



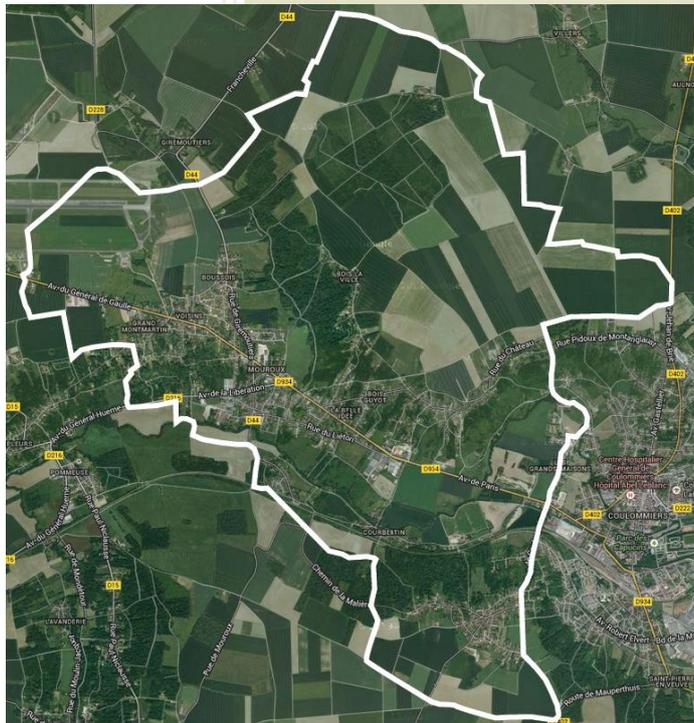
Mairie de MOUROUX
150 place de la Mairie
77120 MOUROUX

COMMUNE DE MOUROUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION

1-Notice explicative



*Vu pour être annexé à l'arrêté
d'enquête publique en date
du :*

07/10/2015

Le Maire



87, avenue Jehan de Brie
77 120 Coulommiers

Tél : 01.64.03.02.05
Fax : 01.64.33.86.27

Email : urbanisme@cabinet-greuzat.com
Web : <http://www.cabinet-greuzat.com>



I. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET RAPPEL DE LA PROCEDURE.....	3
I.1 Objectifs de la modification du PLU.....	3
I.2 Déroulement de la procédure de modification du PLU	3
II. présentation du contenu de la modification DU PLU	5
II.1 L'objet et le lieu de la modification du PLU	5
II.2 La justification de la modification du PLU.....	5

I. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET RAPPEL DE LA PROCEDURE

I.1 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU

Suite à l'annulation du PLU de MOURoux (approuvé le 30 avril 2012) par le Tribunal Administratif de MELUN, la commune de MOURoux souhaite procéder à une modification du PLU approuvé le 8 février 2008 devenu à nouveau applicable, afin d'ouvrir à nouveau la possibilité de délivrer des permis de construire sur la ZAC du PLATEAU DE VOISINS.

La création de la ZAC est prévu dans le PADD du PLU.

« Permettre le développement des activités économiques :

Soucieuse de maintenir l'équilibre emplois/habitants la commune encourage le maintien, l'extension et la création d'activités afin de créer une zone d'activités à l'ouest près de l'aérodrome »

Les objectifs de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme respectent le champ d'application défini à l'article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme modifié par la LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 130 (dite Loi ALUR)

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée:

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
- ne réduise pas un espace boisé, une zone agricole naturelle ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduise pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances,
- soit motivée par une délibération justifiant de l'utilité de l'ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

I.2 DÉROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

La procédure de modification a été votée par **délibération du Conseil Municipal en date du 28/05/2015**.

Le présent **dossier de modification** a été présenté aux élus et validé. La justification des modifications est énoncée dans la présente notice explicative qui est jointe au dossier d'enquête publique.

Le dossier de modification a été transmis par la commune, au préalable, aux services de l'Etat (au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4) pour avis, avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le tribunal administratif de MELUN a désigné le 20/07/2015, M. Bernard MENGIN en temps que **commissaire enquêteur titulaire** et Mme Catherine LEMOINE, en temps que

commissaire enquêteur suppléant, pour assurer la bonne conduite de la présente enquête publique, pour une durée d'un mois minimum.

II. PRESENTATION DU CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLU

II.1 L'OBJET ET LE LIEU DE LA MODIFICATION DU PLU

La présente modification du PLU de MOURoux porte sur la prise en compte de la création et de la réalisation de la ZAC du Plateau de VOISINS le long de la RD 934.

II.2 LA JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLU

Afin de permettre la délivrance des permis de construire de la ZAC du « Plateau de Voisins » dont le dossier de réalisation a été adopté par délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes du PAYS DE COULOMMIERS le 20/12/2012, la présente modification porte principalement sur le zonage et le règlement de ce site.

L'arrêté préfectoral du 18/10/2013, autorise la Communauté de Communes du PAYS DE COULOMMIERS à réaliser les travaux hydraulique nécessaire à l'aménagement de la ZAC.



En effet, la réalisation de la ZAC avait été adoptée sur la base du PLU approuvé en 2012 qui classait le site en zone 1AUx.

Désormais, le PLU en vigueur, approuvé en 2008, classe le site en zone 2AUx, ne permettant pas les travaux d'aménagement de la ZAC.

La zone 2AUx sera donc modifiée en zone 1AUxa, en prenant en compte le périmètre de la ZAC inscrit dans le dossier de création.

La partie de la zone UX située le long de la RD934 près de la limite communale avec Pommeuse correspond en fait à des constructions insalubres non desservies en eau potable tandis que les autres parties de cette zone UX correspondent dans ce secteur à des activités existantes répondant aux caractéristiques de la zone UX. La présente modification du PLU prévoit d'inclure ces parcelles cadastrée ZA 112 et 113, dans la zone 1AUx.

La trame paysagère inscrite au PLU actuel est également modifiée, elle reprend la trame verte qui était inscrite dans le zonage du PLU approuvé en 2012, puis annulé et qui assure la transition avec les espaces bâtis existants. Une zone tampon classé en N complète ce dispositif.

Les principales modifications apportées au PLU de MOURoux pour la prise en compte de la création de la ZAC du PLATEAU DE VOISINS concernent donc les pièces suivantes du PLU en vigueur :

- Rapport de présentation ;
- Plan de zonage (général) (création nouvelle zone 1AUxa) ;
- Règlement (création nouvelle zone 1AUxa) ;

Les pièces modifiées sont consultables dans le présent dossier soumis à enquête publique. Les parties de texte surlignées de jaune correspondent aux modifications apportées aux pièces écrites.

Le règlement de la zone IAUxa ajouté au règlement du PLU de 2008, reprend le règlement initial de la zone IAUx rédigé initialement dans le PLU de 2012 annulé.

Les tracés en rouge correspondent aux modifications apportées aux pièces graphiques.

Un extrait de la modification du plan de zonage figure dans le tableau comparatif ci-après.

