

B- JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PADD ET LIMITATION A L'UTILISATION ADMINISTRATIVE DES SOLS	3
I- ZONAGE ET REGLEMENT.....	4
I.1 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES LIMITES DES ZONES ET LEUR REGLEMENT.....	4
I.1.1 La zone IAUxa	4
I.1.1.1 Les choix retenus pour établir les limites du zonage	4
I.1.1.1.2 Les choix retenus pour établir le règlement	5
I.1.1.3 Dérogation au titre de la loi Barnier le long de la RD934	7
I.1.2 La zone IIAUx	12
II- EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU EN VIGUEUR.....	13
II.1 PRISE EN COMPTE DE LA CREATION DE LA ZAC DU PLATEAU DE VOISINS	13
III- JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DES MODIFICATIONS APPORTEES, AU REGARD DU SCoT DU BASSIN DE VIE DE COULOMMIERS.....	15
III.1 LA TRANSFORMATION DE LA ZONE IIAUx DU CHAMPANCOURT EN IAUxa POUR LA REALISATION DU PARC D'ACTIVITES « LE PLATEAU DE VOISINS »	15
IV- EVOLUTION DES SURFACES LIEE A LA MODIFICATION	18
C- INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT.....	19

Ce rapport de présentation met en évidence les changements mis en œuvre dans la présente modification.

B-JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PADD ET LIMITATION A L'UTILISATION ADMINISTRATIVE DES SOLS

I- ZONAGE ET REGLEMENT

I.1 LESCHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES LIMITES DES ZONES ET LEUR REGLEMENT

Le PLU de la commune de MOURoux est couvert par des zones urbaines (U), des zones à urbaniser (AU), des zones agricole (A) et des zones naturelles et forestières (N).

Le présent rapport de présentation modificatif ne reprend que les zones qui font l'objet d'une modification.

I.1.1 LA ZONE IAUxa

I.1.1.1 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES LIMITES DU ZONAGE

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

La présente modification du PLU crée cette zone par la transformation de la zone IIAUx située en entrée de ville Ouest de MOURoux, le long de la RD934.

Conformément aux dispositions la Loi ALUR, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone IIAUx et sa transformation en zone IAUxa, a été motivée par une délibération du Conseil Municipal de Mouroux.

La création de cette zone d'activités intercommunale sur le site de la zone IIAUx de Mouroux avait été désirée en date du 7 décembre 2006 par le conseil communautaire selon les quatre objectifs d'aménagement suivants :

- Soutenir et développer l'emploi local
- Permettre l'implantation et le développement des entreprises locales
- Renforcer le tissu économique local par l'implantation de nouvelles entreprises
- Favoriser le développement de filières de valorisation des productions agricoles locales

La zone IAUxa du PLU figure actuellement comme un site d'urbanisation existante dans le SCoT du Bassin de Vie de COULOMMIERS approuvé le 3 mars 2014.

La zone IIAUx a donc été modifiée en zone IAUxa, en prenant en compte le périmètre de la ZAC inscrit dans le dossier de création et de DUP.

La zone UX située le long de la RD934, correspond en fait à des constructions insalubres non desservies en eau potable. La présente modification du PLU prévoit d'inclure ces parcelles, dans la zone IAUxa.

La trame paysagère inscrite au PLU actuel est également modifiée, elle reprend en partie 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 Na complète ce dispositif.

La zone IAUxa comporte sur le plan de zonage des « espaces paysagers de transition » dans lesquels seules les plantations sont autorisées, en dehors des équipements publics. Ces espaces ont pour vocation principale la protection des zones d'habitat existantes puisqu'ils sont principalement situés autour des constructions existantes à destination d'habitat (secteur UCb) situées en enclave de la zone IAUxa et le long la Rue de

MONTRENARD au sud de la zone IAUxa. Un espace est aussi classé en zone Na pour servir d'espace vert tampon en limite sud-est de la zone.

I.1.1.1.2 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

Le règlement de la zone IAUxa correspond :

- à la nature de la zone d'activités future définie dans le dossier de réalisation de la ZAC du « Plateau de Voisins » adopté par délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes du PAYS DE COULOMMIERS le 20/12/2012,
- aux conditions d'urbanisation liées à la dérogation de la bande d'inconstructibilité de 75 mètres depuis l'axe de la RD934 (classée voie à grande circulation) d'après l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme dite Loi Barnier du 2 février 1995, portant sur la qualité urbaine et paysagère le long de certaines voies en entrée de ville.

(voir chapitre ci-après : VI.1.2.3 Dérogation au titre de la loi Barnier le long de la RD934)

Il s'appuie sur le règlement de la zone IAUxa du PLU de 2012 annulé, qui était en vigueur au moment de la création de la ZAC.

Les articles IAUxa1 et IAUxa2 interdisent les constructions à usage de logement, celles à destination d'activités agricoles, ainsi que les ouvertures de carrières, les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent et l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Les activités classées ou non ne sont autorisées qu'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.

De plus, pour préserver les habitations limitrophes, ne sont autorisées dans les « espaces paysagers de transition » que les constructions et installations d'équipements collectifs d'intérêt général à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de la zone.

En compatibilité avec les dispositions du SCoT du Bassin de VIE DE COULOMMIERS, les commerces sont autorisés à condition qu'ils correspondent aux besoins directs liés à la zone et contribuant à l'animation et à la constitution d'un pôle de vie.

Sont autorisées sans conditions les activités industrielles, artisanales, de bureaux et les entrepôts, qui correspondent à la vocation de la zone, ainsi que les constructions et installations d'équipements collectifs d'intérêt général. Dans le cadre de la ZAC, il a été mis en place un projet de cahier des charges de cession de terrain permettant notamment de fixer des règles précises quant à l'implantation des activités sur la ZAC.

