



MOUSSY-LE-VIEUX – ARRÊT DE PROJET – RÉVISION DU PLU

BILAN DE CONCERTATION

Conformément à l'article L103-6 du code de l'urbanisme, il doit être tiré le bilan de la concertation selon les dispositions définies par délibération :

- ❖ Mise à disposition d'un dossier consultable en mairie, d'information à disposition du public sur l'avancement de la procédure de révision générale, d'un article sur le site de la commune, d'une ou plusieurs réunions publiques, de panneaux d'information affichés en mairie.

Les éléments de concertation et d'information mis en place ont été les suivants :

Mise à disposition de documents

Au fur et à mesure de la procédure, ainsi que d'un cahier pour enregistrer les observations :

- Après la prescription :
 - 1 – Délibération de révision et mise en place du cahier de concertation
 - Au fil de la révision :
 - 2 – Diagnostic
 - 3 – PADD
 - 4 – Orientations d'aménagement et de programmation
 - 5 – Plan de zonage et règlement

Cahier de concertation et courriers :

Bien que la communication ait été faite, aucune observation ni courrier n'a été reçu en mairie, y compris par courriel.

- Le journal

La commune a communiqué sur le lancement de la procédure via son site internet, mais également par le journal La Marne, lors de sa publication le mercredi 14 juillet 2021 :



Information, à différentes étapes de la procédure :

- Des affiches ont été apposées :



MOUSSY-LE-VIEUX

PROCÉDURE

Qu'est-ce que le P.L.U. ?

- Le PLU définit les règles d'urbanisme dans notre commune. Il impose des règles essentielles destinées à assurer le développement équilibré de la commune et à préserver le cadre de vie et les milieux naturels. Par exemple, dans le cadre de la révision, le PLU va redélimiter les zones constructibles ou non constructibles, et à préciser la vocation de chacune d'elles (habitat, activités, équipements...) ainsi que les règles de construction s'y appliquant.

Pourquoi l'élaborer ?

- Le document d'urbanisme, le PLU a été approuvé en 2007. Il doit être mis en compatibilité avec les lois et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) adopté récemment.

Les pièces qui composent le P.L.U.

- 1 Le rapport de présentation expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, l'analyse de l'état initial de l'environnement et les dispositions prises pour mettre en place les objectifs du P.A.D.D.
- 2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Commune en matière de développement et d'aménagement (économie, environnement, cadre de vie,...).
- 3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le développement de la Commune.
- 4 Les documents graphiques délimitent les zones urbanisées, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles.
- 5 Le règlement définit ce que chaque propriétaire peut ou ne peut pas construire en fonction de la zone dans laquelle il se situe.
- 6 Les annexes : assainissement, servitudes à respecter, risques,...

Le calendrier

Délibération du Conseil Municipal

Définit les modalités de la concertation

Prescrit la révision du P.L.U.

Notifie aux personnes publiques

Définition des objectifs
Mise à jour du diagnostic et du P.A.D.D.

Orientation d'Aménagement et de Programmation
Règlement - Zonage - Annexes diverses

**Arrêt du projet:
Fin-2022**

Avis des personnes publiques associées
(délai : 3 mois)

Enquête publique (Début-2023)
Rapport du Commissaire Enquêteur

Approbation du P.L.U. (prévue pour mi-2023)

Révision générale du PLAN LOCAL D'URBANISME



DML
Cahier
Prix Euro Habitat & Christophe Lazard

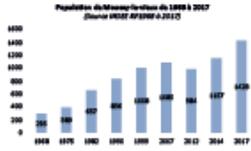


MOUSSY-LE-VIEUX

DIAGNOSTIC ET ENJEUX DU TERRITOIRE

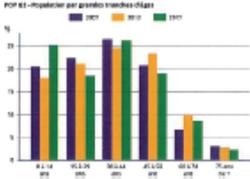
Démographie et logement*

1428 habitants en 2017
+444 habitants en 5 ans



Population de Moussy-le-Vieux de 2012 à 2017
(Source INSEE RP2017 et 2012)

2,74 habitants par ménage
Une population vieillissante



POP 65+ - Population par grandes tranches d'âge
%
2012 2017 2017

567 logements en 2017
68,2% de T4 et plus
74% de maisons
26% d'appartements

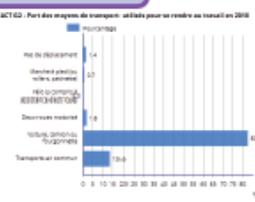
Des logements principalement construits depuis 1970
Une population récente bien représentée
Un taux de propriétaire majoritaire (68,7%)

