

Envoyé en préfecture le 23/11/2023

Reçu en préfecture le 23/11/2023

Publié le

ID : 077-217703206-20231121-D202355-DE

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
16/11/2023

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
- Protéger et mener des actions en faveur du développement de la biodiversité dans les zones naturelles et les espaces boisés : parmi les actions envisagées, on peut citer la protection de la migration des batraciens rue des Chalvergues, la réalisation d'inventaires faunistiques et floristiques, la plantation d'arbres, etc.
- 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.

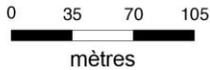
Commune de Mouroux
 Plan Local d'Urbanisme
 Projet d'Aménagement
 et de Développement Durables

Aménagement, Equipement et urbanisme
 ■ Contrôler et organiser la densification

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

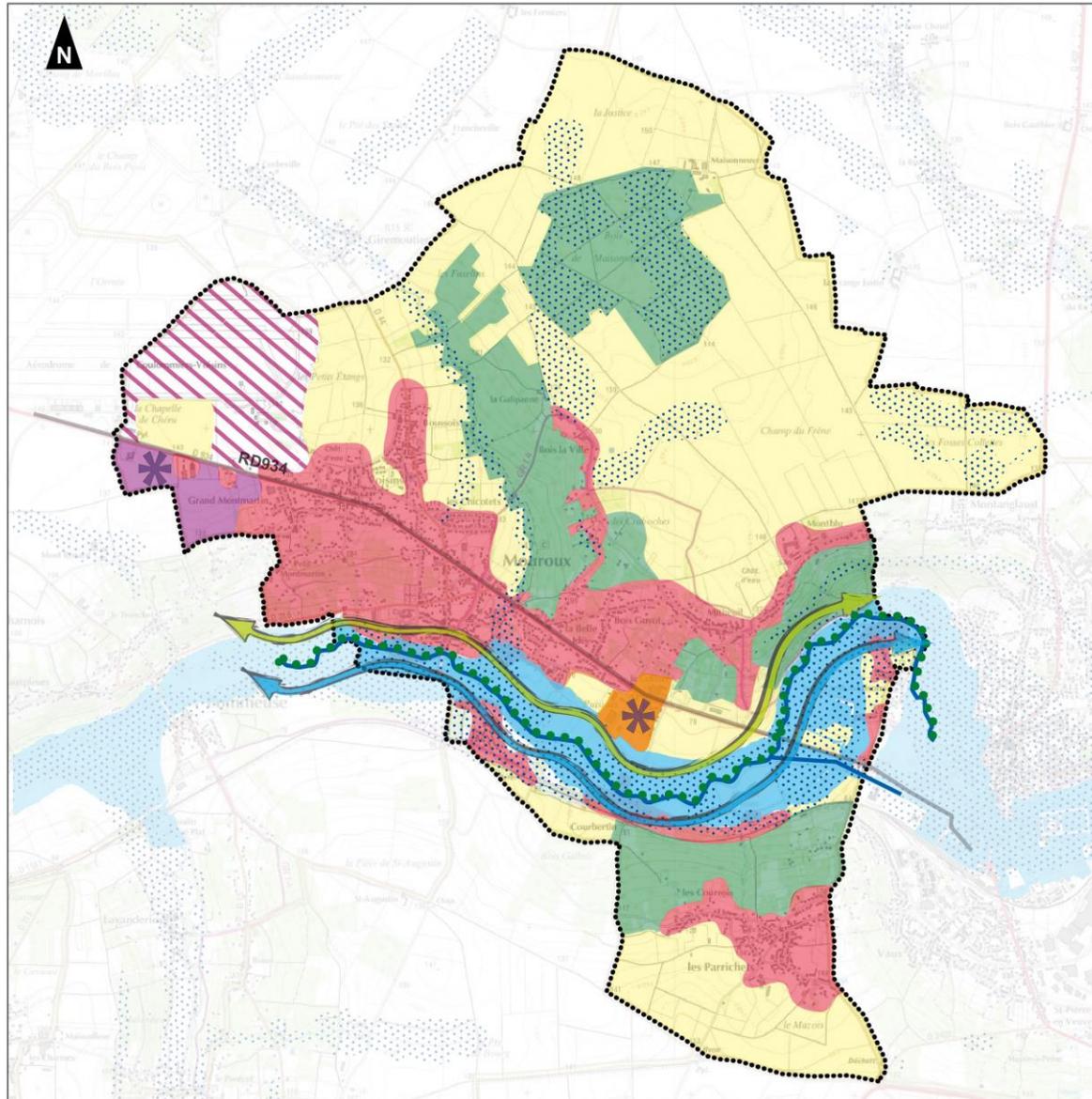
Equipement Commercial, développement économique et loisirs
 ■ Maintenir les commerces qui participent à l'animation locale
 ■ Bénéficier de la diversification des activités de l'aérodrome en garantissant le fonctionnement aéronautique
 ■ Favoriser la création d'une zone d'activités en entrée Ouest de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