Comme dans le reste des zones, **l'article IAUxa 3** vise à garantir les conditions minimales de sécurité de desserte et d'accès aux terrains. Par rapport aux zones urbaines mixtes où il était indiqué que « les caractéristiques des accès doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile », il est ajouté, qu'elles doivent satisfaire aussi aux exigences de confort de circulation et de manœuvre.

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. Chaque bâtiment devra être accessible aux véhicules de sécurité. Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres pour permettre une circulation aisée des véhicules. Dans un même but, il est ajouté que, 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. Comme dans l'ancien PLU, sont rappelées les caractéristiques minimales des voies : 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 (contre 7 dans l'ancien PLU, dont le règlement s'appliquait à une zone pouvant accueillir des véhicules de grand gabarit) et des cheminements pour piétons et cycles dont la largeur de passage minéralisée (piétons/cycles) ne sera pas inférieure à 1.80 mètres.

L'article IAUxa4 reprend l'intégralité des paragraphes de la zone IAUX, relatifs à l'eau potable, l'assainissement et la desserte téléphonique, électrique et câble sont repris dans leur intégralité. Un rappel est ajouté afin de préciser que le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement

L'article IAUxa5 n'est pas règlementé, comme c'était déjà le cas dans le précédent PLU.

L'article IAUxa6 exige un retrait des constructions de 10 m de l'alignement actuel de la RD 934 (dérogation de la bande d'inconstructibilité de 75 mètres depuis l'axe de la RD934 d'après l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme dite Loi Barnier). Par rapport aux voies internes à la zone, un retrait classique de 5 m est demandé afin d'assurer une bonne intégration de constructions qui peuvent être d'une certaine ampleur. Pour préserver les habitations riveraines au sud, un retrait fort de 30 m par rapport à l'alignement de la Rue de Montrenard est exigé.

A l'article IAUxa7, impose un retrait minimum de 15 m en limite des zones d'habitat riveraines de la zone IAUXa (limites latérales et de fond de parcelle).

L'article IAUxa8 n'est pas règlementé car la zone fait l'objet d'un projet spécifique et l'implantation des constructions est déjà règlementée précisément par d'autres articles.

L'article IAUxa9 permet une emprise au sol maximale de 60% de la superficie du terrain.

La hauteur maximale des constructions, est définie à 15m dans **l'article IAUxa10** de la zone 1AUxa.

L'article IAUxa11 de la zone 1AUxa développe les thématiques d'intégration des constructions, des toitures (moindre visibilité des éléments techniques), des parements extérieurs (limitation du nombre de matériaux différents, matériaux à nu interdits).

Concernant les clôtures, leurs hauteurs totales n'excédera pas 2 m. Elles seront constituée d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

L'article IAUxa12 indique des places de stationnement par tranche de m² de Surface de Plancher en fonction de la destination des constructions.

Afin de faciliter l'utilisation des modes de déplacements doux, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement pour les deux-roues.

L'article IAUxa13 indique qu'il est exigé, pour les haies vives et l'ensemble des plantations, qu'elles soient composées d'espèces végétales locales.

Les espaces libres végétalisés à usage privatif doivent couvrir une superficie minimale de 10% de l'unité foncière, dans un souci de qualité et de végétalisation de la zone.

L'article IAUxa14 n'est pas règlementé.

L'article IAUxa15 n'est pas règlementé.

L'article IAUxa16 n'est pas règlementé.

Le cahier des charges de cession de terrain permettra de donner des prescriptions plus précises pour la bonne intégration des activités.

I.1.1.3 DEROGATION AU TITRE DE LA LOI BARNIER LE LONG DE LA RD934

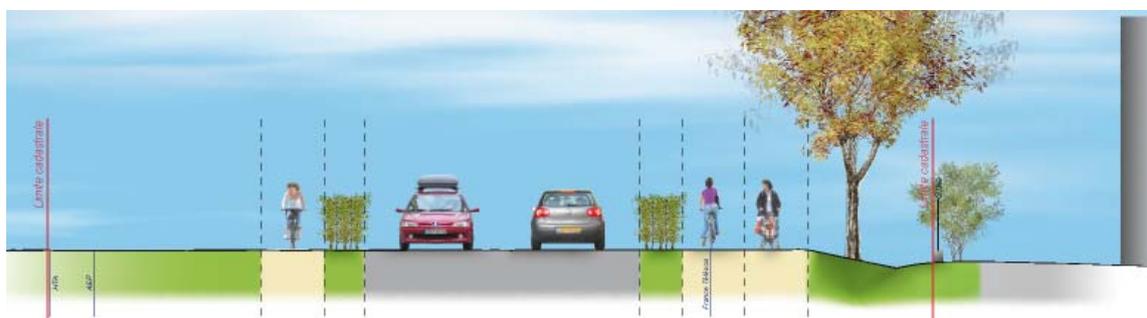
Une partie de la zone IAUxa est concernée par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (RD 934, classée voie à grande circulation) et concernée par conséquent par l'article 52 de la Loi BARNIER du 2 février 1995, portant sur la qualité urbaine et paysagère le long de certaines voies en entrée de ville.

Une marge de reculement de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie est inconstructible dans les zones d'urbanisation future des entrées de ville. Toutefois, cette règle de recul imposée par l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme peut être levée sous réserve de mettre en œuvre les dispositions de ce même article 1.

