

PLAN LOCAL D'URBANISME de MOUSSY-LE-VIEUX

PADD



VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU
CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU



CABINET DML

✉ contact@cabinet-dml.fr

🌐 www.cabinet-dml.fr

Dossier n°21026



Table des matières

PRÉAMBULE.....	3
1. Les grands principes du document	3
2. Rappel des enjeux identifiés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement	4
LES QUATRE GRANDS OBJECTIFS DU PADD	6
OBJECTIF 1 : PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT DYNAMIQUE ET ÉQUILIBRÉ	6
Maîtriser la croissance démographique.....	6
Diversifier l'offre de logements pour soutenir la dynamique démographique	6
Maîtriser l'urbanisation, pour un développement respectant le village	7
OBJECTIF 2 : PROTÉGER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE.....	8
Préserver le paysage agricole et les éléments naturels de la commune	8
Préserver le patrimoine bâti de la commune.....	9
OBJECTIF 3 : RENFORCER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DANS LA COMMUNE.....	10
Préserver et renforcer le développement économique dans le bourg.....	10
Valoriser le développement du tourisme	10
Préserver l'activité agricole.....	10
OBJECTIF 4 : PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DE LA MOBILITÉ ET DES RÉSEAUX	11
Le développement des mobilités alternatives à l'automobile	11
Le développement des réseaux de communication	11
OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES	12
REPRÉSENTATION GRAPHIQUE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	13



PRÉAMBULE

1. Les grands principes du document

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) expose les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune pour les années à venir, en articulation avec les documents de planification d'échelle supra communale. En région Île-de-France, les PLU doivent être compatibles au SDRIF – schéma directeur de la région Île-de-France, et éventuellement aux SCoT (Schémas de Cohérence Territoriale). La commune de Moussy-le-Vieux est concernée par le SCoT Roissy Pays de France.

Les articles L151-5 et R.123-3 du code de l'urbanisme définissent le rôle et le contenu du Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD). Ce document doit être simple et compréhensible par tous les citoyens. Il est complété par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qui permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs, ainsi que le projet de territoire sur les thématiques de l'aménagement, de l'habitat et des transports et déplacements.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est la pièce maîtresse du PLU, qui expose la vision stratégique du développement territorial à long terme (à horizon de dix à quinze ans).

Il est élaboré sur la base du diagnostic et des enjeux exposés dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.

La loi lui fixe trois objectifs :

- ◆ « Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques »
- ◆ « Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune »
- ◆ « Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

La notion de développement durable est au cœur du PADD. Selon la définition de l'I.C.L.E.I : « Le développement durable est le développement qui procure des services économiques, sociaux et environnementaux fondamentaux à tous les habitants d'une commune sans compromettre la viabilité des systèmes naturels, immobilier et social dont dépend la fourniture de ces services ».



2. Rappel des enjeux identifiés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement

L'objectif principal du projet d'aménagement et de développements durables est la préservation de la qualité de vie à Moussy-le-Vieux dans le cadre du document d'urbanisme réglementaire qu'est le PLU.

La qualité de vie dépend de plusieurs facteurs, sur la base desquels sont identifiés les enjeux du territoire et du PLU : la qualité de l'environnement, des paysages mais aussi l'offre d'équipements, de services, de commerces, ainsi que des emplois accessibles dans la commune et à proximité.

LES ENJEUX IDENTIFIÉS :

❖ Le maintien du dynamisme communal

Grâce à sa position stratégique à proximité de l'aéroport de Paris – Charles de Gaulle, et de la zone d'activités du Mesnil-Amelot, Moussy-le-Vieux possède l'opportunité de développer une diversité de commerces et de services, dont des projets sont en cours.

La tendance à la réduction du nombre de personnes par ménage (tendance nationale qui concerne également Moussy-le-Vieux) et l'accroissement de la concurrence (centres commerciaux), appellent la création de nouveaux logements. Il s'agit de renforcer la population pour au moins maintenir la dynamique commerciale, et maintenir l'offre d'équipements dans la commune. Les équipements éducatifs (école), sportifs (gymnase, terrain de sport), de loisirs (salle des fêtes), répondent aux besoins de la population, avec une marge suffisante pour l'accueil de nouveaux habitants, y compris l'école qui a subi un agrandissement récemment.

❖ La diversification de l'offre de logement pour favoriser les parcours résidentiels dans la commune et une meilleure prise en compte du vieillissement de la population

La création de nouveaux logements permettra une diversification de la typologie des logements présents à Moussy-le-Vieux et facilitera ainsi les parcours résidentiels : à chaque étape de la vie les moussysiens pourront plus facilement trouver un logement adapté à leurs besoins dans la commune. La commune devra ainsi prévoir des mesures permettant d'équilibrer la production en faveur de petits logements, de logements adaptés au vieillissement de la population, et des logements accessibles. Le PLU révisé permettra de poursuivre les objectifs qui sont en cours, qui développe l'offre de logements locatifs, accessibles, avec une moyenne de logements plus petits et aux normes d'accessibilité PMR (personne à mobilité réduite).

