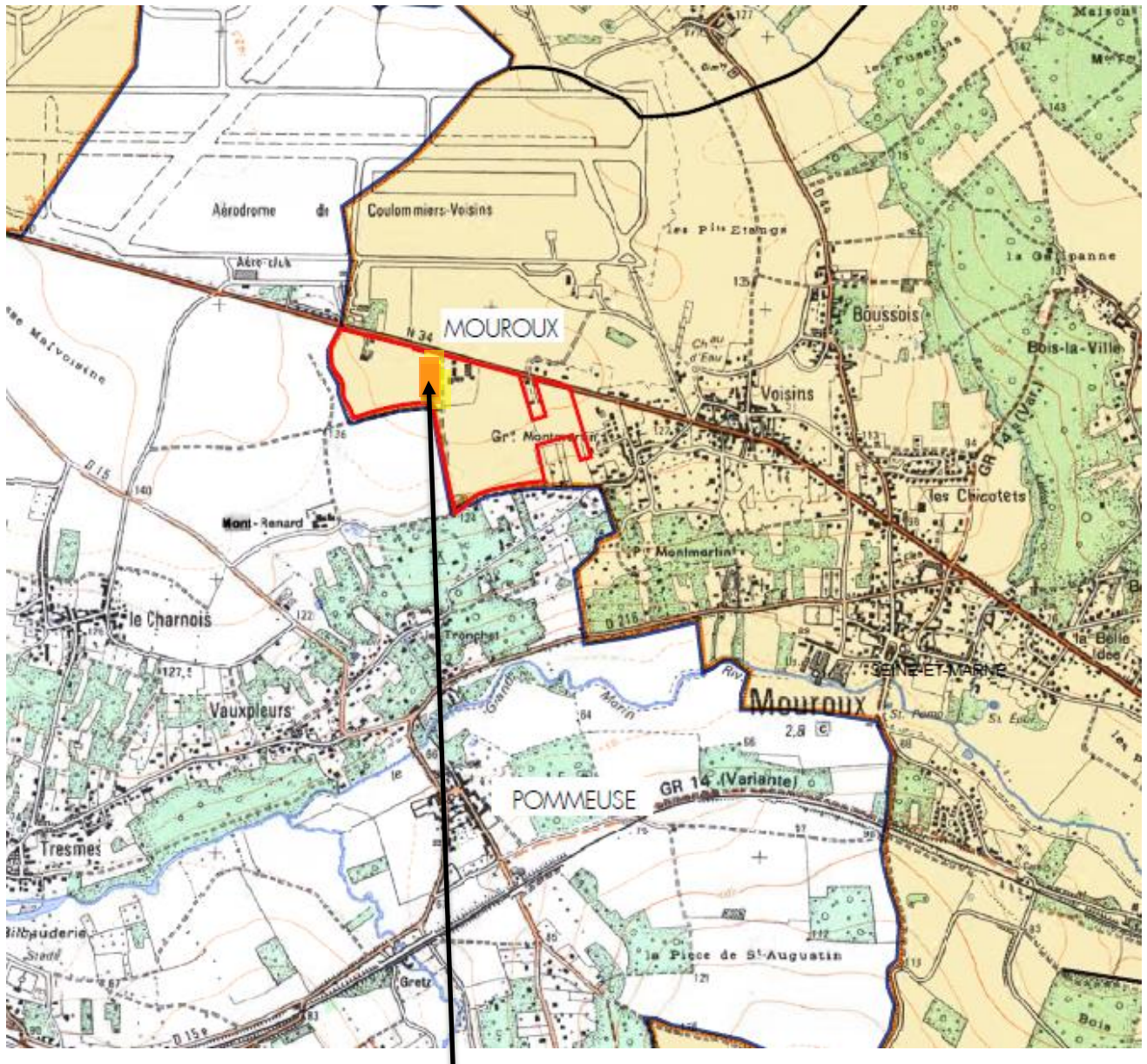
## 1.1/ Présentation de la commune et du chemin concerné

La commune de Mouroux (6 031 habitants) est située dans le département de la Seine-et-Marne en région Île-de-France.

La ville de Mouroux appartient à l'arrondissement de Meaux et au canton de Coulommiers.

Sa superficie est de 16.77 km<sup>2</sup>. Les villes et villages proches de Mouroux sont : Pommeuse, Giremoutiers, Coulommiers, Faremoutiers et Saint-augustin

Plan de situation (MOUROUX 77120 ET SA ZAC)



La commune possède sur son territoire de nombreux chemins ruraux.

Au regard de l'évolution de la commune, le maintien de certains chemins ruraux dans le patrimoine de la commune s'avère désormais inutile compte tenu de leur désaffectation.

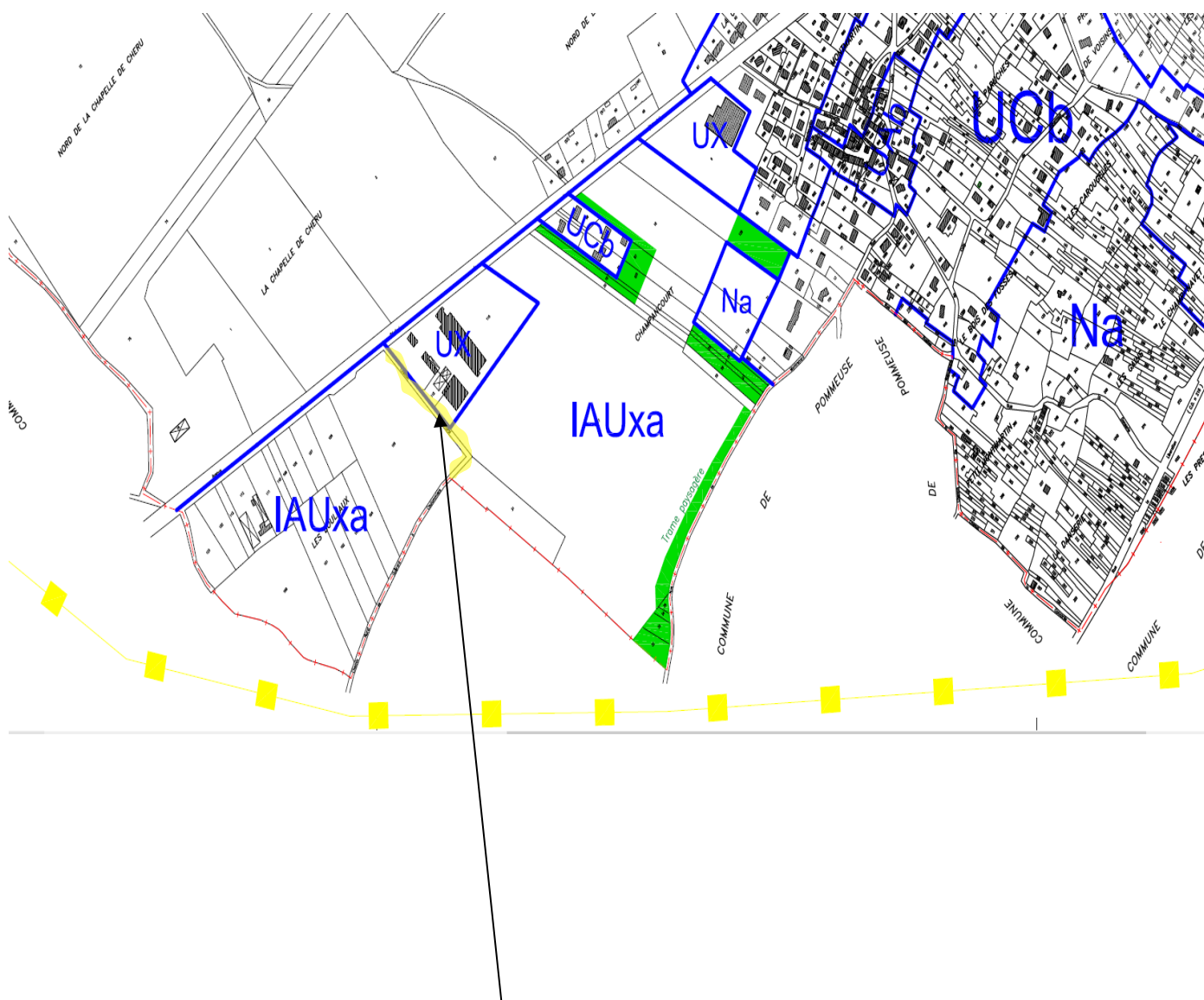
La Communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie dont fait partie la commune de Mouroux est propriétaires de parcelles de terrain situées à l'ouest du territoire communal en entrée d'agglomération en provenant de Crécy-la-Chapelle sur lesquels elle projette la création d'une Zone d'Aménagement Concertée