Département de Seine et Marne

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION COULOMMIERS PAYS DE BRIE

Délibération du conseil communautaire du 07 décembre 2023

L'an deux mil vingt-trois, le 07 décembre à 18h30, les membres du conseil communautaire se sont réunis dans la salle polyvalente de la commune de La Ferté-sous-Jouarre sur la convocation qui leur a été adressée le 21 septembre 2023 par le président Ugo PEZZETTA en vertu de l'article L5211-41-3 V et conformément aux articles L.5211-1 à L.5211-3 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) renvoyant notamment aux articles L.2121-10 et L.2121-12 du (CGCT) applicables en la matière.

Présents :56 - Pouvoirs : 17 - Absents/Excusés : -11 Votants : 73

Présents : MM. Et Mmes : ANCELIN Albane, ARNOULT François, AULIAC Caroline, AUTENZIO Christine, BARDET Jean, BERGAMINI Jean-François, BERNARD Françoise, BOULET Thierry, BOULVRAIS Daniel, GUÉRIN Jean-François (Suppléant de BOURDIER Monique), BRUN Matthieu, CANALE Aude CANINI Joëlle, CARLIER Dominique, CHARBONNEL Jean-Luc, CORBISIER Sébastien, DAMET Éric, DE LADOUCETTE Flore, DELOISY Sophie, DHORBAIT Guy, DUPORT Vincent, DURAND Daniel, ESMIEU Sarah, FLEISCHMAN Thierry, FOURMY REUX Philippe, FOURNIER Pascal, GOBARD Éric, GUILLETTE Christine, HORDÉ Pierre, JACOTIN Bernard, LABORDE Fabrice, LOURENCO RIBEIRO Isabel, MACHURÉ Dominique, MASSON Jean-François, MERCIER Angélique, MICHON Maryse,-MIFFRE-PERETTI Laurence, MOLET Franz, MUSART Jean-Luc, NALIS Daniel, PATIN Jean-Raymond, PERRIN Sylviane, PEZZETTA Sonia, PEZZETTA Ugo, POISSON Francis, POVIE Marie-Claude, PRÉVOST Jean-Jacques, RIMBERT Philippe, ROMANOW Patrick, SAINT MARTIN Michel, DOLO Emmanuel (Suppléant de STANISLAS Marie-Noëlle), VALLÉE Fabien, VAN LANDEGHEM Jean-Marie, VIVET Emmanuel, VUILLAUME Didier et WARZOCHA Richard.

Pouvoirs : BERTHELIN Céline à Guy DHORBAIT - BOGARD Jean-Louis à Michel SAINT MARTIN - CAUX Nicolas à Marie-Claude POVIE - CHEVRINAIS Sophie à Bernard JACOTIN - DOMARD Muriel à Sophie DELOISY -GUILBAUD Corinne à Daniel DURAND - HOUDAYER Sébastien à Éric GOBARD - KIT Michèle à Sarah ESMIEU - LESCURE Martine à Fabien VALLÉE - LIEVIN Maxime à Angélique MERCIER - MARCILLY Fabrice à Jean-Jacques PRÉVOST - PICARD Laurence à Éric DAMET - RIESTER Franck à Matthieu BRUN - THIEBAUT Anne-Marie à Daniel NALIS - THIERRY Pascal à Aude CANALE - VAUDESCAL Jean-Louis à Laurence MIFFRE-PERETTI - VEYSSET Katy à Emmanuel VIVET

