



***Projet de réhabilitation
du Domaine des Gueules Cassées***

**Mise en compatibilité du P.L.U. de
Moussy-le-Vieux**



Table des matières

AVANT-PROPOS : l'intérêt général du projet emportant mise en compatibilité du PLU	4
I. PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU	8
1. Présentation	8
Historique du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).....	8
Le contexte réglementaire.....	9
Le contexte territorial.....	9
II. PRÉSENTATION DU SITE ET ETAT INITIAL DE LA COMMUNE	15
1. Le contexte du projet	15
2. La mobilité et les déplacements	17
Le réseau routier	17
Les transports en commun	18
Les mobilités douces	19
3. L'environnement naturel	19
La géomorphologie.....	19
Le schéma départemental des carrières	19
L'hydrologie et les milieux humides	20
Les risques naturels	21
Les sites de protections environnementales.....	21
4. L'environnement lié à l'activité humaine	22
Les risques technologiques.....	22
Le bruit.....	22
L'air et l'énergie.....	22
Le paysage.....	23
La consommation des espaces agricoles et forestiers.....	24
Les protections écologiques et paysagères : Le schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)	24
III. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	26
5. Les cadres supra-communaux	26
Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (S.D.R.I.F.).....	27
IV. LES INCIDENCES ET MESURES DE PRÉSERVATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	29
6. Incidences sur l'environnement et le paysage	29
7. Incidences sur les nuisances et la sécurité	33
LE CONTEXTE	36
LES MODIFICATIONS A APPORTER AU PADD	36
LES MODIFICATIONS A APPORTER AU PLAN DE ZONAGE	37
LES MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT	38

AVANT-PROPOS : l'intérêt général du projet emportant mise en compatibilité du PLU

1. Les textes réglementaires

1.1 La mise en compatibilité

L'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a fait de la déclaration de projet la procédure unique permettant à des projets ne nécessitant pas d'expropriation de bénéficier de la reconnaissance de leur caractère d'intérêt général pour obtenir une évolution sur mesure des règles d'urbanisme applicables. La procédure de révision simplifiée du PLU – qui s'appliquait notamment à la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général – ayant été supprimée par cette ordonnance.

La notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet.

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. Sont en effet visés par le code toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés.

La notion d'action ou d'opération d'aménagement doit être entendue au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme selon lequel :

"Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels".

Ce qui importe est finalement la réalité du projet répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1, sa consistance mais aussi son ampleur.

1.2 L'intérêt général

Selon l'article L.153-4 du Code de l'Urbanisme, lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement présente un caractère d'intérêt général et nécessite une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), celui-ci peut faire l'objet d'une **déclaration de projet d'intérêt général**.

Le projet d'intérêt général est défini à l'article L.102-1 du Code de l'Urbanisme.

L'autorité administrative compétente de l'Etat peut qualifier de projet d'intérêt général tout projet d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique et répondant aux deux conditions suivantes :

1° **Etre destiné** à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement, au fonctionnement d'un service public, à l'accueil et au logement des personnes défavorisées ou de ressources modestes, à la protection du patrimoine naturel ou culturel, à la prévention des risques, à la mise en valeur des ressources naturelles, à l'aménagement agricole et rural ou à la préservation ou remise en bon état des continuités écologiques ;

2° **Avoir fait l'objet** :

a) Soit d'une décision d'une personne ayant la capacité d'exproprier, arrêtant le principe et les conditions de réalisation du projet, et mise à la disposition du public ;

b) Soit d'une inscription dans un des documents de planification prévus par les lois et règlements, approuvée par l'autorité compétente et ayant fait l'objet d'une publication.

2. L'intérêt général du projet de Moussy-le-Vieux

Le projet de réhabilitation du domaine des Gueules cassées présente un intérêt générale certain pour la commune de Moussy-le-Vieux puisqu'il est destiné à :

- **la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement** : Le projet de réhabilitation du domaine des Gueules Cassées a pour objet de mettre en œuvre sur un même site la réalisation d'une complexe hôtelier (400 chambres et 100 emplois à temps plein), la production de logements (120) favorisant la mixité sociale et urbaine, ainsi que l'accueil de commerces de proximité et la réalisation d'un équipement collectif (une crèche). La commune de Moussy-le-Vieux compte 1268 habitants et enregistre un taux de chômage de 8,6% (source : INSEE, RP 2015). Aussi, la création d'une centaine d'emplois engendrée par le complexe hôtelier implanté sur le site permettra de diminuer le nombre d'actifs sans emplois sur la commune.

Ainsi le projet permet à la fois l'accueil de nouvelles populations résidentes et la création d'emplois sur la commune de Moussy-le-Vieux.

- **à l'accueil et au logement des personnes défavorisées ou de ressources modestes** : Le projet met en œuvre la livraison de logements favorisant la mixité sociale et urbaine. Les logements sont de natures et de tailles différentes permettant ainsi d'accueillir aussi bien des familles que des personnes seules. Des produits sont proposés en accession et d'autres en location. Certains logements ont été adaptés aux personnes à mobilité réduite.
- **à la protection du patrimoine naturel** : Le domaine des Gueules Cassées se caractérise tant par son patrimoine bâti que par son patrimoine naturel. Le parc du château dispose d'une très grande qualité paysagère tant dans son organisation que par la présence d'éléments remarquables tels que les arbres. Le site n'ayant jamais été ouvert au public du fait de son activité, ce patrimoine naturel est très peu connu. Le projet de réhabilitation du domaine des Gueules Cassées favorise la mise en valeur et la protection de ce patrimoine naturel. Les Espaces Boisés Classés ont été intégrés dans la conception architecturale du projet et le parc sera ouvert au public.

Le Château et les communs qui composent le domaine des Gueules Cassées forment un ensemble architectural de grand intérêt. Le projet d'aménagement permet la réhabilitation de l'ensemble des bâtiments. Les nouvelles constructions feront également l'objet d'une attention particulière tant au niveau de l'insertion urbaine et architecturale que de l'insertion paysagère.

- **à la protection du patrimoine culturel** : Durant et après la Première Guerre Mondiale, en plus des morts sur le front, laissant en France 600 000 veuves et un million d'orphelins, de nombreux soldats de retour de la guerre ou des hôpitaux étaient gravement handicapés par les séquelles : blessures reçues au front, amputés, mutilés du visage, aveugles, gazés, défigurés, etc. Parmi ces hommes handicapés, 388 000 étaient mutilés dont 15 000 touchés au visage.

Afin de subvenir aux besoins spécifiques de chacun d'entre eux, plus particulièrement les handicapés incapables de travailler, les sas famille et les convalescents, l'Union des Blessés de la Face cherche à acquérir, en 1926, le château de Moussy-le-Vieux. En effet, il est proche de Paris et donc des grands hôpitaux, assez vaste pour y installer une belle exploitation et représente un véritable havre de paix pour les futurs pensionnaires.

Une riche Américaine, Madame Strong, offre à l'Union des blessés de la Face la somme complémentaire nécessaire à l'achat. La Maison des Gueules Cassées est alors inaugurée par le Président de la République Gaston Doumergue le 20 juin 1927. A Moussy-le-Vieux, ces hommes profondément atteints, réapprennent les gestes quotidiens de la vie en réalisant un véritable exploit : assumer leur subsistance en entretenant une ferme et ses terres, ses bois et ses bêtes. Les Gueules Cassées proposent également des emplois aux gens de la région, ils adoptent et éduquent des pupilles jusqu'à leur majorité et organisent des colonies de vacances pour les enfants des mutilés.

L'Association des Gueules Cassées a décidé en 2014 de quitter ce site historique qui a marqué l'Histoire de France. Le projet de réhabilitation du domaine permet de sauvegarder la mémoire des Gueules Cassées d'une part car le site n'est pas laissé à l'abandon et d'autre part car les aménagements projetés préservent et mettent en valeur aussi bien le patrimoine naturel que bâti. L'accès du domaine au public et la création d'un musée permettront également aux visiteurs d'apprendre l'histoire des lieux.

- **à la mise en valeur des ressources naturelles, ou à la préservation ou remise en bon état des continuités écologiques** : Le projet du domaine des Gueules Cassée prévoit, à l'intérieur du parc, la création d'un sentier qui permettra aux promeneurs d'accéder au site, aujourd'hui fermé, et d'apprécier les vues proches et lointaines depuis le parc avec la création de deux belvédères. Une voie verte sera créée. Elle permettra de relier le nouveau quartier au reste du bourg. Afin de favoriser les continuités écologiques, une attention particulière sera apportée aux choix des essences plantées afin de préserver au mieux la faune et la flore présentes sur le domaine. Le domaine des Gueules cassées ne sera pas accessible dans sa totalité au public et ne sera construit que partiellement au vue de la grandeur du site. le projet de réhabilitation du domaine est ainsi peu consommateur d'espaces naturels. Une zone humide, constituée notamment d'un étang, est préservée de

toute construction et de tout visiteur. Cette zone naturelle et sensible sera ainsi préservée mais aussi mise en valeur car le sentier permettra de découvrir ce site via les belvédères.

I. PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

1. Présentation

Historique du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

La commune de Moussy-le-Vieux est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 23 janvier 2007.

Une révision générale est prévue pour 2019-2020. L'urgence de réaffectation du Domaine des Gueules Cassées rend nécessaire le recours à une procédure plus rapide. Dans ce contexte, et en appuyant cette procédure sur l'intérêt général porté par les questions de patrimoine, de mémoire, de préservation paysagère et environnementale, de développement économique et de réponse à des besoins forts en logements, il a été décidé de procéder à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Moussy-le-Vieux. A cette procédure suivra celle de la révision générale.

Ce projet de mise en compatibilité du PLU répond à un projet d'ensemble liant deux secteurs qui peuvent être distingués :

- Le projet de complexe hôtelier sur le site du château,
- Le projet de logements, d'équipements et de services d'intérêt collectif en bout de site, en entrée de ville.

Ces deux éléments forment un projet d'ensemble.

Le temps requis pour une révision générale du PLU n'apparaît pas compatible, ni avec les échéances de la réalisation du projet objet de la présente mise en compatibilité, ni avec l'urgence de rendre une gestion et un entretien à ce site à grande valeur patrimoniale, et ainsi éviter sa dégradation.

La présente procédure porte sur une mise en compatibilité du P.L.U. de Moussy-le-Vieux fondée sur l'intérêt général que constitue :

- D'une part, le projet de réhabilitation et de protection et valorisation du domaine des Gueules Cassées, de son château et de son parc. Le domaine laissé à l'abandon, ne peut parvenir à trouver repreneur et donc ne peut être entretenu sans changer la destination des lieux, devenu impropre à leur vocation médicale initiale : un hôpital accueillant les mutilés et handicapés physique issus des conflits militaires français.
- D'autre part, le projet de logements nécessaires à l'accueil de nouveaux emplois arrivants sur le site et à proximité immédiate. Le projet hôtelier en lui-même générera une centaine d'emplois à temps-plein. Dans le même temps, le départ de la Française Des Jeux en 2018 déclenche l'arrivée sur le même site du groupe Téréos avec 500 nouveaux emplois. Ce sont donc 600 nouveaux emplois qui sont créés sur la commune entre 2018 et 2021, générant un

nouvel enjeu de création de logements pour accueillir cette nouvelle population et rééquilibrer le village.

Le contexte règlementaire

L'article du code de l'urbanisme L 153-54 prévoit que :

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

La présente procédure vise à rendre le Plan Local d'Urbanisme compatible avec le projet, et notamment les dispositions règlementaires (Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlement, zonage, rapport de présentation, Programme d'Aménagement et de Développement Durable), qui dans leur état actuel, ne peuvent permettre la réalisation du projet.

La mise en compatibilité concerne donc à la fois une déclaration de projet visant le complexe hôtelier ainsi que le projet de logement. Ces deux secteurs appartiennent au même projet d'ensemble, sont liés par les OAP, et sont complémentaires dans leur fonctionnement.

Le contexte territorial

Croissance démographique et profil familial

La commune de Moussy-le-Vieux connaît, depuis les conclusions de son PLU datant de 2007, une dynamique importante.