(Plateau de Voisins). Au sud-est de cette ZAC existe un chemin rural dit de « Guérard à Coulommiers » dont l'intercommunalité souhaiterait prendre possession.

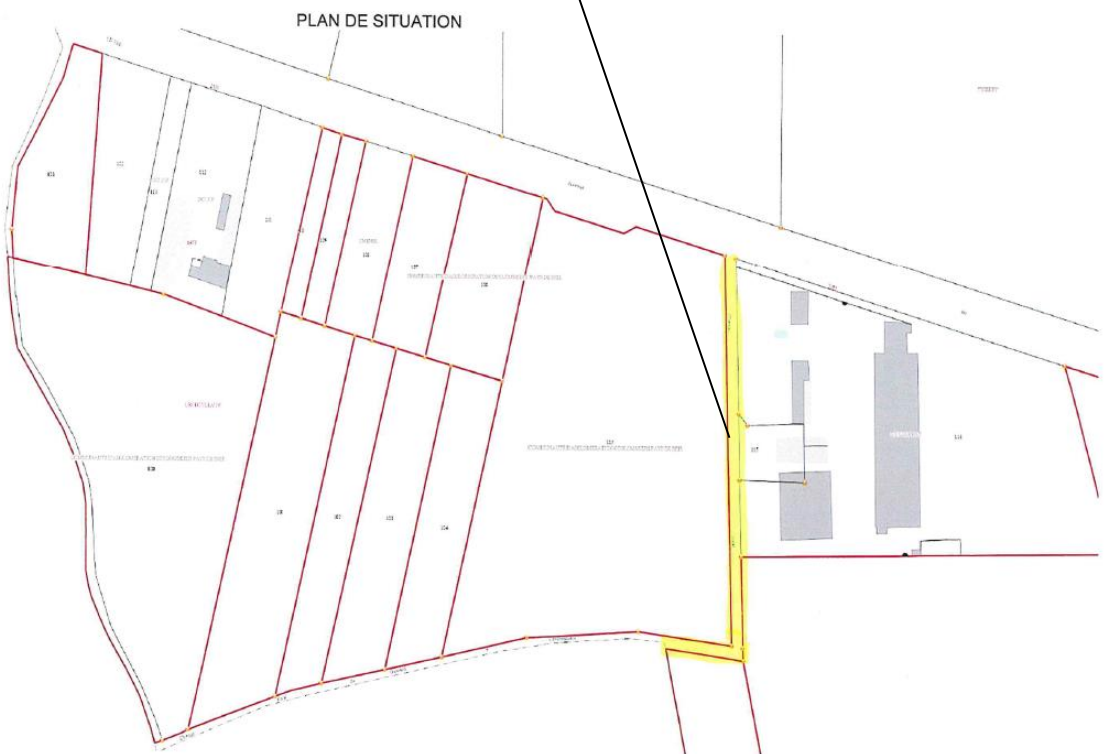
La Communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie a sollicité la commune pour l'acquisition d'une partie du chemin rural dit de « Guérard à Coulommiers » soit environ 1251 m<sup>2</sup>, d'une largeur de 6 mètres.

Par délibération n°71/2022 du jeudi 24 novembre 2022, le Conseil municipal a constaté la désaffectation du chemin rural dit de « Guérard à Coulommiers » pour partie située sur le territoire communal (plan en annexe) et autorisé M. le Maire à lancer la procédure de cession des chemins ruraux prévue à l'article L.161-10 et R.161-25 et suivants du code rural et de la pêche maritime.

Plan de situation ZAC du plateau de Voisins



Partie du chemin rural concerné par la présente enquête



**En jaune la partie du chemin rural envisagé à la cession**

## 1.2/ Nature juridique des chemins

Les chemins ruraux sont définis à l'article L161-1 du code rural et de la pêche maritime comme « des chemins appartenant aux communes, affectés à l'usage du public, qui n'ont pas été classés comme voies communales. Ils font partie du domaine privé de la commune ».

Le chemin rural dit de « Guérard à Coulommiers » constitue un chemin rural au sens de la définition du code rural et de la pêche maritime.

Compte tenu de ces éléments, la commune de MOUROUX souhaite procéder à la cession de ce chemin.

La procédure d'aliénation

L'article L161-10 du code rural et de la pêche maritime prévoit que lorsqu'un chemin rural cesse d'être affecté à l'usage du public, sa vente peut être décidée après enquête par le Conseil Municipal.

Sur ce fondement et par délibération n°71/2022 du 24 novembre 2022, le Conseil Municipal de la commune de MOUROUX a décidé de procéder au lancement de la procédure d'aliénation d'une partie du chemin rural dit de « Guérard à Coulommiers »

L'article R161-25 du code rural et de la pêche maritime prévoit que l'enquête prévue aux articles L161-10 et L161-10-1 a lieu dans les formes fixées par le code des relations entre le public et l'administration, sous réserve des dispositions particulières édictées par le code rural et de la pêche maritime.

Un arrêté du Maire désigne un commissaire enquêteur et précise l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations.

L'article R161-26 du code rural et de la pêche maritime précise les éléments suivants : La durée de l'enquête publique est fixée à quinze jours.

Le dossier d'enquête comprend :

- Le projet d'aliénation ;
- Une notice explicative ;
- Un plan de situation ;
- S'il y a lieu, une appréciation sommaire des dépenses.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, le maire ayant pris l'arrêté prévu à l'article R. 161-25 fait procéder à la publication, en caractères apparents, d'un avis au public l'informant de l'ouverture de l'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département ou tous les départements concernés.