Dans ce contexte, la présente note de dérogation à l'article L111-1-4 a été rédigée afin de fixer sur le site, des règles d'implantation compatibles avec la prise en compte **des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi qu'avec la qualité de l'urbanisme et des paysages.**

Les choix retenus pour les aménagements liés à la RD934 :

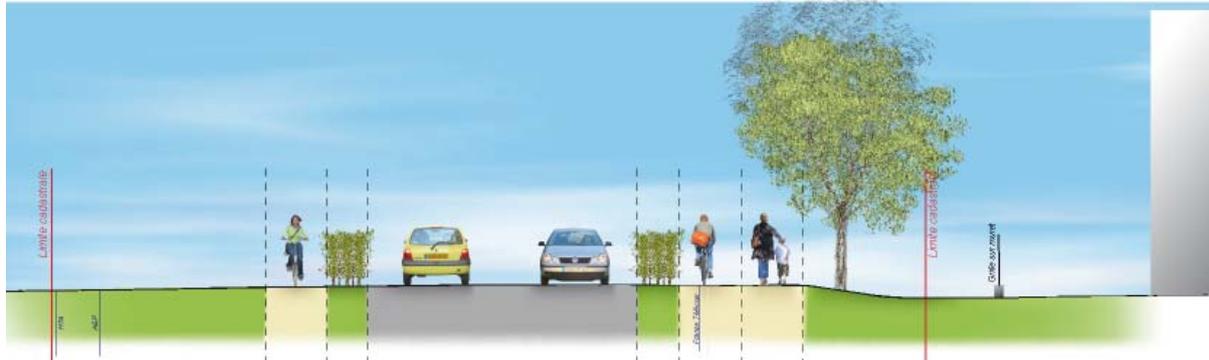
Le projet retenu prévoit la requalification de la RD934 en boulevard urbain du carrefour d'entrée de ZAC jusqu'à l'entrée de ville de MOURoux. L'entrée d'agglomération de MOURoux sera de ce fait avancée à la hauteur de l'entrée de l'aérodrome COULOMMIERS-MOURoux, en prolongation des travaux réalisés par la commune de MOURoux, coté agglomération.



Coupe de principe de la RD934 requalifiée en boulevard urbain au niveau de YONNELEC.

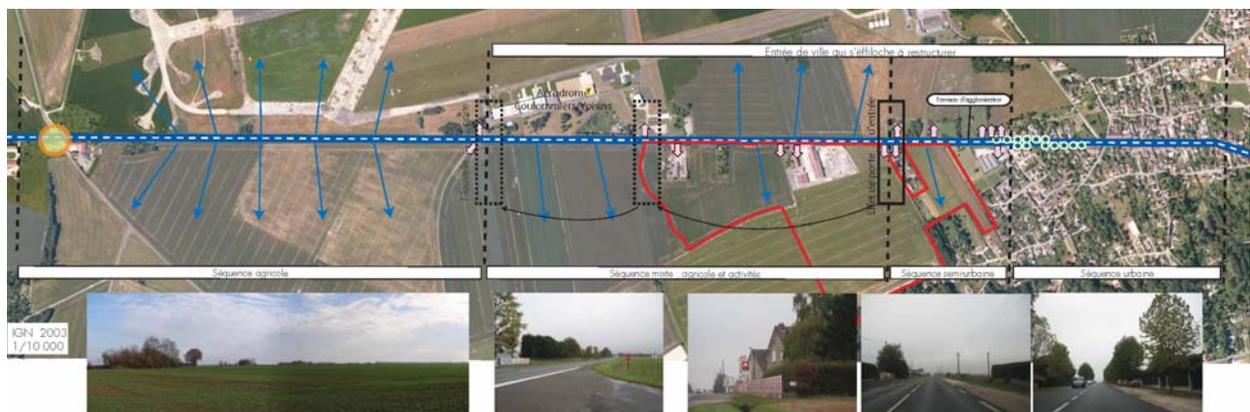
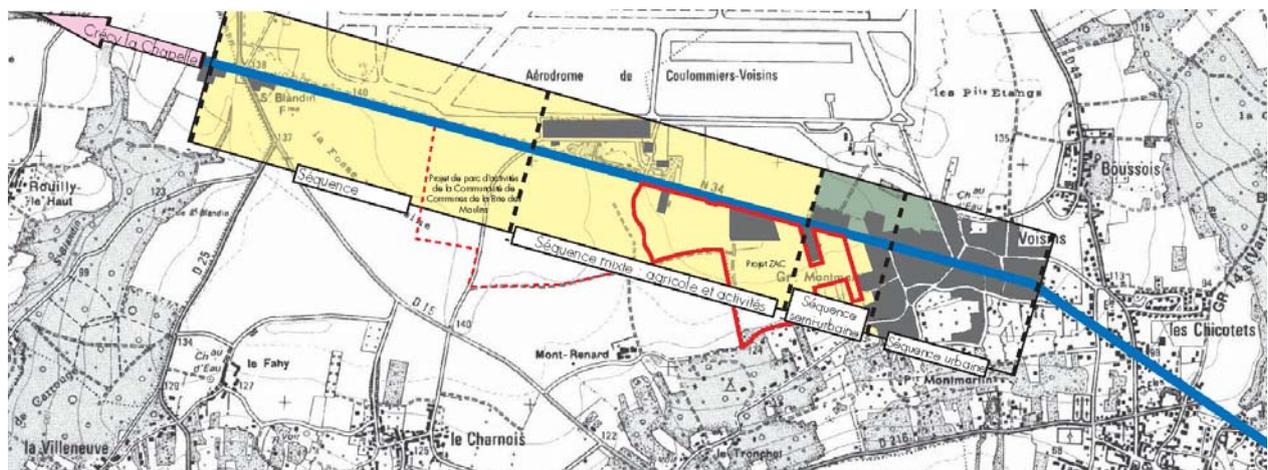
La route départementale ainsi aménagée permettra de réduire les vitesses de circulation à 50 km/h et sécuriser le nouveau carrefour d'entrée/sortie de la ZAC. La piste cyclable aménagée le long de la voie du côté de la ZAC permettra de relier cette dernière au réseau existant dans l'agglomération de MOURoux.

L'accompagnement végétal des abords de la RD requalifiée et des façades des constructions de la ZAC permettront de constituer une nouvelle identité qualitative de l'entrée de ville de MOURoux et de l'agglomération de la Communauté de Communes de la BRIE DES TEMPLIERS.