Absents excusés : CHAUVIN Joël - THEBAULT Pierre-Rick- VEIL Cathy

Absents non excusés : BRODARD Yves - DE CLERCK Christophe - DENAMIEL Alexandre - DESWARTE Philippe - FINOT Lysiane - SCHAUFLEUR Jacqueline - THOMAS Cédric - TOURNOUX Sylvie

Secrétaire de Séance : Emmanuel VIVET

Délibération 2023-170 - Urbanisme : Urbanisme : MOUROUX : Débat sur le PADD du PLU

La commune de Mouroux a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération le 28 mai 2015 afin de reprendre les dispositions du PLU approuvé en 2004 dont les objectifs étaient pour partie obsolètes.

Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées suite à la délibération en date du arrêtant le projet de PLU, les services de l'Etat ont soulevé l'inadéquation du projet de PLU avec certains points du SCoT du Pays de Coulommiers, particulièrement en matière de consommation de l'espace. En effet Mouroux est identifié au même titre que la commune de Boissy le Chatel comme un pôle de développement à l'échelle du SCoT du Bassin de Vie de Coulommiers induisant de fait une répartition du potentiel foncier en matière de consommation d'espace entre les deux communes.

Dans le cadre de sa procédure de révision la commune de Boissy le Chatel a réorganisé son projet urbain pour diminuer conformément aux objectifs du SCoT ses perspectives de consommation foncière, permettant ainsi de reprendre les études du PLU de la commune de Mouroux.

Les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis la prescription de la révision du PLU en 2015, mais également la nécessité de reprendre et de compléter les études et analyses initialement réalisées amène aujourd'hui la commune et la Communauté d'Agglomération à envisager de reformuler et compléter les objectifs initialement définis lors de la prescription du projet de révision. En effet, ces objectifs souvent très précis ne permettent pas d'aborder l'intégralité des problématiques communales ceci afin de poursuivre la procédure instituée en 2015.

Par délibération en date du 28 septembre 2021, la commune de Mouroux s'est attachée à redéfinir et compléter les objectifs qui avaient prévalu lors de la prescription de la procédure de révision en 2015.

Le projet de révision est en cours et s'appuie sur de nouveaux objectifs en matière d'aménagement et de développement durables.

Le projet de révision du PLU s'organise au travers de 7 grandes orientations qui recouvrent l'ensemble des enjeux communaux en matière de développement, d'aménagement et de préservation, (le PADD est annexé à la présente délibération), qui peuvent être synthétisés selon de la façon suivante :

- 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.

La redéfinition de ces orientations au-delà d'intégrer les évolutions réglementaires et territoriales s'est également appuyée sur une volonté communale de préservation des paysages et espaces agricoles et naturels, sur la redéfinition d'objectifs de développement en favorisant la densification des espaces urbanisés et la reconversion des espaces bâtis. Ces orientations s'appuient également sur une volonté de développement qualitatif de l'urbanisation, permettant d'étoffer l'offre d'équipements et assurant le développement des activités économiques.

Ces enjeux de développement s'inscrivent dans une volonté de préservation des paysages et de la qualité de vie et des richesses du territoire en assurant la préservation des trames agricoles et naturelles et en prenant en compte les risques et nuisances et les projets de développement supra communaux.

L'article L.151-2 du code de l'urbanisme dispose que les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durables (PADD). PADD qui au regard de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, ce PADD définit :

- les orientations générales 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.
- les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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.
- il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-12 du code de l'urbanisme prévoit que les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables doivent faire l'objet d'un débat au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLU.

Les différents objectifs en matière d'aménagement, de développement et de préservation sont détaillés dans le PADD annexé à la présente délibération et chacune de ces orientations a fait l'objet d'une présentation détaillée auprès du conseil municipal de Mouroux et de la commission urbanisme de la Communauté d'Agglomération le 20 novembre 2023.

Au terme de cet échange, le conseil municipal de Mouroux a acté les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et validé les objectifs en matière développement urbain et de préservation des espaces agricoles et naturels en valorisant à la fois la densification des espaces urbanisés existants et un développement urbain en cohérence avec les enjeux communaux et supra-communaux.