En outre, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique est publié par voie d'affiches. Cet arrêté est également affiché aux extrémités du chemin concerné et sur le tronçon faisant l'objet du projet d'aliénation.

En outre, pour les chemins inscrits sur le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée, les conseils municipaux doivent, préalablement à toute délibération décidant de leur suppression ou de leur aliénation, avoir proposé au conseil départemental un itinéraire de substitution approprié à la pratique de la promenade et de la randonnée.

L'article R134-24 du code des relations entre le public et l'administration précise notamment que pendant le délai fixé par l'arrêté, des observations sur le projet peuvent être consignées, par toute personne intéressée, directement sur les registres d'enquête, ou être adressées par correspondance, au lieu fixé par cet arrêté, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête. Il en est de même des observations qui seraient présentées par les chambres d'agriculture, les chambres de commerce et d'industrie et les chambres

de métiers et de l'artisanat. Toutes les observations écrites sont annexées au registre. Indépendamment des dispositions qui précèdent, les observations sur le projet sont également reçues par le commissaire enquêteur aux lieu, jour et heure annoncés par l'arrêté, si l'arrêté en a disposé ainsi.

L'article R134-26 du code des relations entre le public et l'administration précise que le commissaire enquêteur examine les observations recueillies et entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter. Il rédige un rapport énonçant ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non au projet.

L'article R134-27 du code des relations entre le public et l'administration explique que les opérations prévues aux articles R. 134-25 et R. 134-26 sont terminées dans un délai d'un mois à compter de l'expiration du délai d'enquête fixé par l'arrêté. Il en est dressé procès-verbal par le Maire.

L'article R134-28 du code des relations entre le public et l'administration prévoit qu'une copie du rapport dans lequel le commissaire enquêteur énonce ses conclusions motivées est déposée à la mairie de la commune où s'est déroulée l'enquête. L'article R134-31 du code des relations entre le public et l'administration dispose que les conclusions du commissaire sont communiquées, sur leur demande, aux personnes intéressées.

L'aliénation des chemins ruraux sera constatée dans le cadre de l'élaboration d'un acte notarié en la forme administrative entre la commune et les riverains acquéreurs.

### 1.3/ Prises de vues

#### PRISE DE VUE PHOTOGRAPHIQUE DE LA PARTIE DU CHEMIN RURAL DIT DE GUERARD A COULOMMIERS A CEDER SUR LE TERRITOIRE DE MOUROUX (1251 M<sup>2</sup>)



Accès au chemin rural depuis l'avenue du Général de Gaulle RD 934 (Direction Nord- Sud)



Milieu de la partie du chemin rural à céder depuis la RD 934





**Extrémité de la partie du chemin rural à céder en direction de l'avenue du Général de Gaulle RD 934  
(Direction Sud-Nord)**

*Ferme de Montrenard (Pommeuse)*



**Partie du chemin rural continuant vers la commune de Pommeuse (Est-Ouest)**

## **2/ PIECES ANNEXES**

### 2.1/ Délibération et arrêté

Délibération n°96/2021 relative au lancement de la procédure de cession d'un chemin rural et mise en œuvre d'une enquête publique en date du 24 novembre 2022.

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
 DU CONSEIL MUNICIPAL**

DATE CONVOCATION  
18.11.2022

DATE PUBLICATION  
25.11.2022

Conseillers en exercice : 29  
 Présents : 22  
 Représentés : 6  
 Exprimés : 28

L'an deux mil vingt-deux, le jeudi 24 novembre, à 20H00, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique sous la présidence de M. Michel SAINT-MARTIN, Maire.

Présents : Mmes et MM. SAINT-MARTIN, BOGARD, BERRI-BERRI, FONTAINE, NICOLADIE, VIGNIER, VAN WYMEERSCH, VERAGEN, SARGES, LOUVET, N'DOUDI, HEMET, AZAM, RIBEIRO, LESUEUR, GESREL, THIERRY, TOURNOUX, SCHMITT, SEAUX, LAMBERT, LEMEY,

Représentés : Mme C. VEIL pouvoir à M. SARGES, Mme LEROUGE pouvoir à M. SAINT-MARTIN, Mme DESSIAUME pouvoir à Mme VERAGEN, Mme M. VEIL pouvoir à M. Mathieu THIERRY, M. HAMMENTIENNE pouvoir à M. BOGARD, M. LOYAL pouvoir à Mme TOURNOUX

Secrétaire de séance : Mme Christine GESREL

**2022/71 DESAFFECTATION DU CHEMIN RURAL DIT « DE GUERARD A COULOMMIERS » EN VUE DE SA CESSION A LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION COULOMMIERS PAYS DE BRIE (ZAC DU PLATEAU DE VOISINS)**

Rapporteur : Michel SAINT-MARTIN

La Communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie est propriétaires de parcelles de terrain situées à l'ouest de la commune en entrée d'agglomération en provenant de Crécy-la-Chapelle sur lesquelles elle projette la création d'une ZAC (Plateau de Voisins). Au sud-est de cette ZAC (plan ci-joint) existe un chemin rural dit de « Guérard à Coulommiers » dont l'intercommunalité souhaiterait prendre possession (photo ci-jointe).

Ce chemin rural n'est plus utilisé.

Les chemins ruraux appartiennent au domaine privé de la commune du fait de l'article L.161-1 du code rural : « Les chemins ruraux sont les chemins appartenant aux communes, affectés à l'usage du public, qui n'ont pas été classés comme voies communales. Ils font partie du domaine privé de la commune. »

Les chemins ruraux peuvent être cédés, notamment aux propriétaires riverains, à condition qu'ils cessent d'être affectés à l'usage du public et dans le respect des règles de procédure posés par l'article L.161-10 du code rural : « Lorsqu'un chemin cesse d'être affecté à l'usage du public, la vente peut être décidée après enquête par le conseil municipal, à moins que les intéressés groupés en association syndicale conformément à l'article L.161-11 n'aient demandé à se charger de l'entretien dans les deux mois qui suivent l'ouverture de l'enquête.

Lorsque l'aliénation est ordonnée, les propriétaires riverains sont mis en demeure d'acquiescer les terrains attenants à leurs propriétés.

Si, dans le délai d'un mois à dater de l'avertissement, les propriétaires riverains n'ont pas déposé leur soumission ou si leurs offres sont insuffisantes, il est procédé à l'aliénation des terrains selon les règles suivies pour la vente des propriétés communales. »

Pour pouvoir être cédé, le chemin rural doit donc faire objet d'une procédure de désaffectation. C'est au terme de cette procédure que le chemin n'est plus affecté à l'usage du public. A la suite de cette désaffectation, la délibération du conseil municipal portant aliénation du chemin rural doit être précédée d'une enquête publique. Cette enquête publique est réalisée afin de démontrer que le chemin a bien perdu son affectation.

Afin de procéder à cette enquête publique, le maire désigne par arrêté un commissaire enquêteur. Cet arrêté devra préciser l'objet de la requête, la date à laquelle celle-ci sera accessible (ouverte), ainsi que les heures et le lieu où le public pourra consulter le dossier et formuler ses observations. La durée de l'enquête est fixée à 15 jours.