Sur le plan démographique, la population est passée de 1014 habitants en 2010, à 1268 habitants en 2015, soit un taux de variation de 4,6 %. Cette évolution démographique s'explique par un solde naturel positif (0,8 %) mais surtout, par un solde d'entrée sortie témoignant d'une attractivité remarquable (3,7 %).

Cette attractivité de la commune se traduit par l'arrivée de nouvelles familles, couples avec enfants, ou jeunes ménages faisant des enfants. Ainsi, la population municipale s'est considérablement rajeunie entre 2010 et 2015, les 0-14 ans représentant 24,9 % de la population (contre 18 % cinq ans plus tôt), et les 30-44 ans passant de 24,7 % à 26,2 % de la population.

Les tranches plus âgées de la population déclinent quant à elles, sans pour autant baisser en nombre effectifs d'individus. Par exemple, les 15-29 ans voient leur part dans la population passer de 21,1 % à 18,5 % entre 2010 et 2015. Pour autant, leur nombre d'individus passe de 214 à 234.

On observe donc bien là l'impact généré par l'arrivée de nouvelles familles avec enfants sur le

territoire communal.

Ce rajeunissement de la population vient inverser la courbe de desserrement des ménages, en déclin depuis 1990. Les ménages passent ainsi de 2,5 à 2,7 personnes en moyenne entre 2010 et 2015.

Dynamisme de l'emploi et arrivée de jeunes actifs

La commune est donc particulièrement attractive pour les ménages de jeunes actifs. Le taux d'actifs dans la population communale passe ainsi de 80,4 % en 2010 à 82,1 % en 2015.

La commune compte également en 2015, 9 % d'étudiants, 5,1 % de retraités, et 3,8 % d'autres inactifs.

Il s'agit donc d'une population mixte, à forte dominance d'actifs.

Cette nouvelle attractivité peut s'expliquer par le dynamisme général de la zone d'emploi et d'activité. Entre 2010 et 2015, le nombre d'emploi dans la zone est passé de 372 à 425, quand le nombre d'actifs ayant un emploi y est passé de 551 à 650. De manière générale, le taux d'activité y a évolué de 73,4 % à 74,6 %.

En parallèle, le taux de personnes diplômées dans la population de 15 ans ou plus augmente. Le taux d'habitants de Moussy-le-Vieux titulaires d'un diplôme de l'enseignement supérieur est passé de 22,2 % en 2010 à 29,2 % en 2015. Le contexte de l'emploi dans le secteur génère donc l'arrivée d'une population d'actifs qualifiés.

Les habitants de Moussy-le-Vieux profitent donc du nombre important, et croissant d'emplois à proximité de leur lieu de résidence. Cela se traduit donc naturellement par une augmentation du taux d'actifs travaillant hors de leur commune de résidence (88,7 % des actifs du Moussy-le-Vieux en 2010, à 90,2 % en 2015, soit 100 actifs de plus.)

Cela induit un taux important de déplacements motorisés domicile-travail (82,6 %, contre 13,4 % en transports en communes, et 3,9 % via les mobilités douces). La proximité domicile-travail est un enjeu majeur, décliné depuis l'échelle nationale dans les documents d'orientations et de prescriptions.

Evolution du parc de logement

Sur le plan urbain, cette évolution de la population se traduit par une augmentation du nombre de logements. Entre 2010 et 2015, 67 nouveaux logements ont été construits, dont près de la moitié sont des 4 pièces. Les 1 pièce et les 5 pièces et plus ont tendance à disparaître, laissant la place à des logements de 2 à 4 pièces.

En 2015, le parc immobilier à Moussy-le-Vieux connaît un fort taux d'occupation (92,8 %), et un très faible taux de résidences secondaires (0,3 %). Les logements vacants représentent 6,9 % de l'ensemble du parc, équivalent à un taux de roulement dans les transactions immobilières.

Les habitants sont donc quasi exclusivement des habitants-résidents, et le parc de logement apparait dans un état proche de la saturation entre l'offre et la demande.

La commune de Moussy-le-Vieux a connu une croissance importante durant la seconde moitié du XXe siècle, et son parc immobilier est relativement récent. 78 % des logements ont une date de construction postérieure à 1970, et 8,3 % postérieure à 2005.

La majorité de ces constructions est héritée de la poussée du pavillonnaire entre les années 1970 et 1990, et de manière plus mesurée entre 1991 et 2005. Depuis les années 1970 les appartements se construisent à un rythme régulier, et viennent apporter de la mixité dans l'offre en logements sur le territoire de Moussy-le-Vieux. En 2015, 73,6 % des logements de la commune étaient des maisons, contre 26,2 % d'appartements.

On constate donc une offre relativement mixte, bien qu'à dominante de maisons, et une attractivité pour tous les types de biens.

L'attractivité récente de la commune se traduit par l'ancienneté des ménages dans leur lieu de résidence. Ainsi, 43,7 % des habitants vivent dans la commune depuis moins de 5 ans, et 16 % depuis moins de 2 ans. La commune connaît donc une réelle attractivité, de manière permanente ces dernières années.

Consommation d'espaces agricoles et naturels

Le projet encadré par la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme ne prévoit aucune consommation d'espaces agricoles ou naturels.

Le site sur lequel sont projetés les constructions et aménagements est situé sur des terrains considérés comme déjà artificialisés par le Mode d'Occupation des Sols de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France. (voir carte ci-dessous).

De plus, le site a fait l'objet d'une visite de terrain en juin 2018, dans le cadre de la constitution du présent dossier. Cette visite a fait l'objet de photographies attestant du caractère artificialisé du site.

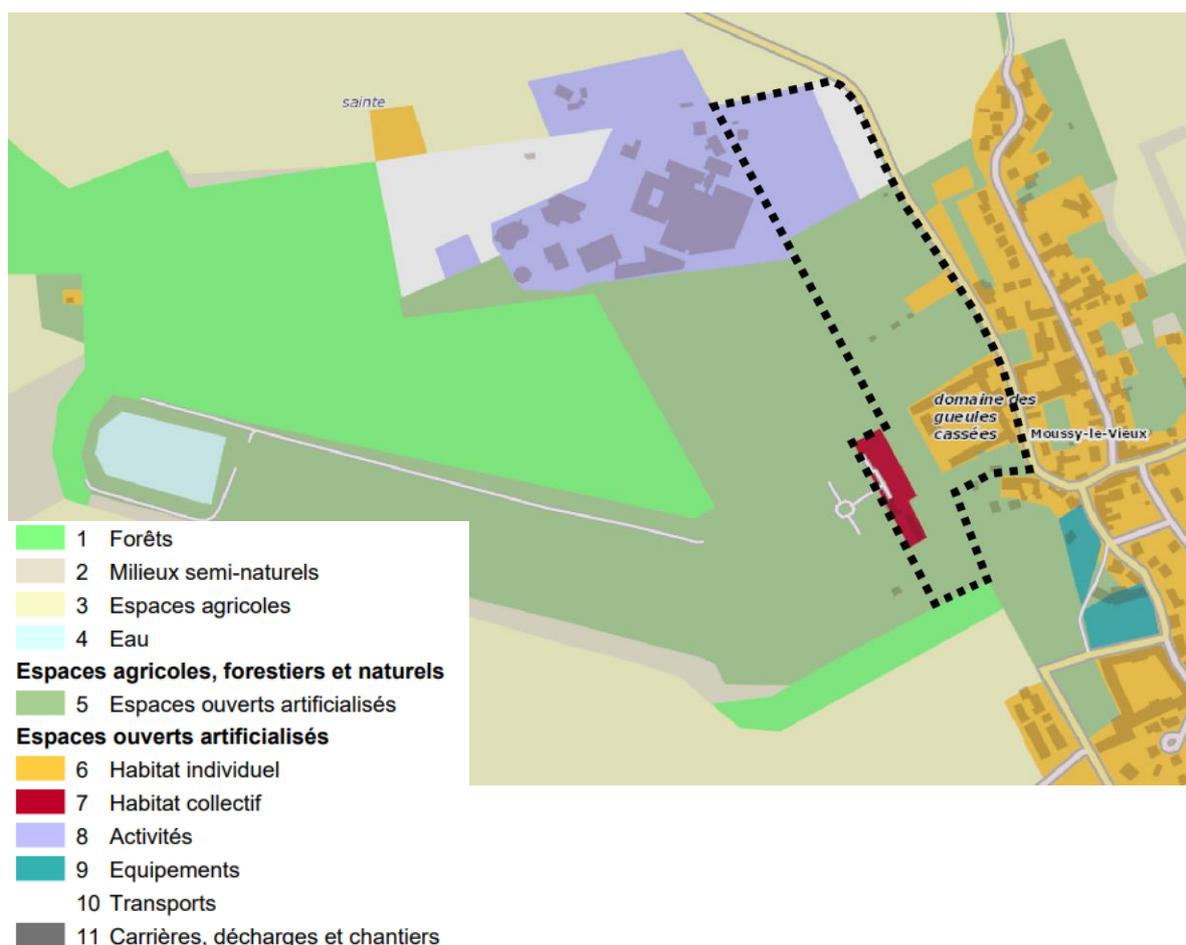




Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4

La visite de site portait notamment sur la définition du degré d'artificialisation des terrains recensés au MOS en tant qu' « Espaces ouverts artificialisés ».

Les observations de terrain ont montré que ces terrains sont en majeure partie des sols bétonnés ou goudronnés, en friche, partiellement recouverts de terre et de végétation sur moins de 5 cm.

Ces terrains peuvent donc être qualifiés de friche artificialisée, et leur réaménagement tend à constituer un renouvellement urbain sans consommation de terres agricoles ou naturelles.



Photo 5

Enjeux patrimoniaux

Le site est riche d'un patrimoine historique et naturel remarquable.

Le Domaine des Gueules Cassées est un site historique portant la Mémoire des Poilus, de l'ensemble des victimes de la Grande Guerre de 1914-1918, et plus largement, de tous les grands traumatisés des guerres françaises du XXe siècle.

Ce château et son parc ont été choisis pour accueillir les soldats profondément marqués dans leur chair et dans leur âme durant la première guerre mondiale, comme un lieu d'accueil et de soin. Ce lieu représente ainsi toute une époque, et se veut le symbole de l'horreur de la guerre et de la reconstruction humaine. A ce titre, il a fait l'objet de nombreuses mises en scènes culturelles, notamment en 1998 dans le roman *La Chambre des Officiers* de Marc Dugain, traduit en film par François Dupeyron en 2001, faisant de ce site non seulement un lieu de Mémoire, mais également un objet culturel.



Photo 6



Photo 7

Sur le plan environnemental et paysager, le parc du domaine et son bois représentent un vaste espace naturel de loisir et d'agrément qui tend à s'enfricher par la disparition des moyens voués à son entretien. Cet espace nécessite en effet des tontes et des tailles, ainsi que l'entretien de ses éléments d'agréments.



Photo 8



Photo 9

Le départ de l'association des Gueules Cassées, gestionnaires du site, tend à générer un enfrichement du parc, et une dégradation du patrimoine bâti.

Localisation des photos sur le site



Les pièces du PLU modifiées

La déclaration de projet nécessite la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sur les points suivants :

- Le document graphique afin de modifier l'emprise de la zone UB, créer une zone UC pour le secteur de logements, créer une zone NL sur deux secteurs liés au domaine, déclasser une portion d'EBC et la remplacer par un EBP permettant l'aménagement d'un point de vue sur le château.
- Le règlement écrit par la création des articles pour les nouvelles zones UB relative au complexe hôtelier, UC relative à la zone a vocation d'habitats, d'équipements d'intérêt collectif et de services, la zone NL relative à des aménagements légers de loisir, le secteur EBP
- La création d'un secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation relatif à l'ensemble du projet de réhabilitation du domaine et du château, du traitement de ses abords, de la protection du parc attenant classé en zone naturelle et de sa connexion à l'existant,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable afin de permettre l'évolution du site.
- Le rapport de présentation est complété par le présent rapport.

Les autres pièces du P.L.U. sont inchangées.