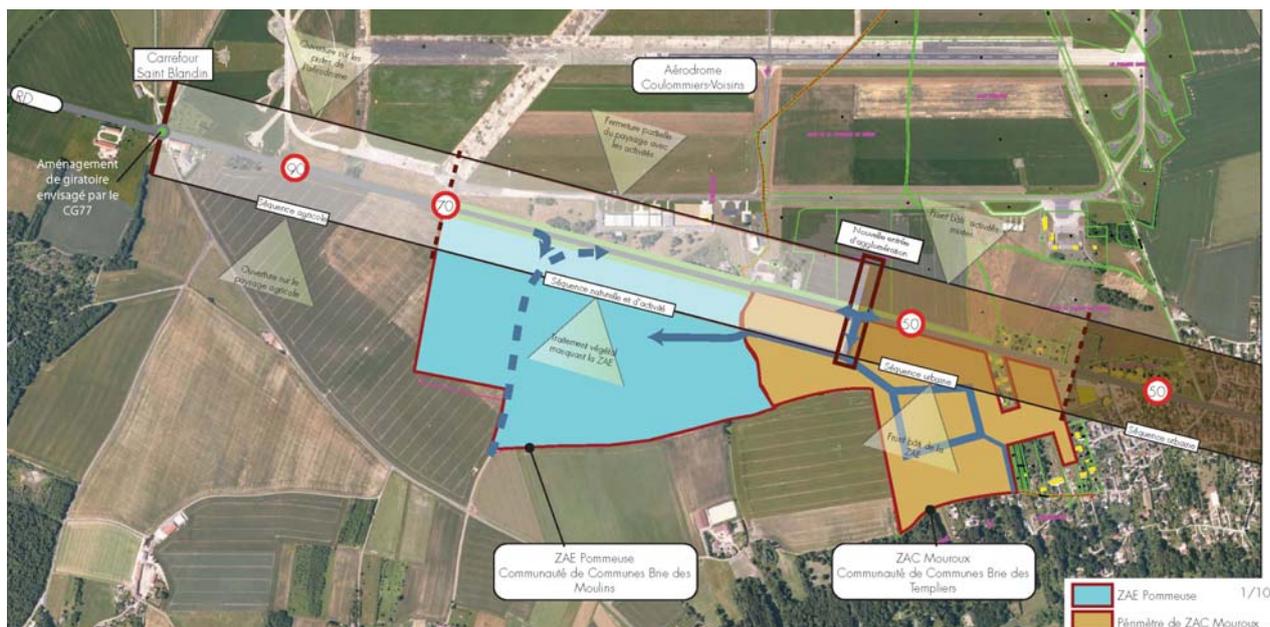


Coupe de principe à terme de la RD934 requalifiée en boulevard urbain au niveau de RENAULT TRUCKS

La requalification de la RD934 en boulevard urbain (zone 50 km/h) le long du périmètre de la ZAC aura pour effet de modifier les séquences perceptibles depuis cette voie.



Les nouvelles séquences projetées de la RD934



Le dernier alinéa de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme précise que les dispositions relevant de l'inconstructibilité ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones contenues dans le PLU, sont justifiées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Pour s'assurer de la mise en œuvre effective des principes dégagés dans cette étude, répondant aux critères de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, différentes mesures sont traduites réglementairement dans les pièces écrites et graphiques du règlement.

La prise en compte de la Loi BARNIER et le traitement de l'entrée de ville de MOURoux depuis la RD934 se justifient par différentes mesures imposées par le règlement de la zone IAUXa.

On peut notamment citer :

- A l'article 6 : Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de :
 - 10 m par rapport à l'alignement de l'emprise de la RD 934 ;
 - ➔ **Afin de garantir la qualité de la forme urbaine et de la perception du paysage depuis les voies de communication avec le tissu urbain environnant.**
- A l'article 7 : Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux limites de propriétés ; ce retrait est porté à 15 m en limite des zones d'habitat riveraines de la zone IAUXa.
 - ➔ **Afin de limiter les nuisances avec le tissu urbain environnant.**
- A l'article 11 : Une attention particulière sera apportée 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. Les façades des constructions implantées sur la RD934 doivent comporter des ouvertures.

Les clôtures présenteront une hauteur maximale de 2 m. Elles seront doublées d'une haie vive le long de la RD934 et des espaces agricoles.

- ➔ **Afin de garantir une qualité architecturale des constructions implantées le long de la RD934 requalifiée en boulevard urbain.**

- *A l'article 13 : Les espaces figurés au plan de zonage en « espaces paysagers de transition » devront être plantés d'arbres et d'arbustes d'essences variées.*
 - ➔ **Afin de garantir d'une qualité paysagère favorisant la transition entre la zone IAUxa et les zones d'habitat existantes.**

Sécurité

L'objectif de sécurité repose en grande partie sur la question des conditions de circulation et d'accès des différents secteurs.

Les dispositions retenues par le projet seront un élément indispensable de sécurité et un gage de fluidité du trafic.

En effet, différents éléments vont venir sécuriser la RD934 pour permettre une desserte de qualité des futures installations :

- La réduction de la chaussée à 6.5 mètres incitant la réduction des vitesses à 50 km/h conformément à un tronçon de RD en agglomération,
- L'aménagement d'un carrefour permettant des accès sécurisés à la ZAC.
- L'intégration des zones UX isolées dans la ville