Il est demandé aux conseillers municipaux de bien vouloir se prononcer sur  
M. le Maire à engager la procédure d'enquête préalable à sa vente

**Le conseil municipal,**

VU le Code rural, et notamment son article L. 161-10 ;

VU le décret n° 76-921 du 8 octobre 1976 fixant les modalités de l'enquête publique préalable à l'aliénation, à l'ouverture, au redressement et à la fixation de la largeur des chemins ruraux et notamment son article 3 ;

VU le Code de la voirie routière, et notamment ses articles R. 141-4 à R. 141-10 ;

CONSIDERANT que le chemin rural susvisé, n'est plus utilisé par le public.

CONSIDERANT la demande faite par la Communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie d'acquiescer ce chemin.

COMPTE TENU que la désaffectation du chemin rural susvisé, mettra en œuvre la procédure de l'article L. 161-10 du Code rural, qui autorise la vente d'un chemin rural lorsqu'il cesse d'être affecté à l'usage du public.

CONSIDERANT, par suite, qu'une enquête publique devra être organisée conformément aux dispositions des articles R. 141-4 à R. 141-10 du Code de la voirie routière.

**Après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

1. CONSTATE la désaffectation du chemin rural dit de « Guérard à Coulommiers » pour la partie située sur le territoire communal (plan ci-joint).
2. DECIDE de lancer la procédure de cession des chemins ruraux prévue par l'article L. 161-10 du Code rural ;
3. DEMANDE à Monsieur le maire d'organiser une enquête publique sur ce projet.

Pour extrait certifié conforme,  
À Mouroux, le 25 novembre 2022  
Le maire,  
Michel SAINT-MARTIN



PLAN DE SITUATION



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Département de Seine et Marne  
Commune de MOUROUX

**EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS DU MAIRE 2024 / 64**  
**Arrêté portant ouverture d'une enquête publique relative**  
**A la désaffectation pour alléation d'une partie du chemin rural dit de « Guérard à Coulommiers »**

Le Maire de Mouroux,

VU le code général des collectivités territoriales,  
VU les dispositions du code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L. 161-10 et suivants ;  
VU les articles R 161-25 à R 161-27 du code rural et de la pêche maritime,  
VU le code des relations entre le public et l'administration et notamment le chapitre IV (articles L. 134-1 à L. 134-30) -enquêtes publiques ne relevant pas du Code de l'Environnement-,  
VU la délibération du conseil municipal 2022/71 en date du 24/11/2022 actant le principe de la vente d'une partie du chemin rural dit de « Guérard à Coulommiers » situé sur le territoire de Mouroux au constat que ledit chemin n'est plus utilisé,  
VU la liste départementale d'aptitude aux fonctions de Commissaires Enquêteurs établie au titre de l'année 2024,  
VU le dossier d'enquête publique mis à disposition du public,  
CONSIDÉRANT que le projet retenu par le conseil municipal nécessite la réalisation d'une enquête publique

**ARRETE**

**ARTICLE 1 : OBJET, DATE ET DURÉE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Le projet relatif à l'aliénation d'une partie du chemin rural situé sur le territoire de la commune de Mouroux, consistant à la désaffectation pour aliénation d'une partie du chemin rural dit de Guérard à Coulommiers est soumis à une enquête publique destinée à recueillir les observations de la population.

Cette enquête se déroulera pendant une durée de 16 jours consécutifs du lundi 15 avril à 9H00 au mardi 30 avril 2024 à 16H00 inclus.

**ARTICLE 2 : DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR / PERMANENCES**

M. Denis SARAZIN-CHARPENTIER est désigné pour exercer les fonctions de Commissaire-enquêteur et se tiendra à la disposition du public à la mairie de Mouroux place de la mairie 77120 Mouroux :

- Le lundi 15 avril 2024 de 9h00 à 11h00 ;
- Le mardi 30 avril 2024 de 14h00 à 16h00.

**ARTICLE 3 : COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Le dossier d'enquête publique comprend le projet d'aliénation, une notice explicative, un plan de situation, les plans parcellaires, la liste des propriétaires des parcelles limitrophes.

**ARTICLE 4 : OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête, à feuillets non mobiles, ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de Mouroux (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 du lundi au jeudi sauf le vendredi de 13h30 à 17H00 pendant toute la durée de l'enquête afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture et consigner éventuellement ses observations, propositions ou contre-propositions sur le registre d'enquête.

Celles-ci pourront par ailleurs être communiquées oralement ou par écrit au commissaire enquêteur, à l'occasion de ses permanences, dont les dates et horaires sont précisés à l'article 2 ci-dessus.

Elles pourront également être reçues par voie postale, au plus tard le mardi 30 avril 2024, par le commissaire enquêteur au siège de l'enquête où toute correspondance doit être adressée, à l'adresse suivante (en précisant sur l'enveloppe la mention : « Ne pas ouvrir » À l'attention de Monsieur le

Commissaire-enquêteur) Mairie de Mouroux place de la Mairie 77120 Mouroux et/ou par mail à l'adresse [enquete publique@ville-mouroux.fr](mailto:enquete publique@ville-mouroux.fr)

#### **ARTICLE 5 : PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE**

L'information du public sera assurée par un avis d'enquête qui sera affiché, avec le présent arrêté, à la porte de la mairie 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, et sur les panneaux administratifs municipaux.

Cet avis d'enquête sera également affiché aux extrémités du chemin rural « dit de Guérard à Coulommiers » et sur le tronçon faisant l'objet du projet d'aliénation.

L'avis d'enquête sera inséré sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <https://www.ville-mouroux.fr>.

L'accomplissement de ces formalités sera constaté et justifié par un certificat du maire à l'issue de l'enquête publique.

En outre, 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, la mairie de Mouroux fera publier un avis au public dans deux journaux diffusés dans le département.

#### **ARTICLE 6 : CLOTURE DE L'ENQUÊTE**

À la date de clôture de l'enquête publique, le registre d'enquête sera clos par le commissaire enquêteur. Celui-ci disposera alors d'un délai d'un mois pour transmettre au maire son rapport et ses conclusions. Ces documents seront ensuite laissés à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

#### **ARTICLE 7 : DECISION INTERVENANT AU TERME DE L'ENQUETE**

Après remise du rapport et du rapport motivé du commissaire enquêteur, le Conseil municipal délibérera. Cette délibération sera ensuite transmise à M. le préfet de Seine-et-Marne pour approbation dans le délai de deux mois prévu par la loi.

#### **ARTICLE 8 : VOIE DE RECOURS**

Le recours pour excès de pouvoir à l'encontre du présent arrêté peut être exercé devant le tribunal administratif de MELUN dans un délai de deux mois à compter de sa transmission et de son affichage.