Emplois*

793 actifs parmi les habitants en âge de travailler
8,6% de chômage

477 emplois disponibles sur le territoire
71 actifs travaillent dans la commune

673 salariés
56 non-salariés
5% de retraités



ACT 62 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2018
%

63 entreprises recensées sur le territoire
au 31 décembre 2018
Commerce de gros et de détail, transports,
hébergement et restauration principales activités

*INSEE

Environnement

3 cours d'eau :
La Biberonne,
Le Ru de la Nouette,
Le Ru du Pré Vilaine
Un plan d'eau à renaturer



2 boisements :
Le bois de Moussy-le-Vieux
Le bois de la Grande Vignette



Des espaces agricoles importants : 529 hectares

Un corridor boisé
traversant
le territoire



Enjeux

Répondre aux besoins de la population
en termes de logements

Permettre l'arrivée de nouvelles entreprises
pour favoriser l'emploi dans la commune

Diminuer l'usage de la voiture individuelle pour les
déplacements du quotidien

Préserver les espaces naturels et agricoles de
la commune

Révision générale du PLAN LOCAL D'URBANISME





MOUSSY-LE-VIEUX

Projet d'aménagement et de Développement Durables

Les enjeux identifiés :

- Le maintien du dynamisme communal
- La diversification de l'offre de logement et une meilleure prise en compte du vieillissement de la population
- L'accès à l'emploi
- La préservation et la valorisation du cadre de vie
- La préservation et la valorisation des ressources environnementales

4 GRANDS OBJECTIFS DÉCLINÉS EN PLUSIEURS ORIENTATIONS

1 PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT DYNAMIQUE ET ÉQUILIBRÉ

- Maîtriser la croissance démographique
- Diversifier l'offre de logements pour soutenir la dynamique démographique
- Maîtriser l'urbanisation, pour un développement respectant le village

2 PROTÉGER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE

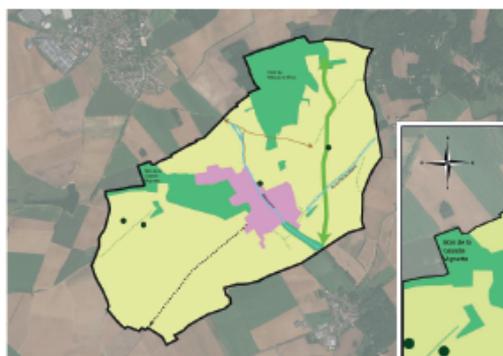
- Préserver le paysage agricole et les éléments naturels de la commune
- Préserver le patrimoine bâti de la commune

3 RENFORCER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DANS LA COMMUNE

- Préserver et renforcer le développement économique dans le bourg
- Valoriser le développement du tourisme
- Préserver l'activité agricole

4 PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DE LA MOBILITÉ ET DES RÉSEAUX

- Le développement des mobilités alternatives à l'automobile
- Le développement des réseaux de communication



- Espaces agricoles à préserver
- Espaces verts / habitats à préserver
- Espace urbain
- Espaces en eau
- Coeur d'élite
- Continuité écologique à préserver ou à créer
- Alignement d'arbres ou de haies à préserver
- Ateliers de loisir
- - - - - Site souterrain ou à créer
- Chemins ruraux à conforter
- Équipements publics à conforter
- ★ Patrimoine à bâtir à conforter
- Secteur de revitalisation à développer
- Activités de tourisme à développer
- ★ Activités économiques à conforter
- ★ Activités économiques à développer

Révision générale du PLAN LOCAL D'URBANISME





MOUSSY-LE-VIEUX

ZONAGE

UA : englobe des fonctions d'habitat, de commerces, mais également d'équipements
UAa : partie dense et ancienne du bourg
UAb : partie dense et récente du bourg

UB : est principalement destiné à accueillir de l'habitat pavillonnaire

UX : regroupe les secteurs accueillant des commerces et des activités économiques
UXa : activités économiques au sens large
UXb : destiné à l'accueil d'hébergement touristique et de loisirs de l'ancien domaine des Gueules Cassées



A : englobe les parcelles cultivées
Azh : délimite les zones humides avérées au sein de la zone agricole