Nuisances

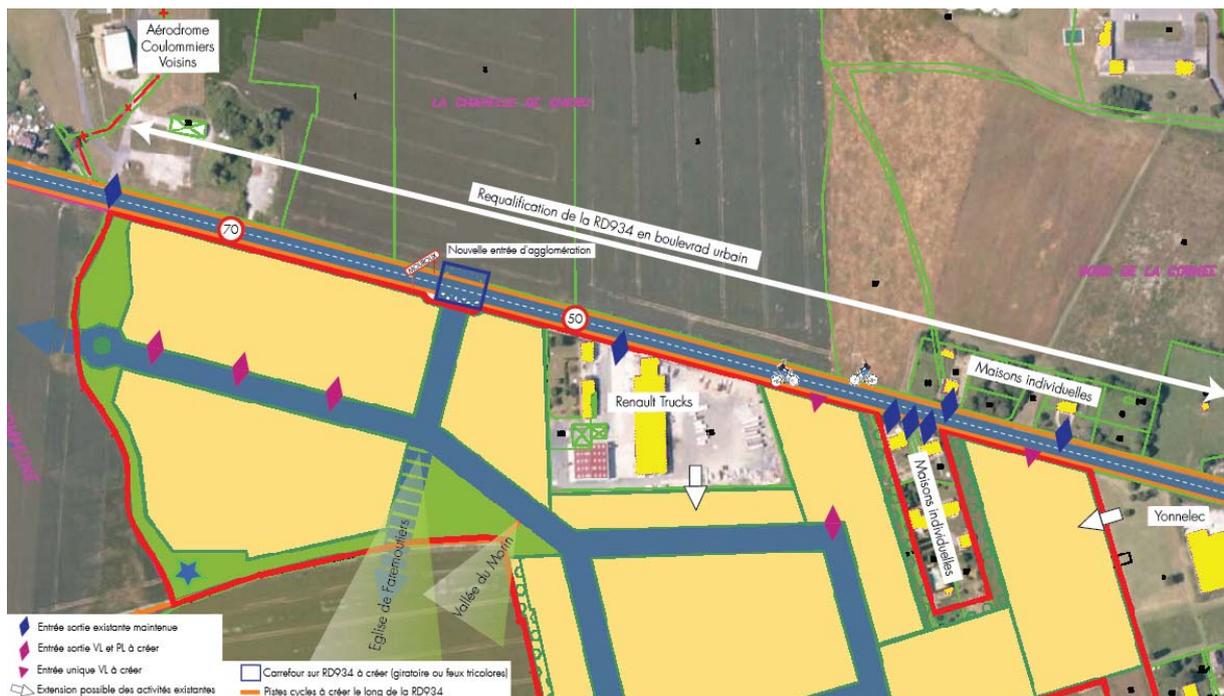
Les nuisances sonores émanant de la RD934 sont directement liées à la nature du trafic enregistré (vitesse de circulation et nombre de véhicules par jour). En 2007, la RD934 enregistrait un trafic journalier de 710 véhicules par jour dont 6% de poids lourds, circulant à une vitesse limitée à 90km/h.

L'ouverture à l'urbanisation de la ZAC devrait engendrer un trafic routier supplémentaire. La requalification de la RD934 en boulevard urbain avec la réduction des vitesses à 70 km/h avant l'entrée de ville, puis 50 km/h à partir du nouveau carrefour d'accès, permettra de compenser une partie des nuisances sonores engendrées par l'augmentation du trafic.

Qualité de l'urbanisme et des paysages

La Communauté de Communes de la BRIE DES TEMPLIERS et la commune de MOURoux, ont décidé d'arrêter les diverses mesures ci-dessous permettant d'améliorer la qualité de l'urbanisme et des paysages :

- La RD934 bénéficiera d'une requalification en boulevard urbain avec des aménagements paysagers qui offriront à l'entrée de ville une nouvelle identité structurelle. Ce traitement permettra de faire disparaître le mitage actuel d'entrée de ville de MOURoux.



- Les activités existantes qui souffrent d'une lecture difficile de l'entrée de ville de par le « mitage », et l'évolution « au coup par coup » bénéficieront d'une valorisation dynamisant leurs activités.
- Les nouveaux bâtiments en façade le long de la RD934 participeront à la lecture de la nouvelle entrée de la ville et au ralentissement des véhicules.
- La création de liaisons douces le long de la RD934 permettra de favoriser les liaisons de loisirs vers l'aérodrome et le centre ville de MOURoux.
- La plantation d'une haie et de plantations d'alignement le long de la RD934 permettra de sécuriser les circulations douces tout en réduisant visuellement la largeur de l'emprise de la RD.
- La plantation d'arbres de haute tige le long de la RD934 du côté de la zone d'activités permettra de poursuivre l'alignement existant en agglomération tout en accompagnant les constructions futures et existantes.

Qualité architecturale

L'article 11 du règlement du PLU précise que l'aspect général des constructions et de leurs annexes seront étudiés de façon à assurer leur intégration dans le paysage environnant. Une attention particulière sera apportée 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.

Afin que la future zone d'activités devienne la vitrine économique de la ZAC, les façades constructions implantées le long de la RD934 devront comporter des ouvertures. Cette disposition inscrite dans l'article 11 du règlement permet d'accompagner la requalification en boulevard urbain de la RD934 en interdisant les murs aveugles.

I.1.2 LA ZONE IIAUx

La zone IIAUx est supprimée par la présente modification puisqu'elle a été remplacée par la zone IAUxa. Il s'agissait d'une zone programmée à long terme destinée à permettre l'extension de la commune pour l'activité et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

II- EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU EN VIGUEUR

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.1 PRISE EN COMPTE DE LA CREATION DE LA ZAC DU PLATEAU DE VOISINS

Le maire de la commune de MOURoux a prescrit par **délibération du Conseil Municipal en date du 28/05/2015**, la modification du PLU afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation 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 création de cette zone d'activités 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 »

La justification de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est la suivante :

La zone IAUx au lieu-dit « Champcourt » est localisée dans la continuité de l'urbanisation actuelle et encercle les activités présentes (Renault Trucks notamment) pour développer un projet d'ensemble. L'accessibilité du site depuis la RD 934 constitue un de ces atouts.

Si le PLU approuvé en 2008 indique le site comme zone à urbaniser à vocation d'activité à long terme (zone IAUx), le PLU approuvé en 2012, cassé par décision du Tribunal Administratif de MELUN, classait le site en zone IAUx. L'ouverture à l'urbanisation de ce site de 27 ha a fait l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) 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.