Fait à Mouroux, le 15 mars 2024

Le Maire,  
Michel SAINT-MARTIN



Notifié et exécutoire le : 16/03/2023

Avis d'ouverture d'une enquête publique, publicité et affichage



**MEDIALEX**

Annonces Légales & Formalités

10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX  
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

[annonces legales@medialex.fr](mailto:annonces legales@medialex.fr)

<https://www.medialex.fr>

De la part de : **Marine DECEROIT**

DESTINATAIRE : **MAIRIE DE MOUROUX**

Date et heure d'envoi : 28/03/2024 10:02:30

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : 73818551

## ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€ , représentée par son représentant permanent **David SHAPIRO** , déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**ENQUETE PUBLIQUE  
ALIENATION D'UNE PARTIE DU CHEMIN RURAL DIT DE  
GUERARD A COULOMMIERS**

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

**LE PAYS BRIARD**

**SEINE ET MARNE**

**Le 28/03/2024**

**David SHAPIRO**  
Représentant permanent de Médialex

*Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.*





**MEDIALEX**

Annonces Légales & Formalités

10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX  
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

[annonces.legales@medialex.fr](mailto:annonces.legales@medialex.fr)

<https://www.medialex.fr>

De la part de : **Charlène GAILLARD**

DESTINATAIRE : **MAIRIE DE MOUROUX**

Date et heure d'envoi : 04/04/2024 09:33:15

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : 73623197

## ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son représentant permanent **David SHAPIRO**, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE - 1ER AVIS  
COMMUNE DE MOUROUX  
ALIENATION D'UNE PARTIE DU CHEMIN RURAL  
DIT DE GUERARD A COULOMMIERS**

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

**LE PARISIEN**

**SEINE ET MARNE**

**Le 06/04/2024**

David SHAPIRO  
Représentant permanent de Médialex

*Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.*

7361655101 - AA

**Commune de  
MOUROUX****Allénation d'une partie  
du chemin rural dit de  
Guérard à Coulommiers  
AVIS D'ENQUÊTE  
PUBLIQUE**

Par arrêté n° 2024/64 en date du 15 mars 2024, le Maire, a prescrit l'ouverture d'une enquête publique, portant sur l'allénation d'une partie du chemin rural dit de «Guérard à Coulommiers».

M. Denis SARAZIN-CHARPENTIER a été désigné en qualité de commissaire enquêteur.

L'enquête publique se déroulera à la mairie de Mouroux du Lundi 15 avril 2024 à 9 h 00 au mardi 30 avril 2024 à 16 h 00 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, à savoir du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 30 et du lundi au jeudi de 13 h 30 à 17 h 30, le vendredi de 13 h 30 à 17 h 00.

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique :

- sur le site internet de la ville de Mouroux (<https://www.ville-mouroux.fr>),
- sur un poste informatique spécialement dédié à cet effet à la mairie de Mouroux (place de la Mairie 77120) aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Le public pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête disponible en mairie. Il pourra les adresser par écrit à M. le commissaire enquêteur, Mairie de Mouroux, place de la Mairie 77120 Mouroux ou par courrier électronique à l'adresse suivante : [enquete.publique@ville-mouroux.fr](mailto:enquete.publique@ville-mouroux.fr).

Le dossier d'enquête publique ainsi que les observations du public sont communicables à toute personne à sa demande et à ses frais, auprès des services de la mairie de Mouroux, dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public en mairie de Mouroux et recevra les observations écrites et orales des habitants et des intéressés les jours et horaires suivants : le lundi 15 avril 2024 de 9 h 00 à 11 h 00, le mardi 30 avril 2024 de 14 h 00 à 16 h 00.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera déposée en mairie de Mouroux pour y être tenue à la disposition du public pendant un délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête.

Ces documents seront également mis en ligne sur le site internet de la commune de Mouroux ([www.ville-mouroux.fr](http://www.ville-mouroux.fr))

À l'issue de cette enquête publique, le conseil municipal devra se prononcer sur l'allénation de ce chemin rural.

**AFFICHAGE SUR SITE DE L'AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**



**RD 934 MOUROUX**

(2105 Avenue du Général de Gaulle)



**POMMEUSE**

## 2.3 / Plan parcellaire

### **ETAT PARCELLAIRE**

- Partie du Chemin rural cadastré section ZA à céder longe les parcelles n°105 – 115- 116 et 117

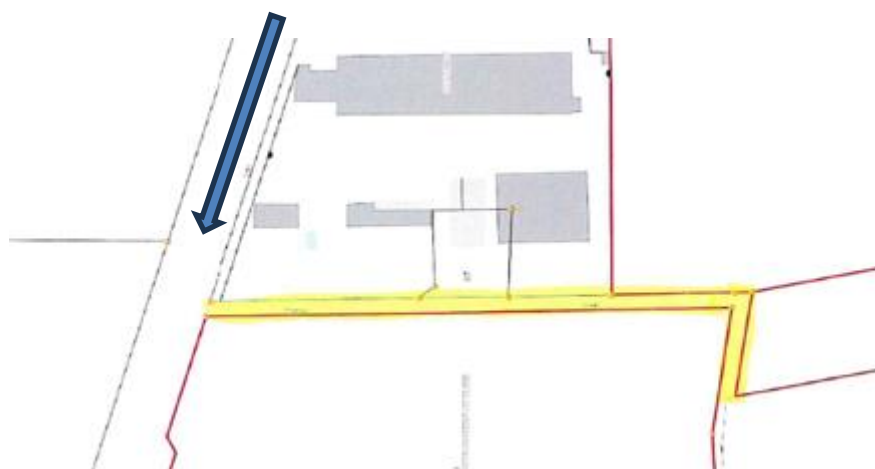
Les parcelles privées riveraines du chemin rural sur le territoire de Mouroux sont les suivantes :

Indications cadastrales				
Section	Parcelle	Lieu-dit	Contenance en are	Propriétaire
ZA	100	LES BOULEAUX	17560	COMMUNAUTE AGGLOMERATION
ZA	101	LES BOULEAUX	7750	COMMUNAUTE AGGLOMERATION
ZA	102	LES BOULEAUX	3910	COMMUNAUTE AGGLOMERATION
ZA	103	LES BOULEAUX	4820	COMMUNAUTE AGGLOMERATION
ZA	104	LES BOULEAUX	3920	COMMUNAUTE AGGLOMERATION
ZA	105	LES BOULEAUX	24530	COMMUNAUTE AGGLOMERATION
ZA	31	CHAMPANCOURT	7040	COMMUNAUTE AGGLOMERATION
ZA	117	CHAMPANCOURT	113112	COMMUNAUTE AGGLOMERATION
ZA	115	CHAMPANCOURT	922	SCI DU LOUCHET (Coulommiers) *
ZA	116	CHAMPANCOURT	20206	SCI DU LOUCHET (Coulommiers)*

\*SCI DU LOUCHET 74 rue Léon Lahitte à Coulommiers

### **EMPRISES DU CHEMIN RURAL A CEDER (1251 m<sup>2</sup>)**

RD 934 Sortie de Mouroux  
en direction de Crécy-la-Chapelle  
Accès au chemin rural au droit  
du 2105 Avenue du Général de Gaulle








Il est important de rappeler que la Communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie est propriétaire sur le territoire de Mouroux de la majorité des parcelles de terrains situées le long de l'Avenue du Général de Gaulle entre le chemin rural dit de « Guérard à Coulommiers » et de la route départementale (tableau ci-dessus).