II. PRÉSENTATION DU SITE ET ETAT INITIAL DE LA COMMUNE

1. Le contexte du projet

La commune de Moussy-le-Vieux compte 1268 habitants au recensement INSEE de 2015 (population municipale). L'analyse de l'évolution démographique de Moussy-le-Vieux montre une augmentation constante et de plus en plus soutenue du nombre d'habitants depuis les années 1990.

Au cours de la dernière période intercensitaire, la commune a enregistré une croissance démographique, de 4,6% par an.

Les habitations se concentrent dans le noyau du bourg.

Le complexe hôtelier.

Situé à l'Ouest du bourg de Moussy-le-Vieux, le site du projet, comprenant le château, les anciens corps de ferme, le parc du château et sa forêt, n'est plus utilisé par l'association des Gueules Cassées qui a quitté les lieux et a réduit son entretien suite de la fermeture du centre hospitalier militaire. Les locaux devenus inadaptés ne sont donc plus ni entretenus ni utilisés. Il en va de même pour les

jardins progressivement laissés en friches. Or le patrimoine historique que représente ce lieu est une richesse dont les enjeux de mémoire dépassent le simple cadre communal et qu'il s'agit de préserver.

Le projet de complexe hôtelier s'inscrit dans cette démarche. Il a pour but de réhabiliter le château et les corps de ferme en conservant et en restaurant le bâti existant. Une extension sera créée. Il est également prévu d'aménager sur la parcelle contiguë les emplacements de stationnement propre au site. Des constructions plus récentes mais respectueuses du paysage et de l'harmonie du site pourront également être créées afin de compléter le complexe hôtelier. Enfin, une construction appartenant au bâti originel sera restituée à la commune et destinée à recevoir un musée dédié à l'histoire du Domaine des Gueules Cassées.

In fine, le site doit accueillir un complexe hôtelier à plusieurs niveaux de gammes, allant du 3 au 4 étoiles. Ce complexe sera complété par une offre en restauration, en spa et en espace de séminaires.

Le meilleur moyen de préserver et d'entretenir ce patrimoine est donc de lui donner un nouveau sens, en faisant évoluer sa destination et en lui donnant une vocation pérenne.

Les logements.

La commune de Moussy-le-Vieux possède des atouts non négligeables en termes d'emploi. Par suite du départ de la Française des Jeux, l'entreprise Téréos s'est installée sur le territoire communal et a implanté un centre opérationnel d'envergure européenne amenant environ 500 nouveaux salariés à s'installer dans le secteur. Le projet de logement et de services et équipements a donc été reçu très favorablement par l'entreprise Téréos (cf. aux annexes). La proximité de l'aéroport Roissy Charles De Gaulle est également un facteur d'attractivité à l'échelle de toute l'intercommunalité.

Le complexe hôtelier, il génèrera une centaine de nouveaux emplois, et la crèche de proximité intégrée au programme de logements prévoit la création d'une vingtaine d'emplois. La nécessité d'apporter une réponse à ce nouveaux flux démographique programmé est donc important et la nécessité imminente.

Le projet prévoit la création de 120 nouveaux logements et présente un effort de mixité en proposant une offre allant du grand appartement standing à la petite maison en accès PMR, en passant par une offre transitoire d'appartements plus classiques.

De plus, ce secteur permet l'installation de petits commerces, d'équipements et de services de proximité. Le projet prévoit notamment l'implantation d'une crèche de 40 berceaux.

Au-delà de répondre à l'enjeu du fort besoin en logements, ce secteur est pensé pour redynamiser la commune et renforcer la mixité du tissu urbain, évitant ainsi que Moussy-le-Vieux soit un village « dortoir ».

En considérant l'ensemble du projet ce sont donc à minima 600 nouveaux emplois qui arrivent sur le territoire. En estimant une fourchette de 5 % à 10 % de ces nouveaux travailleurs comme s'installant sur le territoire avec leurs familles, c'est donc un besoin de 30 à 60 nouveaux ménages que doit supporter la commune.

Le projet en lui-même amorti donc dans une projection raisonnable 25 % à 50 % de l'occupation des 120 nouveaux logements prévus uniquement par l'accueil des emplois créés.

Le lien entre les secteurs

Le site bénéficie d'un atout géographique stratégique puisque le domaine est situé en continuité du bourg, et s'étend le long de la route D26 jusqu'à l'entrée de ville. Il marque également la jonction entre le site Téréos et le centre-bourg.

Synthèse du projet

-  Le parc est préservé en l'état pour la jouissance des clients de l'hôtel
-  Une circulaire est aménagée en libre accès pour les mobilités douces. Elle permet de relier le site au centre-bourg et à un espace public autour du lac, offrant une perspective sur le château.
-  Une parcelle de 1 ha en arrière de la mairie est basculée de la zone U à la zone NL pour sa préservation.
-  Le secteur portant le patrimoine historique du Domaine doit accueillir un complexe d'hôtellerie restauration.
-  Le secteur au bout du Domaine prévoit l'accueil d'une centaine de logements, de petits commerces, ainsi que d'équipements d'intérêt collectif. Ce projet vise à accueillir les emplois créés par le site hôtelier (100-150) et par l'arrivée de l'entreprise Théréos à partir du mois d'avril 2018 à la place de la FDJ, créant 500 nouveaux emplois.



Dans ce projet, le secteur urbain du domaine sera traité de manière à servir de zone tampon entre l'urbain et le parc, affichant notamment une densité moindre et des coefficients de pleine terre supérieurs à ce qui existe dans le reste du village. Il est prévu d'y créer une liaison douce reliant le bourg, le secteur d'entrée de ville, et le parc en traversant le domaine.

Par ce biais, le domaine sera ouvert à la population, quand il est aujourd'hui un site privé et clos. Au-delà de favoriser le lien avec le centre-bourg, cet axe de mobilité a pour ambition d'ouvrir librement ce site de mémoire aux visiteurs. Classé en zone naturelle le parc est préservé, et la reconversion du site permettra un entretien régulier dans le cadre de la nouvelle destination des lieux.

L'objectif de ce projet est en premier lieu de protéger le patrimoine architectural, culturel et naturel que représentent le château et le domaine des Gueules Cassées dans son ensemble.

2. La mobilité et les déplacements

Le réseau routier

Le territoire communal est traversé par les axes routiers suivants :

- **D26**, longeant le bourg du Nord au Sud, traversant la commune et constituant une limite entre le bourg et le domaine,



A partir de cette route principale gravite un réseau de voies secondaires.

Situé directement le long de la D26, le secteur de projet se place stratégiquement à la rencontre d'axes majeurs Nord-Sud (via la D26) et Ouest-Est (via la D26 E1). Le site présentera ainsi une facilité d'accès notamment depuis l'aéroport Roissy Charles de Gaulle confortant son attractivité et son rayonnement supra-communal.

L'entrée de ville nord est aujourd'hui mal sécurisée et peu qualitative sur le plan paysager. Le projet d'aménagement au nord du site prévoit non seulement un aménagement paysager qualitatif, marquant l'entrée de ville de manière structurée, mais également des aménagements de voirie visant à sécuriser ce secteur, avec notamment une contre-allée pour accéder aux commerces et services en pieds d'immeubles, et une sécurisation du triangle engazonné existant par la mise en place d'une circulation en sens-unique.

Les transports en commun

La commune de Moussy-le-Vieux est desservie par une des lignes de bus Île de France Mobilité, composée de la Région Île de France et de huit départements franciliens :

- **Ligne 702**, zone aéroportuaire Roissy-pole – Moussy le Neuf - Louvres Gare.

Trois arrêts sont présents sur la commune de Moussy-le-Vieux :

- **Ouches, Centre et Loto**

Les mobilités douces

Le village de Moussy-le-Vieux est peu équipé en termes de voies douces.

Le projet du complexe hôtelier prévoit un raccordement au centre-bourg par une liaison douce aménagée qui traversera le site, d'une part de l'entrée du château jusqu'à l'entrée de ville où sont prévu les nouveaux logements, et d'autre part depuis l'entrée qui sera située rue de Senlis. De plus, un aménagement doux est aussi prévu en frange du parc situé en zone naturelle afin de permettre aux habitants de bénéficier de la vue offerte sur le château.

Par l'aménagement de cette voie douce, le projet permet une traversée du village sécurisée pour les piétons et les cyclistes, et favorise le lien au centre-bourg, évitant ainsi au nouveau projet de dévitaliser le centre-bourg, mais au contraire de le renforcer en étirant les espaces de vie du village.

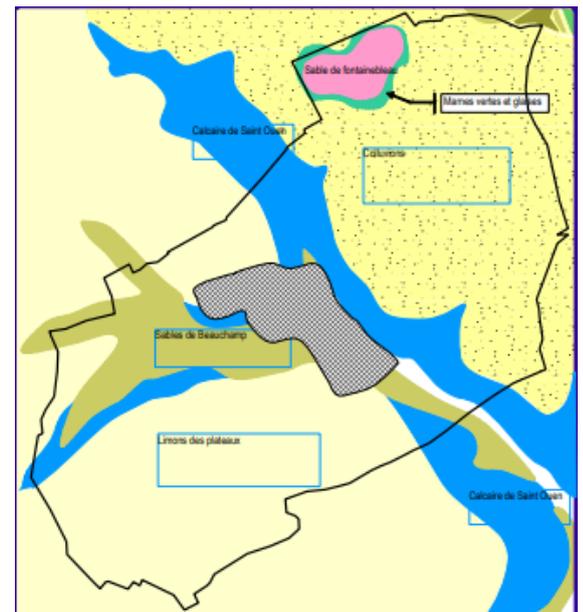
3. L'environnement naturel

La géomorphologie

Le site destiné à accueillir le projet de complexe hôtelier et de logements est situé en continuité du bourg. Le bourg et ses extensions disposent d'un plateau au sol calcaire stable.

Le site n'est pas concerné par la présence de cours d'eau, et ne présente pas de problématique d'écoulement particulière.

Aucun réel dénivelé n'est à recenser.

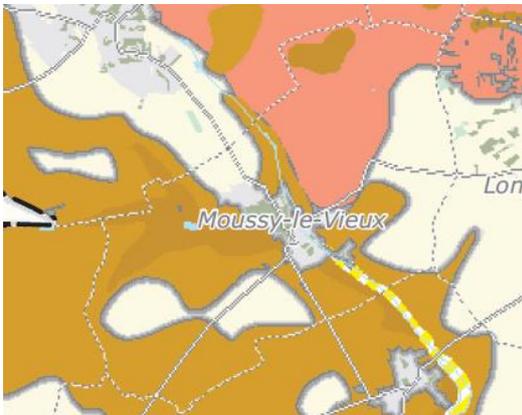


Le schéma départemental des carrières

Les schémas départementaux des carrières (article L.515-3 du code de l'environnement) fixent les conditions d'exploitation ainsi que leur localisation. Les schémas départementaux doivent prendre en compte :

- l'intérêt économique national,
- les besoins en matériaux,

- la protection de l'environnement,
- la gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières.



Cartographie des gisements de matériaux (hors contraintes de fait) - SDC 2014-2020

Les principales options du schéma départemental des carrières pour l'Île-de-France susceptibles d'intéresser l'urbanisme sont :

- de préserver les sites qui présentent des potentiels et qui sont peu contraints tant au regard des habitants que de l'environnement,
- de favoriser l'autonomie régionale et en tout état de cause de ne pas augmenter la dépendance régionale vis à vis de l'importation en provenance des autres régions ou nations,
- de favoriser l'utilisation de matériaux de substitution pour préserver ceux qui présentent une grande qualité et qui sont désormais en faible quantité ou qui induisent des atteintes environnementales fortes.