La commission urbanisme de la communauté d'Agglomération a quant à elle actée les objectifs et orientations présentés.

La communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie ayant compétence en matière de document d'urbanisme, il convient que ce soit cette instance qui acte le débat sur les objectifs définis en matière d'aménagement et de développement Durables

Il est rappelé que le débat sur les Orientations Générales du PADD ne donne pas nécessairement lieu à un vote, mais que dans un souci de cohérence dans la démarche du projet de PLU, il est opportun de formaliser les objectifs d'aménagement définis dans le cadre de la révision du PLU de la commune de MOUROUX

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-1 et suivants ainsi que R.153-1 et suivants ;

VU l'arrêté préfectoral 2019/DRCL/BLI n°116 du 25 octobre 2019 portant création d'une communauté d'agglomération issue de la fusion de la communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie et de la communauté de Communes du Pays Créçois à compter du 1^{er} janvier 2020

VU les statuts de la Communauté d'Agglomération COULOMMIERS PAYS DE BRIE

VU la délibération 2021-241 de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie en date du 9 décembre 2021 actant la reprise de la procédure de révision du PLU de la commune de Mouroux, actualisant les objectifs initialement définis et réactualisant les modalités de concertation.

VU la délibération en date du 20 novembre 2023 actant le débat au sein du Conseil Municipal de la commune de Mouroux sur les orientations d'aménagement et de développement du projet de PLU
VU l'avis favorable de la commission Urbanisme en date du 20 novembre 2023

Après discussion et vote par 71 POUR, 0 CONTRE et 2 ABSTENTIONS (Aude CANALE et Pascal THIERRY), le conseil communautaire décide :

Article 1 : de prendre acte de la tenue du débat sur les orientations d'aménagement et de développement durables dans le cadre du projet de révision du PLU de la commune de MOUROUX, conformément aux dispositions de l'article L.153-12 du code de l'Urbanisme

Article 2 : de valider les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Coulommiers le 08 décembre 2023

Le Président

Ugo PEZZETTA

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

DATE CONVOCATION 14.11.2023	L'an deux mil vingt-trois, le lundi 20 novembre, à 20h00, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique sous la présidence de M. Michel SAINT-MARTIN, Maire.
DATE PUBLICATION 23.11.2023	<u>Présents</u> : Mme et MM. SAINT-MARTIN, BOGARD, BERRI-BERRI, NICOLADIE, VIGNIER, VAN WYMEERSCH, C. VEIL, VERAGEN, SARGES, LOUVET, HEMET, M. VEIL, AZAM, RIBEIRO, LESUEUR, THIERRY, TOURNOUX, SCHMITT, LAMBERT, PARSOIRE,
Conseillers en exercice : 27	<u>Représentés</u> : M. Fulbert N'DOUDI pouvoir à M. Jean-Louis BOGARD, Mme Christine GESREL pouvoir à Mme Catherine VERAGEN, M. Thierry HAMMENTIENNE pouvoir à M. Bernard SARGES, Mme Magalie SIMOES pouvoir à Mme Sylvie TOURNOUX
Présents : 20	
Représentés : 4	
Exprimés : 24	
	<u>Secrétaire de séance</u> : M. Jackie AZAM

2023/55 REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME - DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Rapporteur : M. Michel SAINT-MARTIN

Le Plan Local d'Urbanisme de Mouroux en vigueur a été adopté le 25 mars 2004 et a fait l'objet de plusieurs modifications ainsi que d'une procédure de révision générale engagée en 2009 mais annulée par le tribunal administratif le 13 septembre 2013 à la suite d'un recours d'un tiers.

Le PLU de 2004 est donc toujours en vigueur.

Le 28 mai 2015, une nouvelle procédure a été engagée afin de revoir le PLU de 2004 totalement dépassé.

Cette procédure qui devait aboutir en 2018 a été stoppée à la suite des observations des services de l'Etat sur la consommation foncière annoncée dans le projet de PLU de Mouroux au regard de celle de Boissy-le-Châtel.

Boissy-le-Châtel a donc revu à la baisse ses perspectives de consommation foncière permettant ainsi à Mouroux de reprendre sa procédure.