Le projet s'inscrit dans une approche globale qui prend en compte l'aménagement de l'entrée de ville et les différentes circulations et usagers de la zone avec :

Un carrefour d'entrée de zone qui marque l'entrée d'agglomération,

Une voie principale d'accès ouverte sur le paysage de la vallée du GRAND MORIN et de l'église de FAREMOUTIERS

Un espace d'accueil, de services, d'information et de repos dès l'entrée de la zone,

Une desserte viaire qui permet de délimiter des lots de tailles variables,

Une voie de desserte interne sous la forme d'un bouclage avec une entrée/sortie unique sur la RD934,

Une liaison douce cycle et piéton vers le quartier sud résidentiel de MONTRENARD,

Des voies vertes de liaisons douces aménagées le long de toutes les voies de circulation,

Des franges urbaines avec les espaces riverains d'habitat traitées par des aménagements paysagés intégrés dans la conception de la zone,

Le positionnement de bassins de rétention et d'infiltration dans les points bas stratégiques du site afin de limiter les apports d'eau dans les exutoires naturels.

Une prise en compte des besoins d'extensions des activités locales.
Une prise en compte des grands projets riverains à court, moyen et long terme.

Au cœur de la SEINE-ET-MARNE, la Communauté de Communes du PAYS DE COULOMMIERS souhaite offrir la qualité d'un cadre de vie préservé et un dynamisme économique. C'est pourquoi, en date du 7 décembre 2006, le conseil communautaire a désiré la création de cette ZAC pour le développement économique sur l'ensemble des espaces urbanisables en bordure sud de la RD934 et en entrée Ouest de la commune de MOURoux avec pour objectifs :

- Créer de l'emploi sur le secteur,
- Encourager le développement des entreprises existantes, à produire de l'énergie propre,
- Favoriser l'implantation de nouvelles entreprises,
- Traiter qualitativement l'entrée Ouest du territoire intercommunal,
- Constituer de la ressource fiscale.

L'attachement des entrepreneurs locaux à leur territoire et la démographie économique soutenue positionnent le bassin de vie de COULOMMIERS et ses environs dans les toutes premières places des territoires intercommunaux du département. Témoins de cette vitalité, les zones d'activités existantes sont désormais en fin de commercialisation.

C'est pourquoi la Communauté de Communes a fait le choix de créer de nouveaux parcs d'activités pour accueillir de nouvelles sociétés et ainsi favoriser l'emploi et l'économie locale.

Au-delà de la création d'espaces économiques, la Communauté de Communes accompagne les projets des entreprises briardes qui souhaitent se développer et ceux des nouvelles sociétés qui désirent s'implanter sur le territoire.

Le Pays de COULOMMIERS entreprend la création de deux nouveaux parcs d'activités afin de permettre l'essor économique de son territoire.

Le parc de 10 hectares « Les Longs Sillons » est en fin de commercialisation sur la ville de COULOMMIERS.

Le projet du parc d'activités de 27 hectares environ sur la commune de MOURoux permettrait de répondre aux besoins locaux sans impacter de manière négative les activités existantes, le site est destiné à accueillir principalement des entreprises (hors logistiques et commerces purs) de type PME / PMI de 10 à 50 salariés. La ZAC permettra également de recevoir les délocalisations d'activités existantes dans le tissu urbain de MOURoux et les extensions des activités situées à proximité de la zone ou à l'intérieur de celle-ci.

La présente modification consiste à classer la zone IIAUx en zone IAUXa, en prenant en compte le périmètre de la ZAC inscrit dans le dossier de création.

La zone UX située le long de la RD934, correspond en fait à des constructions insalubres non desservies en eau potable. La présente modification du PLU prévoit d'inclure ces parcelles, dans la zone IAUXa.

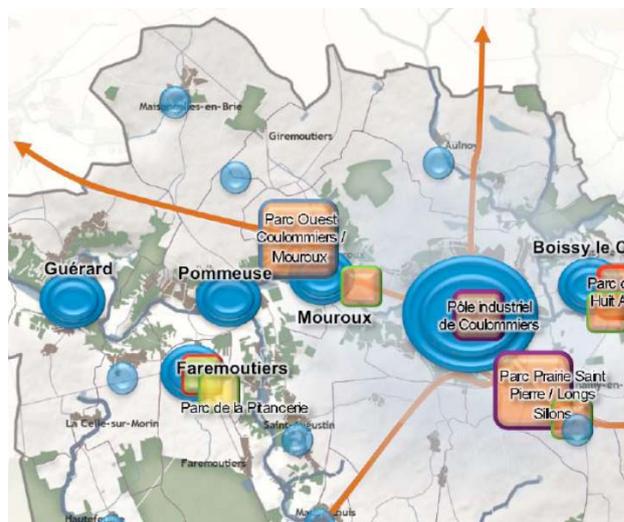
La trame paysagère inscrite au PLU actuel est également modifiée, elle reprend la trame verte qui était inscrite dans le zonage du PLU approuvé en 2012, puis annulé et qui assure la transition avec les espaces bâtis existants. Une zone tampon classé en N complète ce dispositif.

III- JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DES MODIFICATIONS APPORTEES, AU REGARD DU SCOT DU BASSIN DE VIE DE COULOMMIERS

III.1 LA TRANSFORMATION DE LA ZONE IIAUX DU CHAMPANCOURT EN IAUxa POUR LA REALISATION DU PARC D'ACTIVITES « LE PLATEAU DE VOISINS »

L'objectif du SCoT du Bassin de VIE DE COULOMMIERS (approuvé le 3 mars 2014) est d'affirmer le rôle économique du territoire et de maîtriser une tendance à la résidentialisation et à la dépendance économique vis-à-vis des pôles extérieurs. Il s'agit, pour ce faire, de mobiliser les conditions permettant au territoire de favoriser la création de 4 250 emplois et concourant à l'amélioration du rapport habitants / emplois.