N : englobe les espaces naturels, forestiers et de prairies
Nl : délimite les secteurs pouvant accueillir des installations de loisirs
Ng : délimite les secteurs pouvant accueillir les bâtiments nécessaires à l'ouverture d'un parcours de golf





MOUSSY-LE-VIEUX

RÈGLEMENT

UA : englobe des fonctions d'habitat, de commerces, mais également d'équipements

UAa : partie dense et ancienne du bourg

Retrait des voies et emprises publiques :
- alignement ou retrait 5m
Retrait des limites séparatives :
- en limites ou retrait 5m/2,5m si façades aveugles
Hauteur maximale :
- 10m au faîtage

UAb : partie dense et récente du bourg

Retrait des voies et emprises publiques :
- retrait 5m
Retrait des limites séparatives :
- limites ou retrait 2m
Hauteur maximale :
- 15m au faîtage

N : englobe les espaces naturels, forestiers et de prairies

Retrait des voies et emprises publiques :
- retrait 10m
Retrait des limites séparatives :
- retrait 10m
Hauteur maximale :
- Pas de limite fixée, doit s'insérer dans son environnement

Nl : délimite les secteurs pouvant accueillir des installations de loisirs

Retrait des voies et emprises publiques :
- retrait 5m
Retrait des limites séparatives :
- retrait 5m
Hauteur maximale :
- pas de limite fixée, doit s'insérer dans son environnement

Ng : délimite les secteurs pouvant accueillir les bâtiments nécessaires à l'ouverture d'un parcours de golf

Retrait des voies et emprises publiques :
- retrait 5m
Retrait des limites séparatives :
- retrait 5m
Hauteur maximale :
- pas de limite fixée, doit s'insérer dans son environnement

UB : est principalement destiné à accueillir de l'habitat pavillonnaire

Retrait des voies et emprises publiques :
- retrait 5m
Retrait des limites séparatives :
- limites ou retrait 5m/2,5m si façades aveugles
Hauteur maximale :
- 9m au faîtage

UX : regroupe les secteurs accueillant des commerces et des activités économiques

UXa : activités économiques au sens large

Retrait des voies et emprises publiques :
- retrait 5m
Retrait des limites séparatives :
- retrait 8m des zones N, UB, UA / 3m des autres zones
Hauteur maximale :
- 12m au faîtage

UXb : destiné à l'accueil d'hébergement touristique et de loisirs de l'ancien domaine des Gueules Cassées

Retrait des voies et emprises publiques :
- retrait 15m
Retrait des limites séparatives :
- limites ou retrait 4m
Hauteur maximale :
- 15m au faîtage

A : englobe les parcelles cultivées

Retrait des voies et emprises publiques :
- retrait 10m
Retrait des limites séparatives :
- retrait 8m
Hauteur maximale :
- 15m au faîtage (10m pour les constructions à usage d'habitation)

Azh : délimite les zones humides avérées au sein de la zone agricole

Aucune construction n'est autorisée



MOUSSY-LE-VIEUX

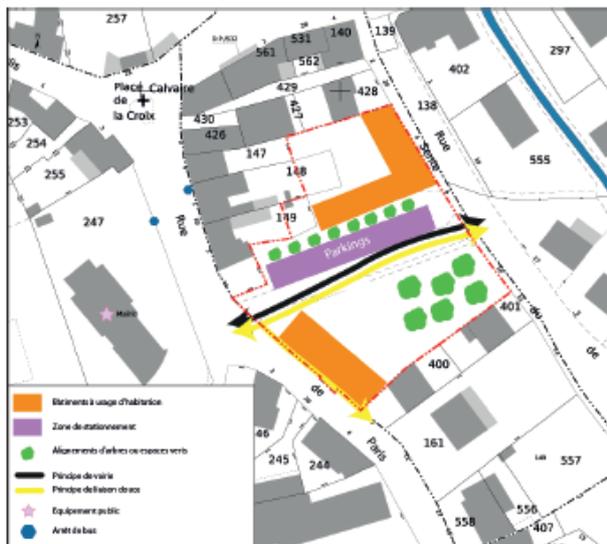
Orientations d'aménagement et de programmation