Depuis 2006, l'intercommunalité a mis en chantier une opération d'aménagement pour le développement économique sur l'ensemble des espaces urbanisables en bordure de la RD934 et en entrée Ouest de la commune de Mouroux avec les plusieurs objectifs :

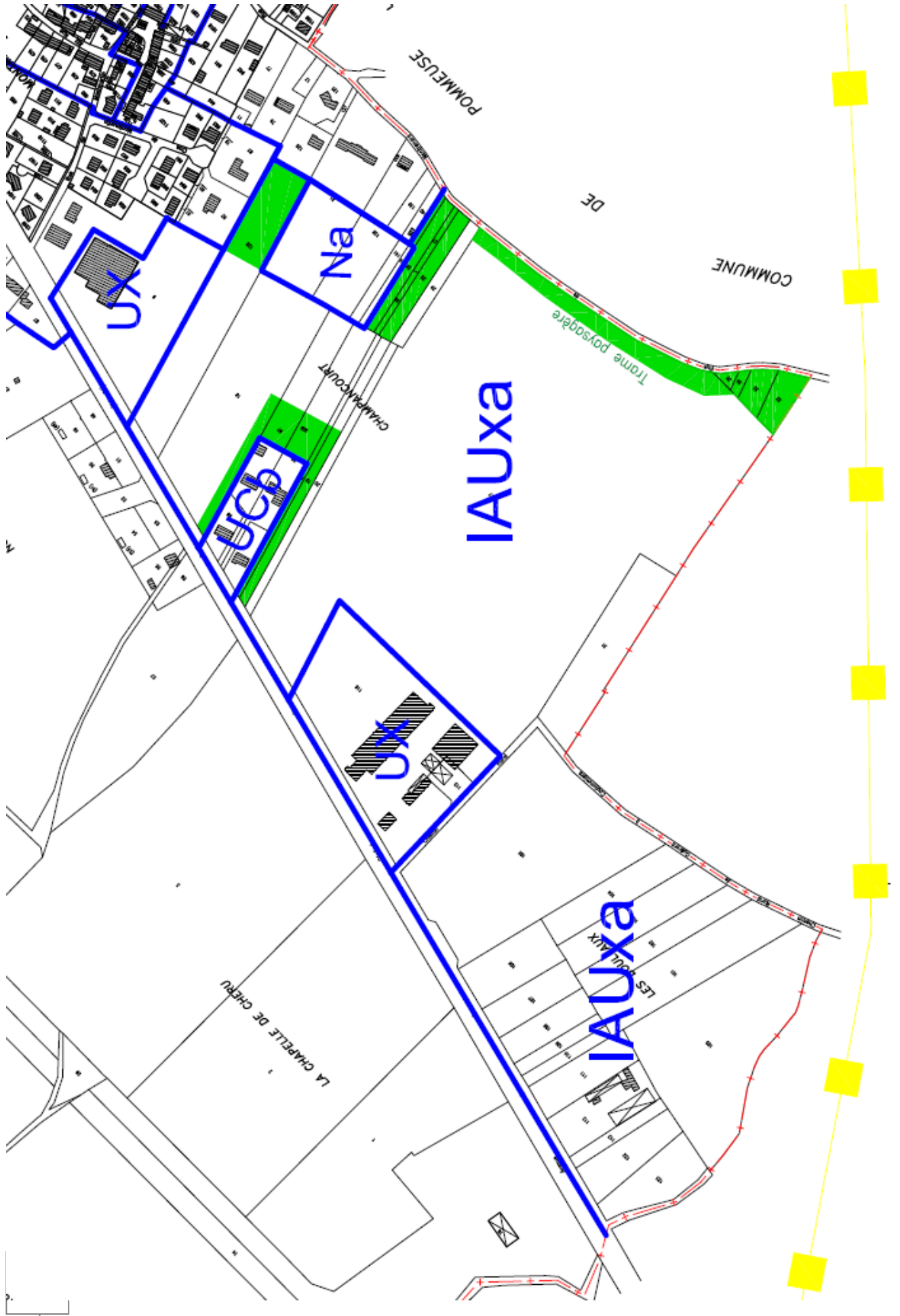
- Créer de l'emploi sur le secteur,
- Encourager le développement des entreprises existantes,
- Favoriser l'implantation de nouvelles entreprises,
- Traiter qualitativement cette entrée ouest du territoire intercommunal.

## LEGENDE

-  Limite de commune
-  Zonage
-  Emplacement réservé
-  Espace boisé classé
-  Protection des massifs forestiers

Le droit de préemption urbain concerne  
l'ensemble des zones U et des zones AU

-  Espace paysager de transition



## **REGLEMENT EN VIGUEUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME POUR CETTE ZONE**

### **TITRE III**

#### **CHAPITRE III**

#### **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IAUXa**

##### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone est destinée à accueillir des activités économiques dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté, à l'ouest de la commune.

Une partie de cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (RD 934, RD 216 et 402) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

#### **ARTICLE 1AUxa.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**En zone 1AUXa, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

Les constructions à destination d'habitat.

Les constructions à destination d'activité agricole.

Les activités classées ou non ne respectant pas les conditions visées à l'article 1AUxa2.

Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.

L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping au sens des articles R. 111 -31 à R. 111 -46 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Les ouvertures de carrières.

Les constructions et installations ne répondant pas aux conditions visées à l'article 1AUxa2 dans les espaces figurés au plan de zonage en « espaces paysagers de transition ».

#### **ARTICLE 1AUxa2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes, sont admises sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article 1 de la zone 1AUax :**

Les activités classées ou non à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R.111.2 du code de l'urbanisme.



Les constructions et installations d'équipements collectifs d'intérêt général dans les espaces figurés au plan de zonage en « espaces paysagers de transition » à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de la zone.

#### **ARTICLE 1AUxα.3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité conforme au règlement du gestionnaire.

##### **Accès**

Chaque parcelle bénéficiera d'un accès direct sur une voie ouverte à la circulation publique. Quand un terrain sera bordé de plusieurs voies, l'accès ne sera prioritairement autorisé que sur la voie à moindre circulation. Des conditions de sécurité et de visibilité correctes devront toujours être remplies.

Chaque bâtiment devra être accessible aux véhicules de sécurité, l'entrée aura une largeur minimale de 4 mètres.

La création nouveaux accès riverains est interdite sur la voirie départementale RD934.

##### **Voirie**

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans marche arrière.

Les voies présenteront une largeur d'emprise adaptée à l'importance du trafic et de la circulation piétons/cycles avec une chaussée de largeur minimale de 6.5 mètres à double sens de circulation et des trottoirs accessibles aux handicapés.

Les voies de toute nature sont soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et de construction, en vue de leur intégration dans le domaine public de la collectivité et de leur utilisation par les services publics tels que services incendie, transports en commun, bennes à ordures.

##### **Cheminement pour piétons et cycles**

Des cheminements pour piétons et cycles, librement ouverts à la circulation publique, sont prévus pour favoriser ces modes de déplacements en facilitant l'accessibilité, notamment vers le centre urbain. Ces circulations seront convenablement aménagées et plantées. La largeur de passage minéralisée (piétons/cycles) ne sera pas inférieure à 1.80 mètres.