Le Code de l'urbanisme (Titre II Chapitre 3) fixe le contenu, la finalité et les procédures d'adoption ou de révision des Plans Locaux d'Urbanisme. C'est ainsi que les PLU « comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ».

Ce document répond à plusieurs objectifs :

- il fixe l'économie générale du PLU et exprime donc l'intérêt général.
- il est une pièce indispensable du dossier final, dont la réalisation est préalable au projet de PLU ou à sa révision et qui doit justifier le plan de zonage et le règlement d'urbanisme, par des enjeux de développement et des orientations d'aménagements.

L'article L.153-12 du code de l'urbanisme stipule « qu'un débat ait lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du PADD (...) au plus tard deux mois avant l'examen du projet du PLU ».

En conséquence, il est proposé au conseil municipal de débattre de ces orientations générales ainsi que sur les objectifs de cette révision, à la lumière des explications et présentations qui seront apportées par le Bureau d'Etude AUDDICÉ.

Une réunion publique d'information des habitants sur le PADD sera également organisée le 16 décembre 2023.

Après l'exposé du bureau d'étude AUDDICÉ sur la procédure engagée et qui a abouti à la présentation du PADD, la parole est donnée aux membres du Conseil municipal.

Les principaux échanges sont les suivants :

Envoyé en préfecture le 23/11/2023
Reçu en préfecture le 23/11/2023
Publié le 23 NOV. 2023
ID : 077-217703206-20231121-D202355-DE

- *M. le Maire rappelle que le PADD est la ligne directrice sur laquelle les prochaines étapes de la procédure de révision vont se dérouler à savoir l'établissement du zonage et du règlement du projet de PLU. Il sera présenté au conseil municipal avec le souci d'une maîtrise de l'extension des maisons individuelles en 2^{ème} et 3^{ème} niveau pour maintenir des zones de verdure dans les cœurs d'ilots.*
- *Demande de précision de Mme VERAGEN sur les notions de 2^{ème} et 3^{ème} niveau : s'agit-il d'étages ?*
- *M. le Maire précise qu'il s'agit de créations de plusieurs maisons en fond de parcelles par rapport à une voie existante. L'actuel PLU est très permissif sur cette possibilité. De surcroît, l'objectif du futur PLU sera également de préserver les espaces naturels voir la possibilité d'en créer d'autres dans les espaces actuellement classés en zone urbanisée (PLU 2004).*
- *M. le Maire réaffirme le souci d'un rééquilibrage des équipements publics entre partie sud et la partie Nord de la commune. La partie Nord depuis la RD 934 est peu développée par rapport au sud de la commune (équipements sportifs, locaux associatifs...). Il réaffirme également le souhait de la préservation des espaces boisés notamment le long du Grand Morin afin d'éviter les cabanisations avec depuis trois ans, la volonté d'acquérir les parcelles mises en vente afin de veiller à cette protection.*
- *Questions de Mme Cathy VEIL sur la densification préconisée par le SDRIF, le choix d'une interdiction des 2^{ème} et 3^{ème} niveau et le souhait de limiter l'expansion des constructions sur la commune ainsi que la réduction des surfaces à bâtir au regard des besoins de zones à développer pour notamment la création d'équipement publics.*
- *M. le Maire rappelle que le PADD est un document d'ordre général qui va orienter le groupe de travail sur l'identification des zones dites d'urbanisation et celles de protection Il rappelle que les constructions en 2^{ème} et 3^{ème} niveau créent des problèmes de cohabitation et augmentent le flux des véhicules alors que la commune rencontre un véritable problème de stationnement. Le groupe de travail devra prendre en compte ce critère pour la création de zone de stationnement sur la commune.*
- *Pour la réalisation de ces orientations, Mme Cathy VEIL comprend qu'il s'agit de choix d'hypothèses comme la réduction du rythme de croissance de la population alors qu'il est préconisé de densifier ce qui est paradoxal. Sur les orientations proposées, il y a donc bien des hypothèses qui ont été établies donc compte tenu de cette densification, les espaces notamment de stationnement vont être difficiles à identifier. Nécessité d'une densification en respectant la loi ZAN (Zéro artificialisation Nette des sols) donc un équilibre difficile à trouver d'où sa question sur les hypothèses envisagées pour Mouroux. Quelle sera la vision de la commune en 2030 pour M. le Maire et l'équipe ?*
- *M. le Maire confirme que la vision suivie devra tenir compte des exigences du Scot (240 logements supplémentaires). Il faudra envisager les constructions sur plusieurs niveaux donc nécessairement en hauteur. Il s'agit de tout le travail restant à faire à savoir les choix et la manière de les atteindre.*
- *Mme Cathy VEIL comprend donc qu'il va falloir faire un travail de composition entre les constructions en hauteur, la densification, les zones vertes avec des enjeux de participation des citoyens en « expliquant, en montrant et en accompagnant ». Elle précise que la consultation publique obligatoire ne suffit pas pour la réalisation de ce travail. Un gros travail sera à faire sur le terrain. La commission PLU et l'enquête publique ne suffiront pas car les choix sont lourds.*
- *M. le Maire précise que la commission va déterminer des endroits pour autoriser les constructions sur plusieurs étages en tenant compte des objectifs de livraison de logements et le nombre de logements sociaux. Le plus gros du travail reste à venir.*
- *Mme Cathy VEIL précise qu'il n'y aura pas de choix idéal.*
- *M. Jackie AZAM revient sur la consommation d'espaces autorisés, déjà évoqué en commission, à savoir la conciliation entre les besoins en constructions et l'espace autorisé limité. On ne pourra pas éviter la concentration de l'habitat avec la création de 132 logements en tissu urbain soit un besoin de 6 hectares pour ces constructions, notamment dans les espaces dits « dents creuses ». Par ailleurs, il faudra aussi essayer de conserver le caractère de « village » de Mouroux avec ses espaces de verdure. La traduction dans le règlement et le zonage du PLU sera difficile.*