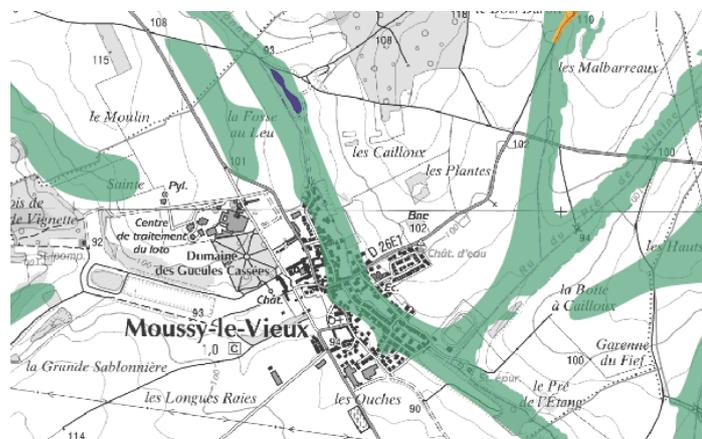
Le schéma départemental des carrières révisé de Seine-et-Marne a été approuvé par arrêté préfectoral le 07 mai 2014. Il a notamment comme objectif une gestion économe et rationnelle des matériaux.

Le schéma n'identifie aucun enjeu sur le site de projet.

L'hydrologie et les milieux humides

Le réseau hydrographique de Moussy-le-Vieux se compose principalement de la rivière de la Biberonne traversant le territoire du Nord au Sud, du ru des près de la Villaine et du ru des Près de la Nouette à l'Est de la commune.

Le site du projet et ses abords ne sont concernés par aucun cours d'eau ni aucune zone humide.



Cartographie des zones humides

Les risques naturels

Du fait de sa géomorphologie et de son hydrographie, les risques naturels sont extrêmement limités sur le territoire communal.

Le site de projet et ses abords sont identifiés par le BRGM comme un secteur à aléa quasi inexistant de risque de retrait-gonflement des argiles.

Aléa retrait gonflement des argiles (BRGM), commune de Moussy-le-Vieux

Le BRGM a établi une cartographie identifiant ce phénomène. Cette carte a pour but de délimiter toutes les zones qui sont a priori sujettes au phénomène de retrait-gonflement et de hiérarchiser ces zones selon un degré d'aléa croissant.

Dans les zones où l'aléa est qualifié de faible, la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol).



Les sites de protections environnementales

Le territoire de Moussy-le-Vieux n'est concerné par aucune ZNIEFF ni aucun autre espace protégé.

4. L'environnement lié à l'activité humaine

Les risques technologiques

Aucun risque technologique n'est recensé sur le territoire de Moussy-le-Vieux d'après le site georisques.gouv.fr.

Le bruit

La commune de Moussy-le-Vieux n'est pas concernée par la carte de bruit définie à l'échelle du département de Seine-et-Marne par arrêté préfectoral 2010/DDT/SEPR n°440 du 8 novembre 2010.

En effet, le plan d'exposition au bruit révèle que la commune est située en zone D, ne subissant ainsi qu'un très faible niveau de bruit, et seule une partie située en zone agricole se situe en zone C ne faisant l'objet que d'un niveau de bruit modéré.

L'air et l'énergie

Le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie (SRCAE)

Après avoir été approuvé à l'unanimité par le Conseil régional le 23 novembre 2012, le préfet de la région Île-de-France a, à son tour, approuvé les termes du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie d'Île-de-France (SRCAE) par arrêté préfectoral le 14 décembre 2012.

Il fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40% du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,
- la réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Le SRCAE prend en compte les enjeux :

- environnementaux, pour limiter l'ampleur du changement climatique,
- sociaux, pour réduire la précarité énergétique,

- économiques, pour baisser les fractures énergétiques liées aux consommations de combustibles fossiles et améliorer la balance commerciale française,
- industriels, pour développer des filières créatrices d'emplois locaux, en particulier dans la rénovation des bâtiments et le développement des énergies nouvelles,
- sanitaires, pour réduire les conséquences néfastes de la pollution atmosphérique.

Le SRCAE constitue non seulement le cadre de référence régional en matière d'énergie et de qualité de l'air mais aussi une boîte à outils pour aider les collectivités à définir les actions concrètes à mener sur leurs territoires, dans le cadre des Plans Climat Énergie Territoriaux.

Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)

Les Plans de Protection de l'Atmosphère (PPA) définissent les objectifs et les mesures, réglementaires ou portées par les acteurs locaux, permettant de ramener, à l'intérieur des agglomérations de plus de 250 000 habitants et des zones où les valeurs limites réglementaires sont dépassées ou risquent de l'être, les concentrations en polluants atmosphériques à un niveau inférieur aux valeurs limites réglementaires.

Le dispositif des plans de protection de l'atmosphère est régi par le code de l'environnement (articles L.222-4 à L.222-7 et R.222-13 à R.222-36).

Il propose un volet de mesures réglementaires mises en œuvre par arrêtés préfectoraux, ainsi qu'un volet de mesures volontaires définies, concertées et portées, dans les domaines qui les concernent, par les collectivités territoriales et les acteurs locaux (professionnels et particuliers) concernés.

Le PPA pour l'Île-de-France a été approuvé le 25 mars 2013. L'objectif de ce document est de réduire les émissions des sources de pollutions atmosphériques afin de respecter les limites réglementaires et aussi minimiser les impacts sanitaires.

Compatible avec le SRCAE, il s'agit d'un outil de planification dont les mesures concernent tous les secteurs émetteurs de polluants atmosphériques (transports, industrie, agriculture, résidentiel et tertiaire).

La commune de Moussy-le-Vieux n'est pas localisée dans une zone sensible définie par le schéma.

Le paysage

Selon l'Atlas des paysages de Seine-et-Marne, la commune de Moussy-le-Vieux se trouve dans l'unité paysagère du Pays de France.

Ce paysage est marqué par les rivières la Biberonne et la Beuvronne qui traversent l'ensemble du plateau.

Afin de préserver ce paysage, l'Atlas des paysages de Seine-et-Marne recommande de maintenir un paysage rural qui est la première image que les visiteurs arrivant à Roissy Charles de Gaulle aperçoivent et qui constitue une image de marque. Il insiste également sur la préservation et valorisation du patrimoine des parcs et l'équilibre à trouver entre le caractère rural et l'extension de la périphérie parisienne. Une qualité d'ensemble doit émerger.

Le site de projet se situe sur le plateau, et ses principaux enjeux paysager résultent en :

- La bonne intégration du site afin d'en faire un lieu de transition évident entre le bourg et le paysage naturel qui s'étend face au site, en accentuant sur la végétation et la qualité paysagère,
- La relation entre le projet et le site. Le but du projet est de permettre la préservation du bâti originel et sa mise en valeur mais également qu'un soin particulier soit accordé au traitement architectural du projet qui va émerger afin de valoriser le bâti existant.

La consommation des espaces agricoles et forestiers

Le référentiel territorial du S.D.R.I.F. indique une superficie des espaces urbanisés de 40 ha en 2012. Cette superficie n'a pas évolué depuis 2012.

Le P.L.U. actuel ne prévoit pas de consommation des espaces agricoles ou forestiers.

Depuis cette date, tous les permis de construire accordés sur le territoire de la commune de Moussy-le-Vieux sont situés dans le tissu urbain existant.

Le projet de complexe hôtelier et le projet de logements ne consomment aucun espace naturel ou agricole. Ils se situent entièrement sur des parcelles artificialisées classées en zone urbanisée au P.L.U. actuel. A l'exception du château et des corps de ferme, le site est en friches et inexploité.

Les secteurs prévus en zones U au sein du projet de mise en compatibilité sont déjà artificialisés, parsemés de petits bâtiments épars, et en grande partie bétonnés pour ce semble être d'anciens parkings et voiries internes au site.

Considérant cela, le projet ne prévoit aucune consommation d'espaces agricoles ou naturels.

Les règles prévues dans la mise en compatibilité du PLU tendent d'ailleurs réduire l'impact de l'artificialisation du site en prévoyant un pourcentage de pleine terre pour les zones U et en déclassant approximativement 1 ha prévu en zone U au PLU actuel vers une zone NL. Ce secteur appartenant au Domaine des Gueules Cassées et excentré en arrière de la Mairie communale ne peut pas s'insérer dans le projet hôtelier et n'a pas vocation à être urbanisé. Il est donc préservé pour permettre des aménagements légers de loisirs (terrains de sports, aménagements de détente...).

Evolutions des surfaces par grands types de zones :

- **Zones U : - 1 ha**
- **Zones N : + 1 ha**
- **Zones A : inchangé**
- **Consommation de terrains non-artificialisés : aucune**

Les protections écologiques et paysagères : Le schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

C'est un document cadre, instauré par la loi Grenelle 2, pour la mise en œuvre des trames verte et bleue dont les S.Co.T. et les P.L.U. doivent tenir compte.

Volet régional de la Trame Verte et Bleue, le SRCE définit les « orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ». Il est élaboré par l'État et la Région. La démarche retenue vise à inscrire la préservation de la biodiversité dans les décisions d'aménagement du territoire.

Le SRCE francilien a été adopté par délibération du Conseil Régional d'Île-de-France le 26 septembre 2013 et par arrêté du Préfet de Région le 21 octobre 2013.

Ce document s'appuie sur deux démarches essentielles :

- un inventaire des composantes de la trame verte et bleue (TVB) présentant un enjeu régional,
- une cartographie présentant les objectifs de préservation et de restauration de cette « TVB ».

Carte des composantes (SRCE) :

La carte des composantes est un diagnostic : elle figure les continuités écologiques, les éléments fragmentant ces continuités sur un fond de plan figurant l'occupation des sols.

Le secteur du projet ne présente pas d'enjeux majeurs.

Carte des objectifs (SRCE) :



Carte des composantes SRCE

La carte d'objectif énumère les mesures à mettre en œuvre ; elle reprend les corridors à préserver ou restaurer et les éléments de fragmentation à traiter en priorité, ainsi que les éléments majeurs à préserver pour le fonctionnement des continuités écologiques.

Les éléments les plus significatifs du SRCE sur la commune sont :

- Le maintien des connexions le long des vallées, (Ysieux, vallée de Chauvry, vallée du ru de Presles, Beuvronne, Therouanne, Ourcq),
- Le maintien de connexion entre la plaine de France et les plaines agricoles de la Goële et du Multien au nord de Louvres,
- Le maintien et la valorisation le long du canal de l'Ourcq, vers Paris en aval de la Beuvronne et plus à l'est dans la traversée de la ville de Meaux,
- La préservation du réseau hydrographique et des milieux humides.

Le site du projet et ses abords ne sont pas considérés comme une zone à enjeux quelconques par le SRCE.

III. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

5. Les cadres supra-communaux

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes ayant trait à l'aménagement du territoire, ainsi qu'un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux.

La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement. Cependant, on peut considérer que le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions de rang supérieur.

En complément des documents pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé, le code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre de plans et programmes, portant sur des thématiques variées.

La notion de prise en compte est moins stricte que celle de la compatibilité et implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France dont la commune de Moussy-le-Vieux fait partie étant en cours d'élaboration, le P.L.U. doit être compatible avec les orientations générales définies par :

- le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (S.D.R.I.F.),
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de Seine-Normandie,

Le P.L.U. doit également prendre en compte, s'il y a lieu, les orientations définies par :

- le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE),
- le Plan Climat-Énergie Territorial (PCET),
- le schéma régional des carrières.

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (S.D.R.I.F.)

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (S.D.R.I.F.) a été approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre, publié le 28 décembre 2013 au Journal officiel. Cette publication fait suite à l'avis favorable, émis le 17 décembre 2013 par le conseil d'État, sur le projet adopté par le conseil régional le 18 octobre 2013.

En absence de S.Co.T. achevé et opposable, le P.L.U. doit être compatible avec les orientations du S.D.R.I.F.

Le S.D.R.I.F. s'articule essentiellement autour d'un document graphique et d'un document rédactionnel.

La carte, couvre la totalité du territoire régional avec une expression graphique établie à partir du mode d'occupation du sol (MOS) 2008.

De ce fait, les espaces isolés, d'une superficie inférieure à 15 hectares hors de l'agglomération centrale, ont été en général englobés dans les espaces environnants. Il revient au présent P.L.U. de les identifier et de délimiter les espaces en traduisant à l'aune de l'existant, les orientations du S.D.R.I.F., qui restent schématiques.

En ce qui concerne la commune de Moussy-le-Vieux, le S.D.R.I.F. considère que le territoire est essentiellement agricole.

Ces espaces doivent être préservés hormis éventuellement, pour des capacités d'urbanisation dans des limites précisées ci-après.