#### **ARTICLE 1AUxα.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **RAPPEL :**

Les branchements aux réseaux publics seront conformes au règlement du gestionnaire relatif à la distribution d'eau potable et à l'assainissement.

Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur les réseaux publics de distribution d'eau potable, d'électricité.

Toute desserte en réseaux sur une voie privée est à la charge du ou des pétitionnaires.

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

### **Assainissement**

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

#### **- Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. Le rejet des eaux sanitaires doivent être dirigé vers le réseau d'eaux usées tandis que les eaux des activités devront subir un pré traitement avant tout rejet dans le réseau communal.

#### **- Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Dans les opérations d'ensemble :

- la mise en place d'un réseau séparatif est obligatoire.
- les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées devront être dirigées vers des dispositifs d'infiltration et de rétention sur la parcelle et le long des voies et espaces communs.
- les eaux infiltrées devront éventuellement subir les prétraitements nécessaires.

### **Desserte téléphonique, électrique et câble**

Les réseaux de communication et de distribution de l'énergie doivent être enfouis.

### **Traitement des effluents industriels**

Le traitement des fumées et odeurs autres évacuations gazeuses est obligatoire. Les eaux de ruissellement risquant de contenir des hydrocarbures ou de produits nocifs (détergents) devront être traitées avant le rejet dans le réseau collectif.

## **ARTICLE 1AUxa.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 1AUxa.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de :

- 10 m par rapport à l'alignement de l'emprise de la RD 934 ;
- 30 m par rapport à l'alignement de la Rue de Montrenard ;
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies nouvelles ou à créer.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 1AUxa.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux limites de propriété.

Ce retrait minimum est porté à 15 m en limite des zones d'habitat riveraines de la zone IAUx (limites latérales et de fond de parcelle).

#### **ARTICLE 1AUxa.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 1AUxa.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas être supérieure à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 1AUxa.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres au faîtage.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

#### **ARTICLE 1AUxa.11- ASPECT EXTERIEUR**

##### **a) Aspect général**

L'aspect général des constructions et de leurs annexes sera étudié de façon à assurer leur intégration dans le paysage, tout particulièrement le long des voies.

Le plus grand soin devra être apporté à la qualité architecturale des constructions édifiées dans la bande des 75 mètres mesurée depuis l'axe de la RD934 ainsi qu'à leur insertion par rapport aux perspectives visuelles.

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs, parkings compris, en relation avec les constructions.

#### **b) Matériaux**

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

#### **c) Ouvertures**

Les façades des constructions implantées sur la RD934 doivent comporter des ouvertures.

#### **d) Toitures**

Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures terrasses font partie intégrante de l'architecture du bâtiment. A défaut d'un traitement architectural les harmonisant à la construction, ils devront rester masqués à la vue horizontale.

#### **e) Clôtures**

Les clôtures présenteront une hauteur maximale de 2 m.

Le portail d'accès doit être de forme simple et l'ensemble des émergences techniques (boîtes aux lettres, coffrets techniques, enseignes, etc.) doivent faire l'objet d'un traitement d'intégration.

Au droit des accès sur la voie publique, une bonne visibilité latérale doit être assurée.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes.

Sur le domaine public, les clôtures sur rue doivent être composées d'une haie vive avec un grillage intégré à la haie et un traitement de l'entrée composé de portails, portillons avec un murs-bahut de 2 mètres de haut maximum.

En limites séparatives latérales et en limites de fond de parcelle, la clôture sera constituée d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

Dans le cas d'exigences réglementaires particulières, d'autres types de clôtures pourront être envisagés ; toute disposition sera néanmoins prise afin de minimiser l'impact résultant sur le site.

### **ARTICLE 1AUxa.12- STATIONNEMENT**

#### **1 – Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les normes au paragraphe 2 du présent article constituent des minima et n'exonèrent donc pas de l'application du respect du premier alinéa.

Dans le cas de parkings au sol, ceux-ci devront être paysagers et distincts de 2 mètres minimum de la limite sur voie publique et de 1 mètre des autres limites.

Les surfaces nécessaires au stationnement en général et au manœuvre des véhicules lourds en particuliers doivent être prévues.

Des aires de stationnement pour les deux roues doivent être réalisées.

## **2 - Nombre d'emplacements**

1- Pour les constructions à destination de bureaux, il est exigé la création d'une place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de Superficie de Plancher.

2- Pour les constructions à destination d'artisanat, il est exigé la création d'une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Superficie de Plancher.

3- Pour les constructions à destination d'entrepôt et d'industrie, il est exigé la création d'une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Superficie de Plancher.

4- Pour les constructions à destination de commerce, il est exigé la création de trois places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Superficie de Plancher.

5- Pour les constructions à destination d'hôtellerie, il est exigé la création d'une place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de Superficie de Plancher.

## **ARTICLE 1AUxd.13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces figurés au plan de zonage en « espaces paysagers de transition » devront être plantés d'arbres et d'arbustes d'essences variées.

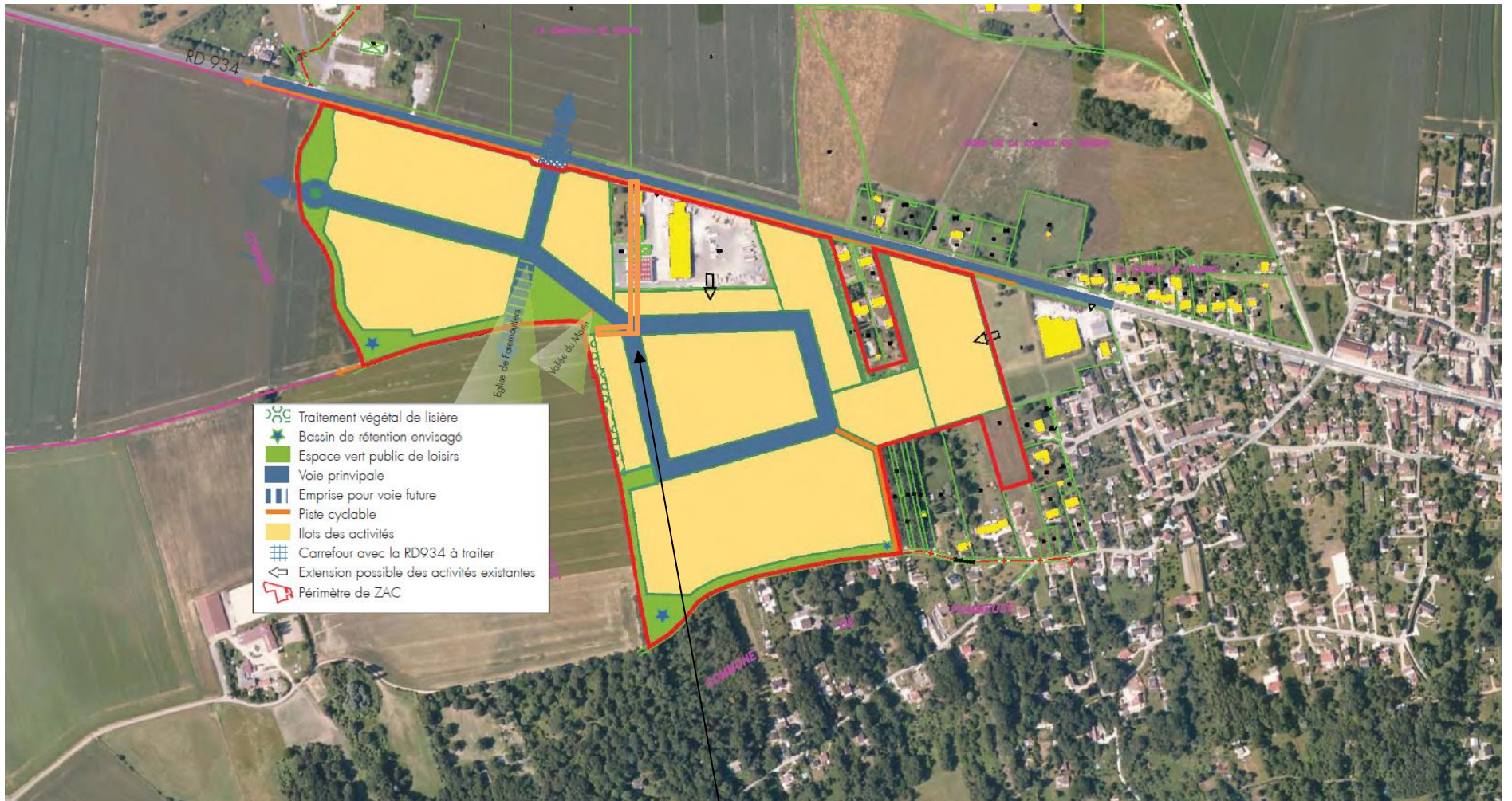
Les haies vives autorisées à l'article 11, ainsi que l'ensemble des plantations seront composées d'espèces végétales locales.