- *M. le Maire rappelle la démarche initiée de créer des logements variés afin de répondre aux besoins de l'ensemble de la population à savoir des studios pour l'accueil des célibataires, des 2 pièces pour des jeunes ménages, des 3 pièces etc... donc un véritable parcours et pour atteindre ces objectifs les constructions en hauteur seront nécessaires. Il rappelle qu'il reçoit de nombreux promoteurs qui n'hésitent pas à acheter trois maisons bâties, les démolir pour y construire des immeubles. Mouroux est très convoitée par ces professionnels qui n'hésitent pas à y mettre le prix et à acquérir des terrains trois fois plus chers que leur valeur réelle. Il est donc nécessaire de déterminer ce qui est possible de faire et ce que l'on interdit. Là est tout le travail à réaliser.*

Les grandes lignes présentées aujourd'hui couvrent tout le travail nécessaire pour sortir un PLU avec un règlement et un zonage. Si les conseillers ont d'autres préconisations à mettre dans le PADD, celles-ci sont les bienvenues. Le PADD est un document évolutif avec la prise en compte du SDRIF qui sortira en 2024 d'où une possible amélioration du PADD, afin de se mettre en conformité avec ce document. Il rappelle qu'il est important d'avancer car aujourd'hui, la commune est bloquée avec un document qui date de 2004 et permissif au niveau du règlement. L'actuel PADD va permettre de bloquer les constructions mal appropriées dans le cadre des sursis à statuer, le temps que le PLU soit terminé.

Il rappelle pour terminer que le 16 décembre 2023 aura lieu une réunion publique pour la présentation aux habitants du PADD.

Le conseil municipal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 151-2, L. 151-5 et L. 153-12 ;
VU la délibération du 27 septembre 2021 portant sur la reprise des objectifs poursuivis dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme ;
VU le projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
CONSIDERANT qu'un débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit avoir lieu au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLU conformément à l'article L. 153-12 du Code de l'urbanisme.

Après cet exposé,

- ✓ **INDIQUE** que la présente délibération atteste que le débat sur les Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables a eu lieu.

Pour extrait certifié conforme,
À Mouroux, le 21 novembre 2023
Le maire,
Michel SAINT-MARTIN

Envoyé en préfecture le 23/11/2023
Reçu en préfecture le 23/11/2023
Publié le **23 NOV. 2023**
ID : 077-217703206-20231121-D202355-DE