La commune de MOURoux est inscrite au SCoT comme étant un pôle secondaire complémentaire au pôle de COULOMMIERS. Son ouverture à l'urbanisation permettra de développer une offre foncière et immobilière économique, commerciale et résidentielle ainsi que des équipements, services et transports adaptée aux besoins des populations locales et voisines.



L'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAUX dans le PLU de MOURoux, est compatible avec le SCoT du Bassin de VIE DE COULOMMIERS puisque le Parc d'activités Ouest de Coulommiers-Mouroux inscrit correspond à la ZAC du « Plateau de Voisins » dont l'extension de 20ha est envisagée (voir page 80 et 81 du DOO). Il s'agit donc d'une urbanisation existante au regard du SCoT.

En effet, les dossiers de réalisation de la ZAC (20/12/2012), de DUP et d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau (18/10/2013) ont été pris en compte dans le SCoT du Bassin de VIE DE COULOMMIERS qui a été approuvé après le 03/03/2014.

Le Parc d'activités du « Plateau de Voisins » est compatible avec l'objectif du SCoT de porter une attention au maintien de la qualité fonctionnelle des espaces naturels (voire des espaces urbains) contribuant au bon équilibre environnemental sur le long terme. Le dossier de création de ZAC comporte une étude d'impact sur l'environnement, complétée dans le dossier de réalisation. L'évaluation des impacts potentiels a fait l'objet de mesures de suppression ou de réduction des effets selon les contextes physique, naturel faune flore, humain et cadre de vie.

Le Parc d'activités du « Plateau de Voisins » est compatible avec l'objectif du SCoT de valoriser les entrées de ville qui sont des espaces vitrines donnant à voir la qualité du cadre de vie et marque l'arrivée en espace dense ou aggloméré.

La présente modification du PLU intègre la dérogation au titre de la loi Barnier le long de la RD934. La prise en compte de la Loi BARNIER et le traitement de l'entrée de ville de MOURoux depuis la RD934 se justifient par différentes mesures imposées par le règlement de la zone IAUxa au regard de la sécurité, des nuisances, de la qualité de l'urbanisme et des paysages et de la qualité architecturale.

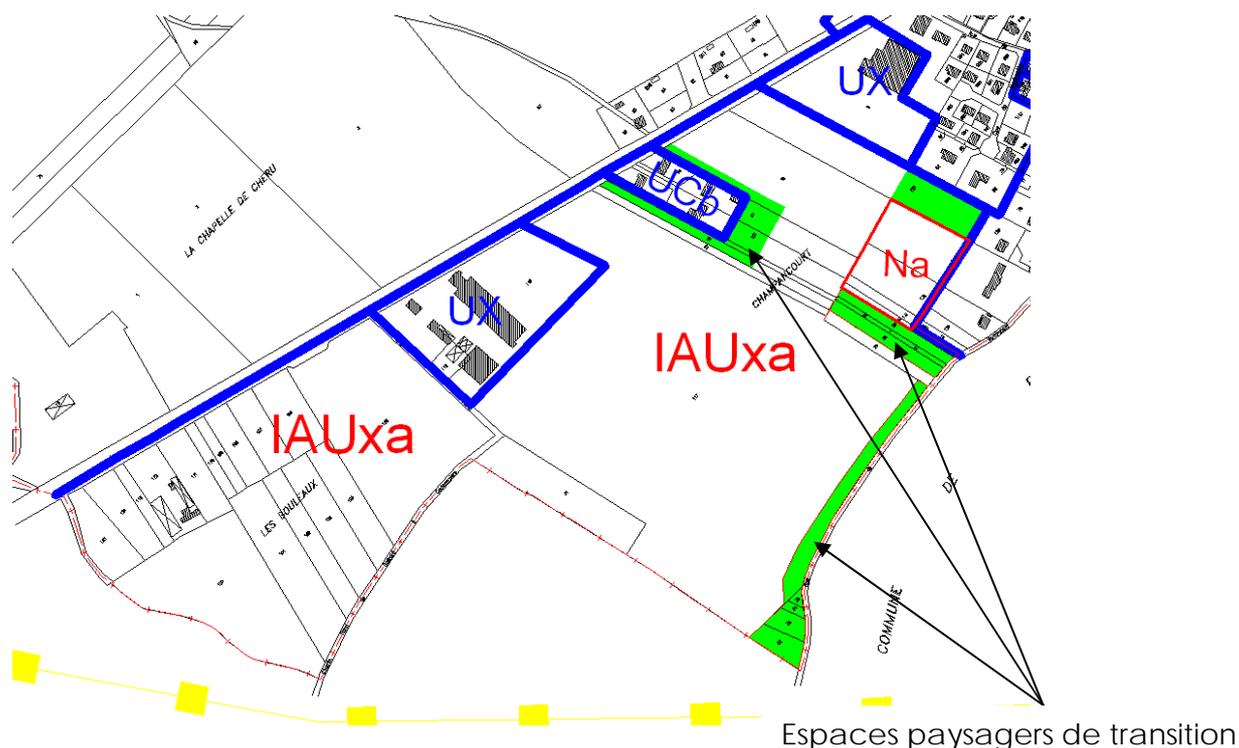
Le tissu urbain de MOURoux ne dispose pas de terrains disponibles à l'intérieur du bourg pour l'accueil de nouvelles activités sur une telle surface de 27 ha. L'ouverture à l'urbanisation de la ZAC du « Plateau de Voisins » permettra de répondre aux besoins locaux sans impacter de manière négative les activités existantes. Le site est destiné à accueillir principalement :

- des entreprises (hors logistiques et commerces purs) de type PME / PMI de 10 à 50 salariés,
- des délocalisations d'activités existantes dans le tissu urbain de MOURoux
- des extensions des activités situées à proximité de la zone ou à l'intérieur de celle-ci.