2 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1 Secteur du centre-ville

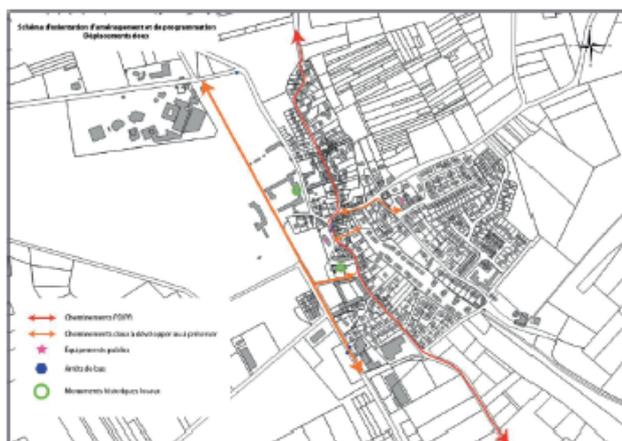
Objectifs :

- Recréer un cœur de ville accueillant
- Créer un espace commun ouvert à la population, par un espace de respiration
- Permettre la réalisation de bâtiments à usage d'habitation ou de commerces en RDC
- Affirmer du point de vue des usages des habitants, la vocation centrale du secteur mairié



2 Mobilités douces

- Améliorer la sécurité des déplacements doux et la cohabitation entre les différents modes de déplacements.
- Permettre, dans la mesure du possible, la mise en accessibilité du bourg, en priorisant les équipements de la commune et les arrêts de bus.
- Maintenir les cheminements identifiés au PDIPR.
- Permettre, dans la mesure du possible, la mise en accessibilité des monuments historiques de la commune.



Révision générale du PLAN LOCAL D'URBANISME







- Le site internet de la mairie a dédié une page sur la révision du PLU :

Site de la commune de Moussy Le Vieux | Mairie | Plan Local d'Urbanisme | Révision du PLU - 2023

Révision du PLU - 2023 ▾



Notre PLU datant de 2007, nous devons procéder à sa révision pour l'adapter aux nouvelles lois d'urbanisme en vigueur. Nous souhaitons également modifier et préciser le règlement afin de dessiner la commune des prochaines années.

La procédure est en cours, une enquête publique sera réalisée prochainement.

Un affichage d'information sera installé en mairie, et un cahier de remarques y est déjà à votre disposition.

[PLU 2023 - Panneau REG MLV](#)

[PLU 2023 - Panneaux Procédure MLV](#)

[PLU 2023 - Panneaux PADD MLV](#)

[PLU 2023 - Panneaux OAP MLV](#)

[PLU 2023 - Panneaux Diag MLV](#)

[PLU 2023 - Panneau ZONAGE MLV](#)

- La réunion publique a eu lieu le 22 juin 2023

La réunion publique a été annoncée sur le site internet de la commune.

Révision du PLU - 2023 ▾



06 juillet 2023 – Présentation des documents du PLU en cours de révision, lors de la réunion publique du 22 juin 2023. [PLU-20230622-presentation-reunion-publique](#)

08 juin 2023 – Réunion publique d'information le 22 juin 2023

**RÉUNION PUBLIQUE
D'INFORMATION**

**REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
DE MOUSSY-LE-VIEUX**

**JEUDI 22
JUIN 2023**

18H30

**MAIRIE
Place Marcel Hattier
77230 Moussy-le-Vieux**

Plus d'informations : 01.60.03.43.06 ou par mail : mairie@moussylevieux.fr

Présents :

- **M. LANNETTE-CLAVERIE**, Adjoint au maire
- **Mme FROMENTIN**, conseillère municipale
- **Mme ANDRIEUX**, conseillère municipale
- **Mme RUBIO**, conseillère municipale
- **Mme GOVIGNON**, secrétaire en urbanisme
- **M. LUQUET**, géomètre-expert, Cabinet DML
- **Mme ZUCCONI**, urbaniste, Cabinet DML

Pour rappel : La commune a effectué les démarches nécessaires pour informer la population de la tenue de la réunion publique :

- Publication sur le site internet
- Affichage en mairie

Mairie Vie locale Infos pratiques Jeunesse Sports-Loisirs Environnement



Site de la commune de Moussy Le Vieux | Mairie | Plan Local d'Urbanisme | PLU - réunion publique

PLU - réunion publique ▾



Le 22 juin 2023

**RÉUNION PUBLIQUE
D'INFORMATION**

REVISION DU
**PLAN LOCAL D'URBANISME
DE MOUSSY-LE-VIEUX**

**JEUDI 22
JUN 2023**

18H30

MAIRIE
Place Marcel Hattier
77230 Moussy-le-Vieux

Plus d'informations : 01.60.01.43.06 ou par mail : mairie@moussylevieux.fr



L'affichage et la publication ont été effectués au moins 10 jours avant la réunion publique.