Peuvent y être admis à condition de ne pas nuire à l'activité agricole, les captages d'eau potable ; les infrastructures, les carrières, les équipements liés aux déchets, à la production d'énergie économes en espace.

Le S.D.R.I.F. préconise aussi la protection et le maintien des boisements et espaces naturels. Les espaces naturels n'ont pas vocation à être systématiquement boisés. Les lisères des massifs boisés de plus de 100 hectares doivent être préservées sur 50 m, en dehors des sites urbains constitués.

Le S.D.R.I.F. préconise de plus, une prise en compte dans les projets de densification et d'extension de l'urbanisation, de la préservation des ressources et des milieux en eau à long terme, qui passe par, en ce qui est susceptible de concerner la commune :

- le respect de l'écoulement naturel des cours d'eau, en particulier dans les fonds de vallée, et la réouverture, dans la mesure du possible, des rivières urbaines,
- la restauration des continuités aquatiques ou humides en reconnectant les annexes hydrauliques (bras morts, noues), en aménageant des espaces ouverts et de la végétalisation au bord de l'eau,

- la préservation des éléments naturels (zones humides, zones d'expansion des crues, berges naturelles...) participant au fonctionnement des milieux aquatiques et humides et aux continuités écologiques,
- la conservation de berges non imperméabilisées ou le cas échéant, s'assurer du maintien d'une continuité TVB le long du cours d'eau.

Il préconise également que les espaces de respiration, les continuités écologiques, les liaisons agricoles, forestières et vertes doivent être maintenues où créer, et d'être vigilant à éviter ou le cas échéant, réduire l'impact des infrastructures sur les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques.

Le SDRIF place Moussy-le-Vieux dans la catégorie des bourgs, villages et hameaux, et octroie donc à la commune une capacité de consommation de terres agricoles ou naturelles de l'ordre de 5% de ses espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF en décembre 2013.

Le projet de complexe hôtelier situe entièrement en zone urbanisée, et ne représente donc pas une consommation de terres agricoles et forestières. En effet, le domaine est situé en zone UB à l'actuel zonage, et présente un sol artificialisé et en friches.

L'ensemble du projet porte approximativement sur une superficie 37 ha dont 8 ha de zone constructible. Le projet se décompose en :

- **Approximativement 1,6 ha consacré au château et à l'hôtel n°1** dans son emprise propre, comprenant une allée principale, le parvis du château, l'extension du château, les bâtiments du corps de ferme et la cour intérieure.
- **Approximativement 1 ha destiné aux emplacements de stationnement.**
- **Approximativement 1,1 ha consacré à l'hôtel n°2.**
- **Approximativement 1,5 ha destiné aux logements et équipements et services**

IV. LES INCIDENCES ET MESURES DE PRÉSERVATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

6. Incidences sur l'environnement et le paysage

Implantation et consommation

Le complexe hôtelier.

Le projet de complexe hôtelier n'a aucune incidence en termes de consommation d'espaces naturels ou agricole puisque, le secteur attenant au château situé en zone UB qui accueillera les nouvelles constructions est déjà artificialisé. L'enfrichement de ces parcelles laisse percevoir les vestiges d'un sol qui n'est plus à son état naturel pour une grande partie (vestiges d'anciens emplacement de stationnement, chemins goudronnés...).

En prévoyant sur la zone UB un coefficient minimum de 40 % de pleine terre et des aménagements semi-perméables pour les stationnements, le règlement prévoit in fine de diminuer la superficie artificialisée sur ce site, et favorise une végétalisation qualitative (interdiction des espèces invasives, choix d'espèces locales).

De par sa faible densité et la part importante d'espaces non artificialisés, le site jouera un rôle d'espace de transition entre le bourg et le parc, pérennisant cette limite urbaine, et minimisant les nuisances aux bordures des espaces naturels.

Les logements.

Le projet de logements se situe en continuité du projet de complexe hôtelier, à la jonction entre ce dernier, et le site Téréos, en entrée de ville. Ce secteur est dans un état identique à celui du site du projet hôtelier, et également située en zone UB au P.L.U. actuel. Il n'y a donc pas non plus de consommation de terres agricoles, forestières ou naturelles.

Le règlement prévoit pour la zone UC un minimum de 25 % de pleine terre ainsi que 20 % de surface semi-perméable. Le coefficient d'emprise au sol est quant à lui limité à 30 % pour chaque unité foncière. Le secteur est donc peu dense et joue à l'instar de la zone UB un rôle de transition entre la forêt et le village.

Protections paysagères et patrimoniales

Le complexe hôtelier.

Le projet ne porte pas atteinte aux éléments paysagers du site. Au contraire, il tend à valoriser les éléments patrimoniaux présents. L'alignement d'arbres structurant l'allée de l'entrée du château est classé EBC au zonage afin de les préserver, le château et les corps de ferme sont classés en bâtiments remarquables et doivent donc être préservés, et le site dans sa globalité est ouvert afin de permettre au public de profiter de ce patrimoine.

Une portion de la zone N est assouplie afin de permettre l'aménagement d'un point de vue en frange du parc qui en fera le tour. Seul des aménagements légers à vocation de loisir et à destination du public à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité environnementale et paysagère sont autorisés par le nouveau règlement écrit par le biais d'une sous zone NL.

De plus, le règlement impose l'aménagement d'espaces paysagers relatifs aux stationnements, et les règles architecturales favorisent une bonne intégration des constructions nouvelles avec le patrimoine bâti existant.

Les logements.

Le projet de logements tient compte de la qualité paysagère du site puisqu'il est prévu d'imposer au moins 25% de pleine terre soit plantés soit engazonnés ainsi qu'un arbre pour 5 places de stationnement.

Le projet est situé en entrée de ville, en continuité du bourg. Bien que n'étant pas soumis à la loi Barnier, le projet porte un effort d'intégration paysagère afin de soigner son intégration dans une logique de covisibilité. Le règlement prévoit les formes et dimensions du bâti afin de favoriser la meilleure intégration du projet avec les formes existantes, et de soigner l'approche paysagère.

Les éléments de patrimoine.

Les éléments de patrimoine à préserver sont :

- **Le parc du château** : Ces éléments sont préservés par le classement en zone N et la couverture EBC. Le règlement prévoit un recul des constructions par rapport aux EBC, et la densité de la zone constructible est réduite par rapport au PLU actuel via les coefficients d'emprise au sol et les coefficients de pleine terre. Ainsi, le secteur constructible du projet vient jouer un rôle de zone tampon entre l'urbain dense du bourg, et les espaces naturels.
- **Le château** : Ce bâtiment est inscrit dans le projet de PLU comme bâtiment remarquable. Il sera ainsi protégé dans son intégrité. Au-delà du château en lui-même, le règlement s'attache à protéger le cadre dans lequel cet objet de patrimoine s'inscrit. Ainsi, les anciens corps de ferme qui lui font face sont également inscrits comme bâtiments remarquables. Par ailleurs, le règlement de la zone UB prévoit des règles de hauteurs, de volumes et d'aspects pour les nouvelles constructions visant à ce que leurs architectures s'adaptent et ne s'imposent pas relativement aux constructions existantes. Cela passe notamment par l'interdiction de pastiches, une réglementation stricte des extensions des bâtiments

existants, l'obligation de dissimuler les éléments techniques en toiture afin de garantir une bonne co-visibilité, ou encore la protection des murs de clôtures traditionnels.

- **L'ensemble du Domaine** : le site en lui-même forme un ensemble patrimonial qui, au-delà de sa préservation, doit être mis en valeur, et ouvert au public. Bien que le projet soit privé, les OAP viennent assurer l'ouverture du site au public de différentes manières. D'une part les OAP identifient précisément les bâtiments remarquables, les alignements d'arbres de l'allée du château, et le bâtiment réservé à l'aménagement d'un musée relatif à la Mémoire des Gueules Cassées. D'autre part, elles assurent l'aménagement et le maintien de cheminements doux. Ces cheminements ont une double fonction : D'une part assurer un parcours de mémoire tout autour du site, ouvrant des perspectives paysagères sur le domaine, assurant un lien avec le musée, et ouvrant un espace aménagé en bout de parc, sur la zone NL. D'autre part garantir un lien entre le centre-bourg et l'ensemble du secteur de projet, permettant aux habitants de la future zone NC de rallier le bourg par voie douce. Au-delà, cette voie permet d'ouvrir le site au public, ce qui n'est aujourd'hui pas le cas, et ainsi de valoriser le patrimoine du Domaine.

Mobilités, pollutions carbone et flux de circulation

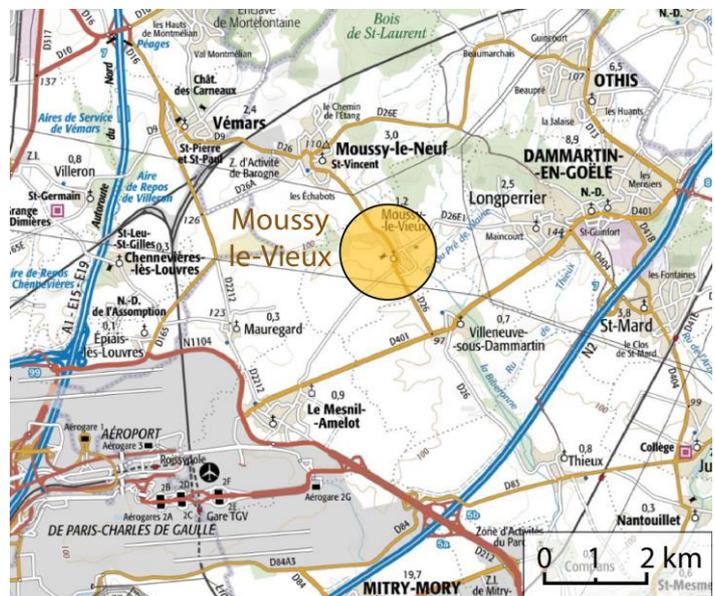
L'implantation de ce nouveau projet va générer à l'échelle de Moussy-le-Vieux de nouveaux flux de circulation, et donc une augmentation de la pollution carbone et de la nuisance liée au trafic. Le projet s'efforce de minimiser cet impact.

Le complexe hôtelier.

Afin de prévenir un engorgement de la rue de Senlis (D26 traversant la commune) l'O.A.P. préconise d'éviter la desserte de véhicules par les parcelles situées à son niveau, réduisant par la même occasion les nuisances provoquées par des véhicules.

Des emplacements de stationnement vélos et voitures sont prévus sur le site afin d'accueillir les visiteurs et d'empêcher le stationnement sauvage. Sur le site lui-même, des voies douces structurent les déplacements, incitant aux mobilités douces des locaux.

Par ailleurs, le projet d'hôtellerie prévoit l'intégration d'un système de navettes depuis et vers l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle. Par ailleurs, l'activité de congrès et d'accueil de séminaires d'entreprises représente une part majeure de l'activité du site, et génère des dessertes par cars, limitant ainsi la densité des flux de véhicules.



Les logements.

Tout comme pour le projet de complexe hôtelier, le règlement de la zone UC interdit toute desserte par la rue de Senlis (D26 traversant la commune).

En conformité avec le Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), des emplacements de stationnement voitures sont au nombre de 2 pour chaque logement et sont également prévus des emplacements voitures et vélos pour les équipements prévus, notamment la crèche, et les services.