Les espaces libres végétalisés à usage privatif devront couvrir une superficie minimale de 10% de l'unité foncière.

## **ARTICLE 1AUxd.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

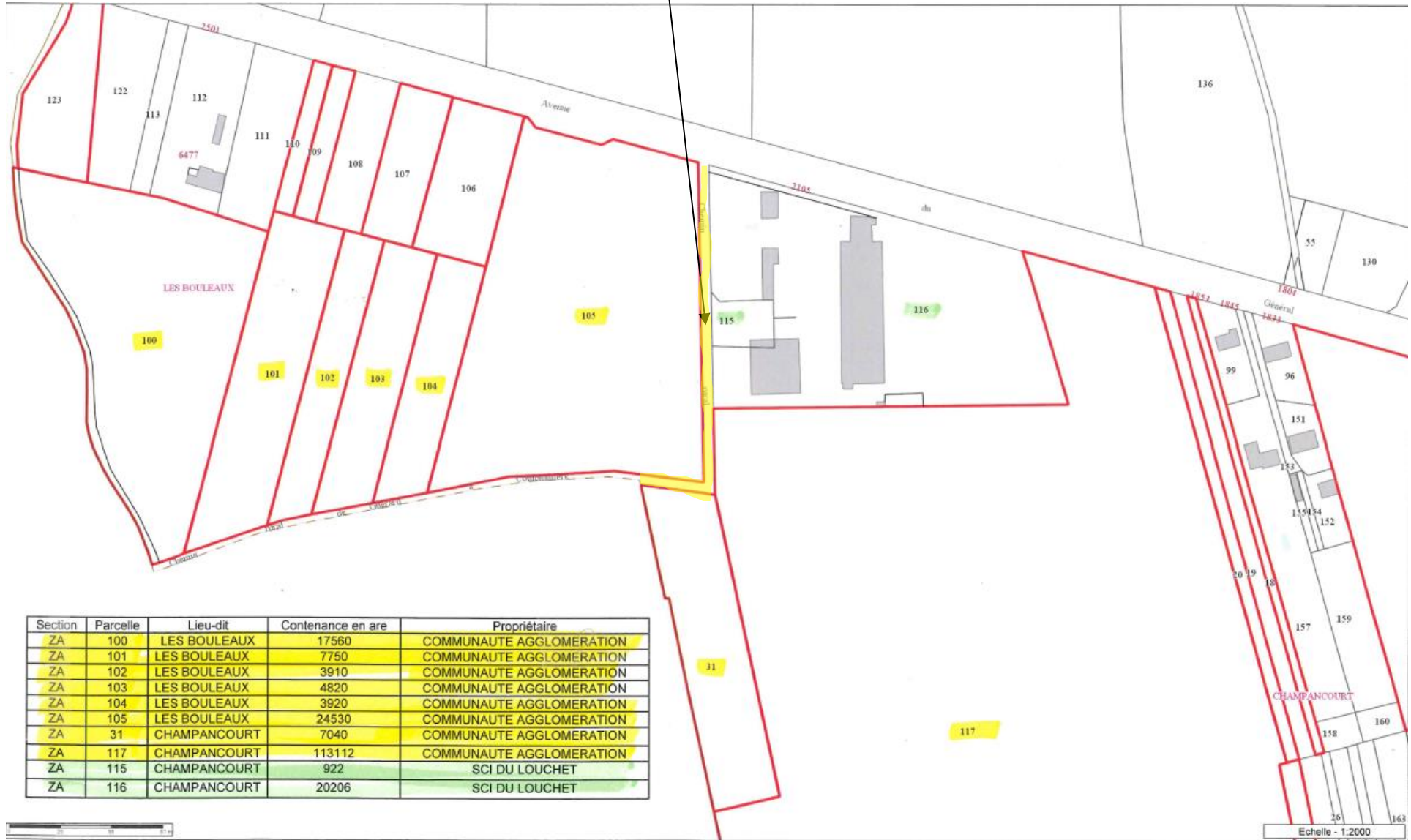
Il n'est pas fixé de règle.

**PLAN GENERAL DES TRAVAUX DE LA ZAC ENVISAGES EN 2017**



**Partie du chemin rural concerné par la présente enquête**

Partie du chemin rural concerné par la présente enquête



Section	Parcelle	Lieu-dit	Contenance en are	Propriétaire
ZA	100	LES BOULEAUX	17560	COMMUNAUTE AGGLOMERATION
ZA	101	LES BOULEAUX	7750	COMMUNAUTE AGGLOMERATION
ZA	102	LES BOULEAUX	3910	COMMUNAUTE AGGLOMERATION
ZA	103	LES BOULEAUX	4820	COMMUNAUTE AGGLOMERATION
ZA	104	LES BOULEAUX	3920	COMMUNAUTE AGGLOMERATION
ZA	105	LES BOULEAUX	24530	COMMUNAUTE AGGLOMERATION
ZA	31	CHAMPANCOURT	7040	COMMUNAUTE AGGLOMERATION
ZA	117	CHAMPANCOURT	113112	COMMUNAUTE AGGLOMERATION
ZA	115	CHAMPANCOURT	922	SCI DU LOUCHET
ZA	116	CHAMPANCOURT	20206	SCI DU LOUCHET