La réunion débute à **18h45**, 13 personnes sont présentes, ainsi que 5 représentants de la commune, et 2 représentants du cabinet DML.

M. LANNETTE-CLAVERIE explique la raison pour laquelle la réunion publique a été mise en place. En effet, la commune souhaite présenter le projet de PLU pensé par la commune.

La présentation est faite par M. LANNETTE-CLAVERIE et Mme GOVIGNON. Mme ZUCCONI est intervenue de manière ponctuelle afin d'apporter des précisions.

Il est précisé qu'un cahier de concertation est disponible auprès des habitants depuis le début de la procédure en mairie. Des éléments ont été mis sur le site internet tout au long de la procédure de révision du PLU.

Il est rappelé que l'intérêt pour la commune est d'entendre la population en amont du projet, lorsqu'il est encore modifiable.

Questions de l'assistance :

1- Question sur les lois et les marges qu'il reste à la commune

La commune précise qu'il s'agit d'un exercice assez compliqué. La difficulté est de répondre aux besoins de la commune tout en étant compatible avec les documents supracommunaux.

Il est tout de même rappelé que l'agglomération n'a pas voté en faveur d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), afin que l'ensemble des communes garde cette compétence.

2- Question sur le stationnement

Les habitants mettent en évidence une problématique soulevée par la commune : le stationnement sur voirie.

Il est craint que les nouveaux projets ne prennent pas assez en considération le stationnement, et que l'apport de population amène davantage de problématique.

Il est également demandé si des parkings publics sont prévus.

Enfin, il est proposé un aménagement des trottoirs pour limiter le stationnement des poids-lourds.

La commune entend la crainte des habitants concernant le nombre de places de stationnement dans les opérations d'aménagement. Pour cette raison, la réglementation a été révisée. En effet, il est imposé un nombre de place adapté à chaque logement. Contrairement au PLU actuel, des places dites « visiteurs » sont imposées. Cette règle vise à absorber le potentiel manque de place dans le cas où leur nombre prévu ne serait pas suffisant. Il est rappelé que les documents supracommunaux ont pour principe qu'il convient d'imposer moins de place, afin de réduire le nombre de voiture.

La commune indique aux habitants que les possibilités de parkings publics sont faibles. Un espace de stationnement est envisagé à l'arrière de la mairie. Il a été mené une réflexion sur le reste de la commune, mais cela signifie d'empiéter sur des espaces agricoles, ce qui n'est pas permis par le SCoT. En effet, la commune a une capacité d'extension de l'espace urbanisé de 2,3 ha et elle a d'ores et déjà consommé 2,4 ha.

Pour l'aménagement des trottoirs, cette compétence ne relève pas du PLU. Il est précisé que certaines rues appartiennent au département. L'aménagement de ces voies n'appartient pas à la commune. Il conviendra, lors de la réunion du 30 juin avec les personnes publiques associées, de faire remonter l'information auprès du département.

3- Question sur les digestats de méthanisation

La commune a indiqué qu'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) est présente sur le territoire communal, au sud du forage. Il s'agit d'une lagune de décantation de digestats de méthanisation.

Certains habitants demandent s'il s'agit de l'enfouissement en direction de Mauregard. Il est indiqué à la commune qu'une demande de randonnée avait été effectuée en direction de Mauregard, mais qu'il n'a pas été possible de la mettre en place car aucune nuisance ne serait-ce que visuelle ne devait intervenir sur la trajectoire. Or, un secteur est concerné par des enfouissements. La commune n'a pas connaissance de ce secteur. Il semblerait que le secteur ne soit pas visible depuis la vue satellitaire. Des recherches seront effectuées.

Il est mentionné une inquiétude quant à la nature des digestats. La commune répond qu'il s'agit de résidus d'un méthaniseur situé sur une autre commune, qu'il s'agit d'un stockage temporaire, et qui seront épandus dans les champs alentours.



4- Question sur les gabarits des constructions

Il est demandé ce que représente en termes de hauteur R+2 avec toits plats par rapport à R+1+combles. La commune répond qu'un R+2 toit plat correspond à environ 9 mètres, et qu'un R+1+combles correspond à 9 ou 10 mètres selon la pente de la toiture.