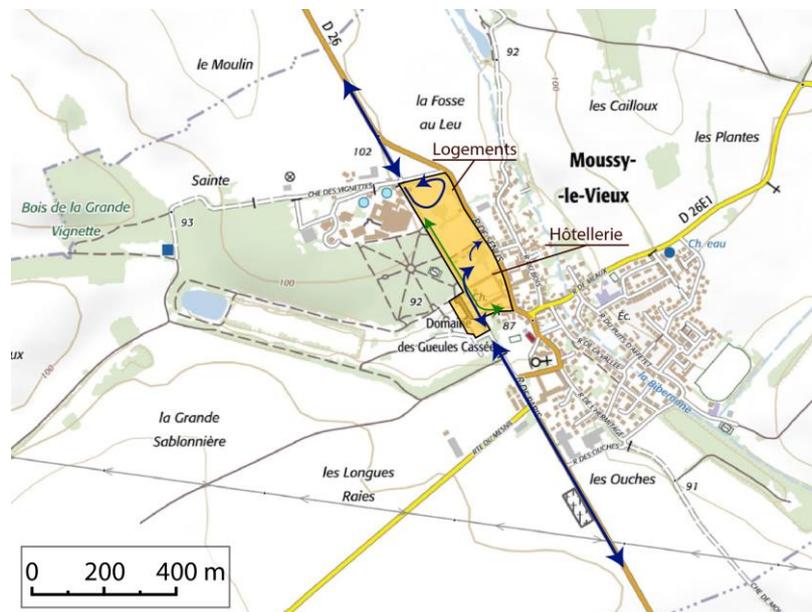
L'implantation sur le site de commerces et de services de proximité, reliés au bourg par une voie douce, favorise la consommation sur place des habitants, et tend ainsi à diminuer les trajets quotidiens des Moussysiens.

Les accès au site

Les accès au site tendent à éviter l'augmentation des flux de circulation à l'intérieur du village. L'accès au site hôtelier se fait au sud du village par l'allée du château (flèche bleue au sud) et donc par l'accès naturel en venant de l'aéroport.

L'accès aux logements pour les véhicules se fait directement par la D26 au nord (flèche bleue au nord).

L'organisation des accès au site de projet permet donc d'éviter



la traversée du village, notamment pour le public du site hôtelier, limitant donc fortement les nuisances au sein du bourg de Moussy-le-Vieux.

Un cheminement doux est prévu (flèche verte) traversant le site du centre du village (mairie, poste, école) jusqu'au secteur de projet de logement. Cette traversée a vocation à ouvrir le site au village, sécurisant les circulations douces et donnant accès au patrimoine du Domaine des Gueules Cassées à l'ensemble de la population.

Les dispositifs environnementaux intégrés

Le complexe hôtelier.

La nouvelle réglementation impose la plantation d'un arbre pour 5 emplacements de stationnement, la conservation de 40% de pleine terre sur la globalité du projet et interdit les verres réfléchissants afin de ne pas nuire à la faune volante. Les toits plats végétalisés sont également favorisés pour les nouvelles constructions.

Les logements.

La nouvelle réglementation impose la plantation d'un arbre pour 5 emplacements de stationnement, la conservation de 25% de pleine terre sur la globalité du projet engazonnés ou plantés et 20% de surface semi-perméable et/ou perméable. Les toits plats végétalisés sont également favorisés.

7. Incidences sur les nuisances et la sécurité

Risques routiers et nuisances sonores

Le complexe hôtelier.

Les principaux risques et nuisances générés par le projet hôtelier résident dans les flux de mobilités qui en découlent. C'est pourquoi, afin d'éviter les nuisances, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du site préconisera d'éviter la desserte du terrain sur la rue de Senlis. Cette rue correspond à la D26 passant par le bourg. Cette interdiction permettra de conserver la fluidité routière sur cette route principale.

Les logements.

Les principaux risques et nuisances générés par le projet de logements résident dans les flux de mobilités provenant directement de l'entrée de la départementale. Afin d'éviter les risques routiers et nuisances sonores, le règlement interdit toute desserte sur la rue de Senlis. Cette rue correspond à la D26 passant par le bourg.

Sécurisation des mobilités douces

L'aménagement de voies douces tend à favoriser massivement l'accès au site par les mobilités douces, depuis le centre bourg jusqu'au projet de logement. Le fait de favoriser les mobilités douces en leur offrant des circulations sécurisées et en site-propre tend à réduire les nuisances liées à la circulation automobile.

De plus, ces voies douces permettent de mettre en avant le patrimoine puisqu'une voie douce est aussi prévu en frange du parc en zone naturelle. Elle contournera le parc pour rejoindre l'entrée de ville et former une boucle sur le projet d'ensemble.

Les nuisances lumineuses

Le complexe hôtelier.

Les nouvelles dispositions réglementaires interdisent les verres réfléchissants, protégeant ainsi la faune volante de jour. Quant à l'activité nocturne, elle n'aura qu'une incidence limitée étant donné que le site donne, d'une part à l'Ouest, sur une zone naturelle, le boisement du domaine des Gueules Cassées servant de zone tampon pour la faune, d'autre part sur une zone déjà urbanisée pour laquelle l'impact sera faible puisque les dispositions réglementaires nouvelles imposent des distances par rapport aux limites de voies.

Les logements.

Le projet de logement en bout du domaine donne sur une zone agricole. L'impact sera quasi nul, puisque l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit une bande boisée le long de la rue de Senlis, agissant comme un rempart naturel. De plus, à l'Ouest du projet de logement se trouve directement une zone d'activité pour laquelle, a priori le risque de nuisances est nul.

MODIFICATIONS APPORTÉES AUX DOCUMENTS DU PLU

LE CONTEXTE

La mise en compatibilité du P.L.U. vise à prendre en compte :

- Le projet d'intérêt général relatif à l'implantation d'un projet hôtelier,
- Le projet d'intérêt général relatif à la création de logements.

Les terrains devant supporter le projet sont classés au P.L.U. actuel en zone UB. La mise en compatibilité nécessite de faire évoluer

- Le plan de zonage,
- Le règlement avec la création d'une nouvelle zone UB, la modification de la zone N et la création de la zone UC relative aux logements,
- La création des O.A.P. propres au projet,
- Le P.A.D.D. complété,
- Le rapport de présentation, complété par le présent rapport.

Ces pièces sont donc modifiées.

LES MODIFICATIONS A APPORTER AU PADD

Le PADD doit être ajusté dans sa troisième partie uniquement, concernant les perspectives de développement de la commune de Moussy-le-Vieux. Ces modifications tendent à repositionner la vocation du site, non plus comme médical, mais ouvrant à une vocation adaptée de manière générale. Il est également appuyé l'importance de préserver son caractère patrimonial et paysager.

3. PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

En matière d'évolution démographique, la commune s'inscrit dans le contexte du Schéma Directeur du canton de Dammarin-en-Goële à l'échéance de 2015.

Au delà du principe d'une extension modérée, les éléments de cadrage portent sur la volonté d'un développement cohérent du cadre urbain, tant au regard de la structure urbaine actuelle (voirie existante, modalités des extensions urbaines récentes) que du paysage global de la commune.

Le développement urbain sera donc orienté sur :

- Une réhabilitation et un renouvellement du bâti traditionnel préservant la diversité des usages,
- Une extension urbaine qu'on recherchera en appui du bourg.

3.1. LA VALORISATION DU PATRIMOINE BATI TRADITIONNEL

Au sein d'un parc immobilier plutôt récent, les constructions anciennes composant le centre bourg présentent une grande variété de forme en raison notamment d'un long et inégal processus de réhabilitation.

Afin de favoriser la requalification architecturale amorcée par la réalisation d'une nouvelle mairie, d'une place publique et d'un parc de stationnement, la commune souhaite œuvrer pour une amélioration progressive du cadre urbain ancien et encourage le renouvellement urbain dont l'intérêt se mesure notamment dans la diversification des types de logements qui participe indirectement à la mixité sociale.

Cette démarche architecturale devra s'accompagner d'action en faveur des équipements et espaces publics (ex. réfection de l'église, centre de loisir...). De plus, elle devra faciliter le développement du commerce et des services à la population.

Enfin, le château du Domaine des Gueules Cassées, et plus globalement, l'ensemble de son domaine, participent grandement à la qualité du cadre urbain et au paysage de Moussy-le-Vieux.

Une protection de cette propriété historique et de son patrimoine naturel doit être assurée sans toutefois inhiber un possible développement **de cette institution et de sa vocation médicale**. De ce site et de sa capacité à accueillir une vocation et des usages adaptés et respectueux de son identité patrimoniale.

3.2. UN DEVELOPPEMENT SPATIAL EN APPUI DU BOURG

Les extensions urbaines doivent être localisées pour assurer la greffe sur le tissu existant. Ainsi :

- L'habitat devra-t-il être privilégié sur le flanc Est du bourg en remplissage du vide existant entre les équipements sportifs et les habitations existantes. Une diversité des types de logements devra y être admises,
 - Les activités économiques devront être privilégiées au Sud du bourg en appui de celles existantes. Outre le maintien des entreprises existantes, une diversification des activités devra être recherchée ;
- Ces extensions devront s'accompagner ou s'appuyer sur des maillages de voies et intégrer des aménagements sécuritaires aux sorties sur les routes départementales et s'inscrire d'une part dans la dynamique de la proximité du pôle aéroportuaire de Roissy et d'autre part de l'amélioration de la qualité de cette entrée de bourg.

3.3. LA CONFORTATION DE L'ECONOMIE LOCALE

3.3.1. LE DOMAINE DES GUEULES CASSEES

La vocation actuelle de la structure hôtelière du domaine des Gueules Cassées doit être maintenue et les moyens doivent être mis en place pour œuvrer en faveur du développement de cette activité et répondre à d'éventuels besoins d'extension. Toutefois, le cadre paysager de cet équipement doit être préservé.

Le domaine des Gueules Cassées doit conserver une vocation favorisant le maintien et l'entretien de son patrimoine. En cela, ce site doit pouvoir évoluer avec son temps et demeurer concurrentiel sur le plan économique, tout en assurant le respect et la conservation de ses éléments de patrimoine et de paysage.

3.3.2. LE SITE DE LA FRANÇAISE DES JEUX

Le site de la Française des Jeux constitue un potentiel qu'il convient autant que faire se peut, de pérenniser, sans pour autant bloquer les évolutions du site compatibles avec la configuration des locaux existants et qui permettrait d'y conserver une activité économique.

3.3.3. L'ACTIVITE AGRICOLE

Comme pour bon nombre de communes Seine et Marnaises, l'agriculture reste une activité essentielle pour Moussy-le-Vieux notamment en raison de la richesse des terres et en gestionnaire de celle-ci.

La commune doit affirmer son soutien à l'activité agricole, par une protection des terres face au risque de mitage de l'espace cultivé, en préservant toutefois la possibilité aux agriculteurs de réaliser les extensions nécessaires au fonctionnement de leur exploitation

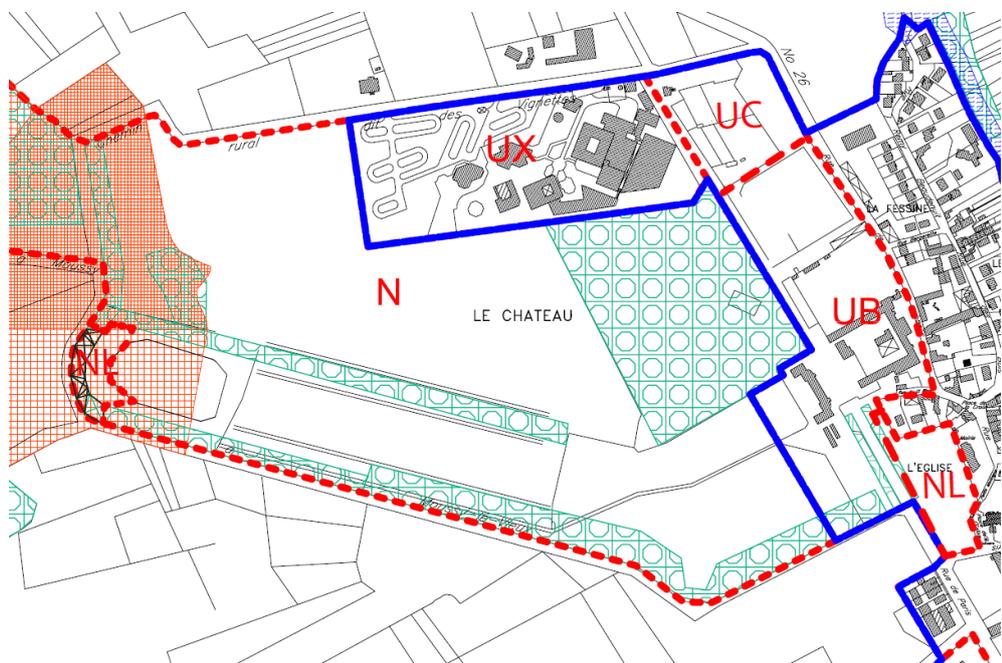
En rouge, apparaissent les éléments supprimés, en vert, les éléments ajoutés par la mise en compatibilité du PLU.