❖ L'accès à l'emploi

La qualité de vie, c'est également avoir des emplois accessibles, dans la commune ou à proximité. La commune dispose déjà de petites zones d'activités au Sud et au Nord du bourg, et d'un tissu de petites et grandes entreprises qui offrent environ 477 emplois en 2017. Des emprises sont encore non occupées, et permettront d'accueillir de nouvelles entreprises, correspondant aux besoins de la population. L'augmentation de la population pourra peut-être favoriser l'installation de nouveaux commerces.

La tendance du taux de chômage à la baisse dans la commune reste légèrement sous la tendance nationale, et l'accueil de ménages moins aisés que la moyenne à Moussy-le-Vieux au sein de projets récents demandent la prise en compte de besoins futurs.



Favoriser l'accès à l'emploi, c'est également favoriser les déplacements vers les zones d'emplois. La commune dispose de peu de transports collectifs, mais l'arrivée de la nouvelle gare du métro du Grand Paris, située au Mesnil-Amelot, devrait favoriser leur développement.

❖ La préservation et la valorisation du cadre de vie

La qualité de vie à Moussy-le-Vieux, au-delà de l'enjeu majeur du maintien de son dynamisme, dépend de la qualité de son environnement. Moussy-le-Vieux est un village entouré d'espaces agricoles et naturels, avec des éléments végétaux ponctuels, et de patrimoine ancien qui font son charme, avec d'une part un centre-bourg ancien accueillant des immeubles bâtis de grande qualité, et de l'autre des quartiers pavillonnaires calmes.

L'accueil de nouveaux habitants doit passer par la densification du tissu bâti existant, en priorité par rapport à l'extension urbaine, pour préserver les espaces agricoles et naturels, comme demandé par les lois d'urbanisme récentes et le schéma directeur de la région Île-de-France. Pour ne pas dissoudre l'identité du bourg, il est indispensable de favoriser dans et aux abords du centre la construction de logements ou autres bâtiments en réutilisant les formes urbaines du tissu ancien : alignement, continuité du bâti, hauteurs, respect des cours communes existantes comme élément de patrimoine.

Un autre enjeu est celui de la sécurité des déplacements et l'augmentation de la part des modes de déplacement alternatifs à la voiture. Certaines rues comme la rue du Bois constitue un point noir pour la commune en matière de sécurité et d'accessibilité des équipements communaux. Au vu du gabarit de la voiture, seule la mise en sens unique a permis de résoudre le problème.

❖ La préservation et la valorisation des ressources environnementales

Si la qualité de vie n'en dépend pas directement, la préservation des ressources environnementales a un impact sur la santé, l'économie, la sécurité, les investissements publics : qualité de l'eau, des sols, de l'air, fonction de régulation des eaux de pluie et d'épuration-filtration des sols non-artificialisés, ou encore cultures dépendant de la pollinisation par les animaux (insectes, oiseaux...).

La Biberonne et ses abords, ainsi que le ru de Vilaine et ses abords, les zones présumées humides et avérées, les éléments végétaux en milieu ouvert comme en milieu urbain, doivent être préservés. La lutte contre l'imperméabilisation des sols doit être une préoccupation dans le cadre du PLU. L'utilisation de matériaux et systèmes très performants du point de vue énergétique et environnemental pour les nouvelles constructions doit être favorisée dans le PLU.



LES QUATRE GRANDS OBJECTIFS DU PADD

Le projet de MOUSSY-LE-VIEUX repose sur quatre grands objectifs :

1. un objectif de maîtrise de l'évolution démographique dans le respect de l'identité du village, en ciblant les secteurs constructibles et des règles paysagères, et en diversifiant l'offre de logements. Il s'agit de renforcer le dynamisme communal et pérenniser son offre commerciale, d'équipements et de services, de permettre au cœur du village d'évoluer dans le respect de caractéristiques du tissu du bourg ancien (alignements, forme urbaine, hauteur...), tout en s'inscrivant dans le périmètre de protection au titre des abords de l'église.
2. Un objectif de préservation de l'environnement et des paysages en protégeant les espaces naturels existants en milieu urbanisé comme ouvert, la Biberonne et le ru du Pré de Vilaine et leurs abords, en particulier les zones humides présumées et avérées qui les longent, les haies, les alignements d'arbres et bosquets. L'artificialisation des sols sera limitée, des mesures favorisant la prise en compte des milieux, de la faune et de la flore seront incluses dans les documents réglementaires du PLU.
3. Un objectif de développement économique en favorisant l'accès aux secteurs d'emploi et conforter le village dans son rôle de bourg de services et d'équipements en permettant l'activité artisanale, commerciale, de service ou de tourisme dans le bourg.
4. Un objectif de développement des mobilités alternatives à l'automobile vers les points stratégiques du bourg et des secteurs d'emplois des communes environnantes. Permettre le développement des transports collectifs. Permettre le développement des réseaux de communication à haut débit.