Il est craint que le gabarit soit imposant, et que les retraits par rapport aux constructions existantes ne soient pas suffisants, notamment pour le projet du stade.

Le gabarit et la hauteur correspond à l'existant. En effet, au sein du PLU actuel, la hauteur est de 7m à l'égout du toit. Cette hauteur correspond à une hauteur au faitage entre 9 et 10, soit R+1+combles ou R+2. L'article a été révisé, mais les gabarits souhaités sont identiques.

Le projet du stade, avec ou sans le PLU révisé, est réalisable. Le sujet a été abordé lors d'une précédente réunion publique et n'est pas à l'ordre du jour de la présente.

5- Question sur le covoiturage

Au cours de la présentation, il a été fait mention que l'usage de l'automobile est élevé à Moussy-le-Vieux. Il est demandé d'où proviennent ces données, et si la commune a prévu le développement de mode alternatif.

Les données proviennent de l'INSEE (Institut National de la Statistique et des Études Économiques) lors des recensements.

Il a été pensé, au début de la procédure, à trouver un espace pour le développement d'une aire de covoiturage. Toutefois, l'impossibilité de consommation d'espace a limité la réalisation de cette dernière. Il est rappelé la notion de la consommation d'espace : la consommation d'espace agricole ou naturel est considérée lorsque la vocation d'un secteur n'est plus celui initial. Dans le cas présent, bien qu'aucune construction ne soit édifiée, la vocation ne serait plus agricole ou naturelle mais à usage de parking, ce qui est considéré comme une consommation d'espace.

Il a été privilégié l'aménagement des chemins existants, ou l'aménagement des voies au cœur du village, afin de développer les mobilités douces.

6- Question sur la liaison à Moussy-le-Neuf

En lien avec la question précédente, il est demandé de préciser les aménagements qui seront mis en place pour rejoindre la future piste cyclable de Moussy-le-Neuf.

À ce jour, une convention doit être signée avec le département pour l'aménagement de la Véloroute scandinave qui passe par Moussy-le-Vieux. La commune souhaiterait conforter cet accès pour aller jusqu'à Moussy-le-Neuf.

Une autre possibilité serait d'acquérir les parcelles nécessaires pour rejoindre la piste de Moussy-le-Neuf directement par la départementale. Une difficulté est tout de même apparue pour la commune pour l'achat de ces dernières. Il s'agit d'une multitude de petites parcelles appartenant à divers propriétaires, ce qui rend la procédure plus longue.

7- Question sur l'OAP centre-ville

Il est émis l'inquiétude sur l'avenir des propriétés qui sont concernées par l'OAP. La commune indique qu'aucune obligation de vendre ne sera prévue. Cette OAP amène plusieurs éléments de réponse :

D'une part, le projet a été inscrit afin de préserver une cohérence d'ensemble dans le cas où des promoteurs seraient intéressés par le secteur. En effet, certains sont déjà venus en mairie pour discuter d'un éventuel projet, il a donc été décidé d'encadrer ce dernier au sein d'une OAP.

D'autre part, l'OAP n'implique pas d'expropriation. Si les propriétaires ne sont pas vendeurs, alors rien ne sera engagé contre cela.

Enfin, la réglementation prévoit une opération d'ensemble, et non un projet au coup par coup. Le projet n'aura lieu que si l'ensemble des propriétés est vendu.

Pour résumer, l'OAP vient encadrer un projet dans le cas où un promoteur serait intéressé. En effet, de plus en plus de secteur sont renouvelés, mais jamais dans un projet d'ensemble. La commune souhaite que le cœur de ville soit identifiable, et que les équipements publics soient reliés par une liaison douce.

La réunion publique a pris fin à **21h00**.



BILAN DE LA CONCERTATION

Les habitants ont pu voir les panneaux d'expositions et la délibération de prescription affichée lors de leurs passages en mairie.

La commune a communiqué sur le lancement de la procédure dans le journal de la Marne.

Des informations sur l'avancement de la procédure ont été publiés sur le site internet de la mairie.

La réunion publique a eu lieu le 22 juin 2023, ce qui a permis de récolter les interrogations de la population sur certains projets de la commune, et ainsi éclaircir certaines incompréhensions ou méfiances de la population.

Les modalités de la concertation prévues par la délibération sont donc bien respectées.