LES MODIFICATIONS A APPORTER AU PLAN DE ZONAGE

Le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme de Moussy-le-Vieux doit évoluer afin d'intégrer la nouvelle zone UB, réservée spécifiquement à l'accueil du complexe hôtelier.

Cette zone UB est implantée en lieu et place d'une partie de la zone UB existante.

Une zone UC est créée en lieu et place au Sud de la zone UB afin d'accueillir le projet de logements nécessaires à la conduite du projet dans son ensemble.



Au règlement graphique de la zone N est ajouté une sous zone NL afin de créer le musée en hommage des Gueules Cassées.

LES MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT

Le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme de Moussy-le-Vieux doit évoluer afin de réglementer la zone UB modifiée spécifiquement pour l'accueil du complexe hôtelier.

Il doit également accueillir une nouvelle zone UC correspondant à la zone de logement.

Enfin, le sous-secteur NL de la zone N doit être règlementé afin d'autoriser certains aménagements légers permettant la mise en valeur du site.

ZONE UB

La zone UB correspond au secteur patrimonial du Domaine des Gueules Cassées dans son emprise urbaine. Il est destiné à recevoir des activités principalement d'hôtellerie, de restauration.

UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Toutes les occupations et utilisations autres que celles énumérées à l'article UB2.

UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS.

- Les hôtels et restaurants à condition qu'ils s'intègrent dans une opération d'ensemble ;
- Les équipements à condition qu'ils portent un rôle culturel, de mémoire, de santé ou d'action sociale.
- Les activités agricoles de culture et d'élevage à condition que ces constructions soient destinées à l'animation ou à l'entretien du site ;
- Les piscines et leur annexe dans la limite de 20 mètres carrés ;
- Aucune démolition n'est autorisée sans l'obtention préalable d'un permis de démolir qui pourra être refusé si la démolition porte atteinte à la valeur patrimoniale du site ou son harmonie.

UB3 – VOIES ET ACCES.

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès direct à une voie, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

Les voies sont accessibles aux piétons.

Les voies ne peuvent se terminer en impasse. Elles doivent permettre aux véhicules lourds de faire le tour sans difficulté à l'intérieur de la propriété.

UB4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS.

GENERALITES.

Les autres constructions et aménagements destinés à recevoir des personnes doivent être sur un terrain desservi :

- En eau potable par le réseau public soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé ;
- En électricité ;
- Par un réseau de collecte des eaux usées ;

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

ASSAINISSEMENT.

Eaux usées.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Le raccordement du terrain au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées, des eaux pluviales.

Eaux pluviales.

Les eaux pluviales collectées depuis les constructions, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent pas être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol.

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- Soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales ;
- Soit rejetées à un émissaire naturel ;
- Soit si aucune des solutions précédentes n'est possible, raccordées au réseau unitaire.

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec une qualité et un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Pour les piscines.

Les eaux de piscine ne peuvent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

UB5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant – Abrogé par la loi ALUR

UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions doivent être en retrait d’au moins 15 m par rapport à la voie publique.

Toutefois, les constructions adossées à une clôture maçonnée, sur l’alignement, et ne dépassant la hauteur de cette clôture peuvent être édifiées dans une bande de 5m.

UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions principales peuvent être édifiées en limite ou en recul. Dans le cas où une création de baie est envisagée, un recul de 4 mètres sera exigé.

Les annexes et dépendances diverses (garage, abris de jardin, etc) peuvent être implantés en limite ou en recul.

Les annexes nécessaires aux piscines peuvent être implantées en limite ou en recul.

UB8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.

La distance entre deux bâtiments non-contigus et d’une hauteur égale ou supérieure à 6m doit être d’au-moins 5m.

UB9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

La somme de l’emprise au sol des constructions, nouvelles et existantes, sur l’ensemble de la zone ne peut excéder 10.000 m².

UB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions (mesurée par rapport au terrain naturel) ne peut excéder :

- 15m au faîtage (cheminées exclues) ;
- 10m (hors pignon) à l’égout du toit ;
- 10 m à l’acrotère.

Pour les terrains présentant une déclivité, la hauteur de la plus petite façade ne peut dépasser les prescriptions générales. La hauteur des autres façades ne peut excéder de plus de 5m la hauteur prescrite.

La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3 mètres au faîtage.

Généralités.

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Les pastiches sont interdits.

Les verres réfléchissants sont interdits.

Façades et toitures.

Sur les constructions existantes, les réfections ou ravalements d'une partie seulement du bâtiment et leurs extensions doivent conserver l'homogénéité du bâtiment.

Les constructions nouvelles doivent s'accorder avec la valeur patrimoniale de l'existant. Néanmoins, un traitement architectural contemporain peut être autorisée si celui-ci permet de valoriser l'existant.

Les constructions nouvelles (extension ou non-contiguë) doivent, au-delà d'un linéaire de façade supérieure à 30m, présenter un décroché. Les décrochés sont obligatoires par intermède de 30m.

Les enduits des façades devront être d'aspect taloché ou gratté.

Les matériaux naturels tels que la pierre, le bois, la brique, le zinc et le métal sont autorisés. L'utilisation de matériaux composites est acceptée en façade à condition que cela ne porte pas atteinte à l'harmonie du site et des paysages.

Les toitures seront traitées :

- En pente : entre 35° et 45°, avec un revêtement en cohérence avec les matériaux de couvertures environnants dominants ;
- En toitures plates : végétalisée ou accessible à vocation de terrasse.

Les éléments techniques en toiture doivent être dissimulés de manière à ne pas porter atteinte à la qualité patrimoniale du site.

Les couvertures en verrière sont autorisées.

Clôtures.

Les murs de clôture en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Néanmoins, des percements ponctuels pourront être admis s'il s'agit de répondre à des besoins fonctionnels du site.

Les clôtures seront constituées soit de surfaces unies (haie, maçonnerie, grillage, etc) soit d'assemblage de nombreux éléments horizontaux ou verticaux de même matériaux (barreaudage bois ou métal claustra). Les plaques de béton sont interdites.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 m par rapport au sol naturel pour les clôtures nouvelles. Dans le cas du prolongement d'une clôture existante, la clôture nouvelle devra être soit réalisée à l'identique soit reprendre dans sa conception, la forme et l'aspect de la clôture d'origine qui est prolongée.

Les clôtures existantes excédant 2 m ne peuvent pas être surélevées.

Les abords des constructions.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les paraboles doivent être localisées de façon à ne pas être visibles depuis la voie ou les espaces publics.

UB12 – STATIONNEMENT.

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

Les aires de stationnements ne peuvent se desservir directement sur une voie ouverte à la circulation publique. Les dégagements des stationnements doivent être localisés à l'intérieur de la propriété.

La surface des places de stationnement devra être au minimum de 25 mètre carrées, dégagement compris.

Ratios minimaux des stationnements de vélos.

Dans les conditions prescrites par le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France, il doit être aménagé au moins :

- 1 place de stationnement vélo à destination du personnel par tranche entamée de 40 chambres,
- Autant de places de stationnement vélo à destination du public qu'il sera nécessaire pour le bon fonctionnement du site.

Ratios minimaux des stationnements de voitures.

L'offre en stationnement voiture devra être suffisante pour répondre aux besoins du site.

UB13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET COEFFICIENT BIOTOPE.

L'aire de stationnement devra être agrémentée d'un aménagement paysager intégrant au minimum un arbre pour 5 places de stationnement.

Les places de stationnement doivent être aménagées dans un revêtement semi-perméable.

Le projet d'ensemble doit garantir au minimum 40% de pleine terre.

UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Néant – Abrogé par la loi ALUR

UB15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Il n'est pas fixé de règle.

UB16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il n'est pas fixé de règle.

En application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

La zone UC correspond à un secteur urbain situé en entrée de village, en appui du Domaine des Gueules Cassées et de la zone d'activité. Sa vocation est principalement d'habitat appuyé de petits commerces et de services.

UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Toutes les occupations et utilisations autres que celles énumérées à l'article UC2.

UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS.

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles s'inscrivent dans un projet d'ensemble respectant une densité maximum de 65 logements à l'hectare sur l'ensemble de la zone, et qu'un minimum de 20% des logements soient adaptées aux personnes à mobilité réduite.
- Les commerces et services en rez-de-chaussée à condition qu'ils ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les piscines et les annexes dans la limite de 20 mètres carrés.
- Les équipements d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

UC3 – VOIES ET ACCES.

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès direct à une voie, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

UC4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS.

GENERALITES.

Les autres constructions et aménagements destinés à recevoir des personnes doivent être sur un terrain desservi :

- En eau potable par le réseau public soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé
- En électricité,

- Par un réseau de collecte des eaux usées,

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

ASSAINISSEMENT.

Eaux usées.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Le raccordement du terrain au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées, des eaux pluviales.

Eaux pluviales.

Les eaux pluviales collectées depuis les constructions, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent pas être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol.

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- Soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- Soit rejetées à un émissaire naturel
- Soit si aucune des solutions précédentes n'est possible, raccordées au réseau unitaire.

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec une qualité et un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Pour les piscines.

Les eaux de piscine ne peuvent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

UC5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant – Abrogé par la loi ALUR

UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions doivent être en retrait d'au moins 5m par rapport à la voie publique.

Les constructions doivent être en retrait d'au moins 5m par rapport aux espaces boisés classés.

Cet article ne s'applique pas en cas d'extension des constructions existantes.

UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions peuvent s’implanter par rapport aux limites séparatives :

- Soit en limite,
- Soit en retrait d’au moins 2m.

Les annexes peuvent s’implanter librement sur la parcelle.

Les piscines doivent respecter un retrait d’au moins 2m par rapport aux limites séparatives.

La distance comptée perpendiculairement et horizontalement, de tout point d'une baie au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être d’au moins 4m que celle-ci soit pratiquée dans une construction nouvelle ou dans un bâtiment existant ou dans une annexe.

La création de jour, même dormant, est interdite en limite séparative.

Cet article ne s’applique pas en cas d’extension des constructions existantes.

UC8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.

Il n’est pas fixé de règle.

UC9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

Le coefficient d’emprise au sol (CES) des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale de l’unité foncière.

UC10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 15m au faîtage (cheminées exclues) ;
- 10m (hors pignon) à l’égout du toit ;
- 10 m à l’acrotère.

Pour les terrains présentant une déclivité, la hauteur de la plus petite façade ne peut dépasser les prescriptions générales. La hauteur des autres façades ne peut excéder plus de 3 mètres la hauteur prescrite.

La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3 mètres au faîtage.

UC11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

Généralités.

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l’harmonie des sites et des paysages.

Les pastiches sont interdits.

Toitures.

Les toitures des constructions principales doivent être essentiellement composées d'un ou plusieurs éléments de deux à quatre pans dont la pente sera comprise entre 35° et 45°, et ne comportant aucun débord sur les pignons. Elles pourront accessoirement comprendre des parties de plus faible pente ou en terrasse.

Les bâtiments de plus de 200 m² de surface de plancher devront présenter une alternance de toiture terrasse et de toiture à pentes. Pour ces bâtiments, la toiture terrasse ne devra pas excéder 40% de l'ensemble de la surface de toiture.

Les toits plats sont autorisés à condition qu'ils soient soit végétalisés, soit accessibles à vocation de terrasse.

Il n'est pas fixé de règle de pente de toiture pour les vérandas.

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles ou de verrières.

Les vérandas ne peuvent être couvertes de matériaux ondulés.

Lorsque l'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne pourra excéder par versant, le tiers de la longueur du faîtage.

Façades.

Les enduits des façades devront être d'aspect taloché ou gratté.

Les matériaux naturels tels que la pierre, le bois, la brique, le zinc et le métal sont autorisés. L'utilisation de matériaux composites est acceptée en façade à condition que cela ne porte pas atteinte à l'harmonie du site et des paysages.