La présente modification du PLU transformant la zone IIAUx en IAUxa est compatible avec les dispositions du SCoT du Bassin de vie de COULOMMIERS qui désigne une vocation tertiaire dominante sur la zone. (voir page 81 du DOO)

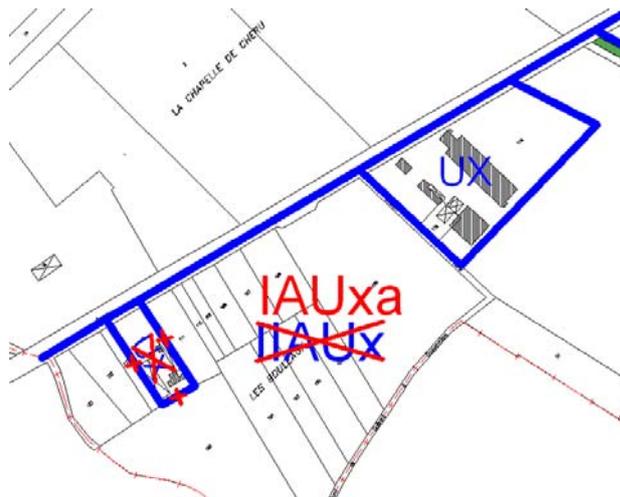
En compatibilité avec l'objectif du SCoT d'aménager des Parcs d'activités de qualité, le dossier de réalisation de ZAC du « Plateau de Voisins » comporte une étude d'impact et une évaluation environnementale qui ont permis de prendre des mesures compensatoires limitant les impacts sur l'environnement.

La bonne insertion passagère et environnementale des projets, imposée dans le SCoT est intégrée dans la présente modification du PLU avec l'inscription « d'espaces paysagers de transition » sur le plan de zonage, dans lesquels aucune construction ne peut être implantée (hormis les constructions et installations d'équipements collectifs d'intérêt général).



Afin de répondre à la volonté du SCot d'éviter la dépréciation des zones existantes face aux nouveaux espaces d'activités créés dans le bassin de vie, un repérage des zones anciennes vétustes ainsi que la mise en place d'un échancier de requalification sont préconisés.

La présente modification du PLU est compatible avec ces dispositions puisque la parcelle d'entrée de ville classée en zone UX, occupée par du bâti vétuste, sans raccordement aux réseaux, est supprimé et intégrée dans la zone IAUxa. L'extension de l'activité existante sur le zone UX conservée est prise en compte dans le schéma d'aménagement global de la ZAC.



IV- EVOLUTION DES SURFACES LIEE A LA MODIFICATION

PLU en vigueur		PLU modifié	
Zone	Surface en ha	Zone	Surface en ha
UB	78.7	UB	78.7
UBa	1.3	UBa	1.3
UX	18.5	UX	18.5
IIAU	8.3	IIAU	8.3
IAUx	8.7	IAUx	8.7
IAUxa	40.8 28	IAUxa	27
-	-	-	-
Na	553.2	Na	554.2

Il n'y a pas de nouvelles consommation d'espaces naturels ou forestier par rapport au PLU de 2008. Il y a restitution de 1 ha de surface dans la zone naturelle.

C-INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Le choix des modalités d'aménagement du projet de zone d'activités est le fruit d'un travail itératif prenant en compte à la fois les données techniques, économiques environnementales et sociales qui s'influencent les unes les autres et conduisent à faire émerger un projet de moindre impact, qui est illustré dans le cadre de l'étude d'impact sur l'environnement de la ZAC.

Les incidences de la Zone d'Activités du « Plateau de Voisins » ont été prises en compte dans la conception du projet inscrit dans le dossier de création et de réalisation de la ZAC. Les objectifs décrits ci-après ont permis de définir les mesures de réduction et de suppression des effets du projet de ZAC sur l'environnement selon le contexte physique, le contexte physique, le contexte naturel et le contexte humain. (Voir tableau ci-après)

1. LE PATRIMOINE

- Mettre en valeur des ouvertures visuelles sur la vallée,
- Requalifier l'entrée de ville,
- Faire des bâtiments futurs et des espaces aménagés des éléments de patrimoine.

2. LES RESSOURCES NATURELLES

- Favoriser l'utilisation des énergétiques recensées sur le site
- Assurer une gestion économe de la ressource en eau,
- Assurer la mise en valeur des terres du site pour limiter l'apport et la consommation de matériaux extérieurs, privilégier l'utilisation de matériaux recyclés.

3. LA BIODIVERSITE ET LES MILIEUX NATURELS

- Développer avec les espaces non bâtis et non revêtus une « trame verte et bleue » dans la ZAC,
- Mettre en place dans les espaces communs et dans leur gestion une approche biodiversité.

4. LES DEPLACEMENTS

- Renforcer et organiser les liaisons douces vers le centre ville et les secteurs d'habitat,
- Renforcer et organiser les liaisons gares,
- Promouvoir le covoiturage dans la ZAC,
- Promouvoir le développement des entreprises locales dans la ZAC,
- Limiter les accès et les aménagements sur la RD 934,
- Faire de la RD934 sur cette section de ville une voie urbaine.

5. LES RISQUES

- Prendre en compte les problématiques de retrait gonflement liées aux argiles,
- Assurer une gestion quantitative des ruissellements des surfaces imperméabilisées.

6. LA POLLUTION ET LA QUALITE DES MILIEUX

- Assurer le raccordement des eaux usées vers la station d'épuration de COULOMMIERS-MOUROUX en prévoyant les dispositifs de prétraitement éventuel,
- Assurer le traitement qualitatif des eaux de surface,
- Promouvoir le recyclage des déchets.

7. LE CADRE DE VIE

- Assurer une couture urbaine fonctionnelle entre les espaces périphériques et la ZAC
- Assurer une entrée de ville agréable et des espaces de proximité qui participent à l'amélioration du cadre de vie,
- Gérer l'affichage et la signalétique.

8. LA VIE SOCIALE

- Animer des polarités habitats, emplois, services qui facilitent la vie locale et qui conjuguent les activités économiques et les autres activités pour la création d'emplois locaux.
- Assurer la sécurité de l'espace public et de la vie de quartier.