Annexes.

Les annexes isolées de moins de 20 m² doivent, soit respecter les règles énoncées ci-dessus, soit présenter l'aspect suivant :

- Les façades doivent être au choix :
 - En maçonnerie enduite aspect taloché ou gratté,
 - En bois,
 - En verre.
- Les toitures doivent être au choix :
 - En tuile ou en matériau non ondulé ayant la couleur de la tuile,
 - En verre,
 - En zinc,
 - En bois.
- Les pans de toiture doivent être compris entre 15 et 35°

Clôtures.

Les clôtures des limites séparatives seront constituées soit de surfaces unies (haie, maçonnerie, grillage, etc....) soit d'assemblages de nombreux éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage bois ou métal claustra). Les plaques de béton sont prohibées.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m.

Les abords des constructions.

Les citernes et cuves doivent être soit enterrées, soit dissimulées dans un bâtiment.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés. Toutefois en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction, les réseaux pourront être installés de la même façon que les réseaux existants.

Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie ou les espaces publics.

UC12 – STATIONNEMENT.

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

Les aires de stationnements ne peuvent se desservir directement sur la RD 26 et le chemin des Vignettes.

Ratios minimaux des stationnements de vélos.

Dans le cadre du Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France, il est imposé un ou plusieurs locaux d'une superficie minimale de 3m² et de :

- Au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- Au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas.

Pour les activités et équipements publics, il doit être construit au moins 1 place pour 50m² de surface de plancher.

Ratios minimaux des stationnements de voitures.

Il doit être aménagé 2 places de stationnement par logement.

Les commerces, services, et équipements doivent prévoir une offre en stationnement suffisante pour répondre à leurs besoins.

UC13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET COEFFICIENT BIOTOPE.

Les aires de stationnement devront être agrémentées d'un aménagement paysager intégrant au minimum un arbre pour 5 places de stationnement.

Les places de stationnement doivent être aménagées dans un revêtement semi-perméable.

Le projet d'ensemble doit garantir au minimum de 25% en pleine terre, ainsi que 20% de surface semi-perméable et/ou perméable sur la superficie totale de la zone.

Les secteurs de pleine terre devront être soit plantés, soit engazonnés.

UC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Néant – Abrogé par la loi ALUR

UC15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Il n'est pas fixé de règle.

UC16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il n'est pas fixé de règle.

Le règlement du P.L.U. de Moussy-le-Vieux a également évolué afin de modifier la zone N en introduisant notamment une sous zone NL.

ZONE N

N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS.

Les équipements collectifs de distribution ou transformation de l'énergie ou de télécommunication à condition que leur surface hors œuvre n'excède pas 20 m² et que leur hauteur soit inférieure à 4 m.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif liées :

- à la gestion de déchets, de l'eau ou des forêts,
- à la mise en œuvre et à l'exploitation des captages d'eau potable et à la distribution de l'eau,

Dans la zone NL sont autorisés les aménagements légers à vocation de loisir et à destination du public à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité environnementale et paysagère du site.

(DISPOSITIONS GENERALES)

1.1. Dans les espaces boisés protégés.

Les coupes et abattages soumis à autorisation sont autorisés pour entretenir le boisement lorsque les arbres sont dangereux, en mauvais état sanitaire, ou pour permettre et assurer le maintien des aménagements publics.

LES MODIFICATIONS AUX O.A.P.

Un secteur d'orientations d'aménagement et de programmation a été créé pour encadrer le projet de complexe hôtelier. Ces OAP visent notamment à garantir l'insertion paysagère du projet dans son environnement mais aussi l'insertion de voies douces et la gestion du trafic routier aux abords.

Par ailleurs, elles apportent une protection particulière aux bâtiments patrimoniaux du château et des corps de ferme.

Orientations générales

-  Le parc du Domaine en zone N
-  Les espaces naturels aménageables en zone NL
-  Le secteur hôtelier en zone UB
-  Le secteur mixte à dominante logement en zone UC

-  Un chemin doux devra être aménagé afin de permettre une promenade circulaire autour du site, offrant des points de vue ponctuels sur le château.
-  Une voie douce ouverte au public devra permettre de relier la zone UC au centre-bourg, de manière à sécuriser les flux piétons et cyclistes.





Orientations pour la zone UC

- Le secteur hôtelier en zone UB
- Le secteur mixte à dominante logement en zone UC

-
- Une voie douce ouverte au public devra permettre de relier la zone UC au centre-bourg, de manière à sécuriser les flux piétons et cyclistes.
 - Les voiries internes au site devront se desservir sur la rue du Colonel Picot, et permettre la desserte des unités foncières sans présenter de cul-de-sac.
 - Les commerces et services en entrée de ville devront être desservis par une voie de desserte parallèle à la voie publique, et permettre le stationnement suffisant pour les activités présentes.

Les entrées et les sorties du site devront respecter les règles de sécurité routière.



Orientations pour la zone UB

- Le secteur hôtelier en zone UB
- Le secteur mixte à dominante logement en zone UC
- Le parc du Domaine en zone N
- Les espaces naturels aménageables en zone NL

-
- Une voie douce ouverte au public devra permettre de relier la zone UC au centre-bourg, de manière à sécuriser les flux piétons et cyclistes.
 - Les voiries internes au site devront interdire l'entrée par la rue de Senlis, et favoriser l'entrée par l'allée du château.
 - Des aménagements paysagers végétalisés devront être prévus et entretenus en limite de la zone UB, de manière à soigner la visibilité avec les espaces avoisinants.
 - Les alignements d'arbres de l'allée du château et les haies du parc devront être préservés et entretenus.
 - Les bâtiments du château et des corps de ferme sont identifiés au sein du PLU comme remarquables de par leur force patrimoniale. Ils ne peuvent pas être détruits, et doivent être entretenus et reconstruits à l'identique en cas de sinistre. Toute extension doit se faire sans impacter la structure ou les revêtements du bâti.
 - Le bâtiment situé rue du Colpicot a pour vocation exclusive d'accueillir un équipement culturel de mémoire. Il ne peut pas être détruit et doit être entretenu.

PROCES VERBAL DE L'EXAMEN CONJOINT

Commune de Moussy-le-Vieux

**DECLARATION DU PROJET EMPORTANT
MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

REUNION D'EXAMEN CONJOINT

21 février 2019

Procès-verbal

Personnes présentes

PAIN Claire, Département de Seine-et-Marne, Direction de l'Aménagement et du Développement des Territoires

MOUSSEAUX Tony, Direction Départementale des Territoire, STAC/UPTN

PEREZ Sandra, Direction Départementale des Territoire, STAC/UPTN

DUBROCA Jessica, Conseil Urbanisme

BARRAUX Stéphane, Agence Routière Départementale Meaux

GRELLIER Julie, Agence Routière Départementale Meaux

JACQUEMIN Armand, Maire de Moussy-le-Vieux

PICCOLINI Michèle, 2^{ème} adjointe de Moussy-le-Vieux

FROMENTIN Sylvie, conseillère municipale de Moussy-le-Vieux

RIVIERE David, Directeur Général des Services de Moussy-le-Vieux

DURAND Anne Lise, bureau d'étude Thétis Territoire

Liste des PPA absentes ayant communiqué leur avis (cf pj)

Avis du Département de Seine et Marne sur l'eau, l'environnement et l'agriculture

Liste des participants : cf. annexe – Feuille d'émargement des personnes publiques associées présentes

Présentation

Monsieur Jacquemin, le maire de Moussy-le-Vieux accueille et remercie les participants à la réunion de leur présence.

Présentation de la procédure par Anne Lise DURAND, bureau d'études Thétis Territoire

Cette réunion d'examen conjoint se tient dans le cadre de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU relative à la réhabilitation du domaine des Gueules Cassées.

La procédure de déclaration de projet poursuit deux objectifs :

- l'élaboration d'un secteur d'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) relatif à l'ensemble du projet de réhabilitation du domaine des Gueules Cassées, du traitement de ses abords, et de la protection du parc attenant,
- la création d'une zone UC et NL,
- L'évolution du règlement de la zone U.

La réunion se poursuit par la présentation du dossier afin que les participants puissent appréhender :

- ✓ le projet dans son ensemble (localisation, périmètre du projet, éléments de programmation),
- ✓ le contexte dans lequel s'inscrit le projet,

- ✓ le caractère d'intérêt général du projet lié à la préservation et la mise en valeur du domaine des Gueules Cassées en tant que :
 - *pérenniser le patrimoine bâti du château,*
 - *sauvegarder la Mémoire des Gueules Cassées en ouvrant un musée dédié,*
 - *accueillir de nouveaux emplois sur la commune grâce aux activités créées (hôtels, crèches, commerce de proximité),*
 - *permettre l'accueil de nouveaux habitants avec la livraison de 120 logements favorisant la mixité urbaine et sociale.*

- ✓ Les modifications apportées au PLU actuel :
 - **Le document graphique** afin de modifier l'emprise de la zone UB, créer une zone UC pour le secteur de logements, créer une zone NL sur deux secteurs liés au domaine,
 - **Le règlement** écrit par la création des articles pour les nouvelles zones UB relative au complexe hôtelier, UC relative à la zone à vocation d'habitats, d'équipements d'intérêt collectif et de services, la zone NL relative à des aménagements légers de loisir,
 - **La création d'un secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation** relatif à l'ensemble du projet de réhabilitation du domaine et du château, du traitement de ses abords, de la protection du parc attenant classé en zone naturelle et de sa connexion à l'existant,
 - **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable** afin de permettre l'évolution du site.
 - **Le rapport de présentation** est complété par le nouveau rapport.
 - *Les autres pièces du P.L.U. sont inchangées.*

Temps d'échange – remarques des participants

Monsieur BARRAUX Stéphane, pour l'Agence Routière Départementale Meaux suggère de bien marquer les limites de l'agglomération. Il indique que le dessin de l'OAP est peut-être trop précis dans son tracés quant à la définition des entrées et des sorties du site. Il précise également que l'OAP devrait mentionner que les entrées et les sorties du site devront respecter les règles de sécurité routière.

Madame PAIN Claire du Département de Seine-et-Marne indique que, contrairement à ce qui est présenté dans le dossier, la ligne 702 n'est pas une ligne départementale mais locale.

Elle suggère de mentionner que la commune dispose de trois arrêts de bus et de marquer les cheminements pour y accéder.

Il faudrait également mentionner en page 25, 26 et 27 du document envoyé, le plan de déplacements urbains d'Île de France (PDUIF) afin de mettre en relation les éléments du projet et les enjeux, objectifs et plans d'actions du PDUIF à mettre en œuvre sur la période 2010-2020.

Madame PAIN Claire précise qu'elle a saisi ses collègues pour les espaces naturels mais qu'elle n'a pas eu de retour sur le dossier.

Monsieur MOUSSEUX Tony de la Direction Départementale des Territoires demande d'apporter des éléments plus précis sur l'intérêt général du projet. Le rapport devrait faire apparaître d'avantage les éléments modifiés et ajoutés au dossier afin de mieux appréhender les changements apportés au PLU en vigueur.

Monsieur MOUSSEUX a également interpellé Monsieur JACQUEMIN, le Maire de Moussy-le-Vieux afin de savoir à quelle échéance la commune envisageait de lancer une révision du PLU pour avoir une analyse plus globale du territoire communale, en particulier sur la notion de densification (espace d'habitat et humaine) pour répondre aux dispositions du SDRIF.

Monsieur JACQUEMIN Armand, Maire de Moussy-le-Vieux a répondu que la révision du PLU allait être engagée fin 2019 ou début 2020

Temps d'échange – remarques des participants

Monsieur BARRAUX Stéphane, pour l'Agence Routière Départementale Meaux : « *avis favorable* »

Madame PAIN Claire pour le Département de Seine-et-Marne : « *avis favorable* »

Monsieur MOUSSEUX Teddy pour la Direction Départementale des Territoires : « *avis favorable sous réserve des compléments demandés* »

Monsieur JACQUEMIN Armand, maire de Moussy-le-Vieux conclut la réunion en remerciant les personnes présentes de leur participation et de leur apport.