OBJECTIF 1 : PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT DYNAMIQUE ET ÉQUILIBRÉ

Maîtriser la croissance démographique

La municipalité de Moussy-le-Vieux fait le choix d'une croissance modérée qui assure à la commune une pyramide des âges équilibrée, un maintien et/ou un développement des commerces et une viabilité des équipements existants.

Cette dynamique de population sera permise par la densification urbaine en particulier autour du centre du village par mutation du bâti ancien, et par comblements des dents creuses.

Le projet de PLU prévoit une croissance démographique de l'ordre de 2,40% par an en moyenne, avec une population à l'horizon 2030 d'environ 2100 habitants.

La consommation d'espace a davantage l'objectif d'accueillir des activités économiques. L'accueil d'environ 445 logements s'effectuera au sein de l'espace urbanisé de référence.

256 logements ont déjà été réalisés ou autorisés. 189 logements sont donc à construire pour répondre aux objectifs communaux. Un net ralentissement de la constructibilité à partir de 2021 est à prévoir :

- 2021-2025 : 126 logements, soit environ 32 logements/an, soit 2,01%/an
- 2025-2030 : 63 logements, soit environ 13 logements/an, soit 0,95%/an

Diversifier l'offre de logements pour soutenir la dynamique démographique

Afin d'accueillir la nouvelle population dans sa diversité et de permettre à tous les habitants de trouver un logement, il s'agit de :

- Diversifier l'offre en logements en accompagnant la demande croissante en termes de petits logements



- Favoriser l'équilibre accession/location
- Privilégier la logique de renouvellement urbain et consolider les quartiers urbanisés en favorisant notamment la construction de petits collectifs issus de la réhabilitation ou la reconversion du bâti existant

Maîtriser l'urbanisation, pour un développement respectant le village

Sur ce thème les orientations sont les suivantes :

- Préserver la typologie des constructions anciennes
- Trouver des moyens d'accentuer le caractère du centre ancien par des mesures d'information à la préservation et à la restauration
- Lier les espaces vivants de la commune : école, mairie, église, etc.
- La « dilution » du centre ne permet pas un repère simple ; le passant s'attend à trouver un espace commun. Cet espace peut lui être donné au niveau de l'ensemble : mairie, église, parc, château. Ce groupe doit pouvoir fournir un espace commun de vie et un repère fort. Il est intéressant d'accentuer ce noyau et de traiter éventuellement de façon un peu forte des portions de rues anciennes.
- Les constructions récentes doivent pouvoir s'intégrer au village par des accès et des ouvertures plus nombreuses. Les lisières du tour de village doivent être traitées de façon plus globale et ainsi souligner sa silhouette depuis le lointain. Les dos de parcelles très hétérogènes et une végétation exotique doivent être proscrits.
- Les zones accueillant de l'activité doivent mieux communiquer avec le village : il ne doit plus y avoir de mauvais rapport d'échelle.



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

Préserver le paysage agricole et les éléments naturels de la commune

Les espaces et bâtiments agricoles

L'agriculture demeurera la vocation principale des espaces ouverts du territoire de Moussy-Le-Vieux. En effet, il est indispensable de maintenir l'activité agricole afin de préserver les paysages et la tradition rurale de la commune. L'activité agricole contribue aussi à l'entretien des chemins et des haies.

La préservation des espaces agricoles sera garantie par :

- Une consommation déjà réalisée ne permettant pas de nouvelles extensions au cours de la présente procédure
- La limitation de la constructibilité des sites agricoles aux seuls bâtiments nécessaires aux exploitations et à leur développement

La préservation des paysages agricoles sera assurée également par :

- Pour l'identité rurale et la valorisation des paysages, les chemins ruraux doivent être conservés (ou remplacés), et dans la mesure du possible remis au jour pour assurer une continuité du réseau entre les villages, les communes, les espaces naturels notamment
- Le réseau de haies et autres éléments végétaux doit être préservé et complété pour garantir les continuités écologiques
- Le paysage de plateau ne doit pas être rejeté mais plutôt utilisé pour une mise en valeur de ce village, îlot construit dans cette immensité de cultures.

Pour les corps de ferme, qui marquent l'identité du village, de la commune, et représentent un patrimoine paysager autant que culture :

- Une possibilité de reconversion de certains bâtiments agricoles pour permettre l'entretien et la sauvegarde du patrimoine bâti ancien, en respectant la priorité donnée à l'activité agricole et la lutte contre l'étalement urbain

Les boisements et les autres sites naturels

Les espaces naturels les plus remarquables, situés à l'extérieur ou à l'intérieur du périmètre urbanisé, seront protégés et valorisés. De ce fait, ils pourront répondre à une logique cohérente d'aménagement par :

- L'équilibre recherché entre l'urbanisation et le patrimoine naturel sur le territoire de Moussy-le-Vieux, facteur d'identité pour la commune et de qualité paysagère pour son site, notamment le parc du château de Moussy-le-Vieux
- La préservation des espaces boisés, notamment la forêt de Moussy-le-Vieux, indispensable pour la préservation de la biodiversité et l'identité du territoire communal
- En milieu urbanisé, des secteurs en fonds de jardins seront identifiés pour constituer des milieux refuge dans le village, en complément du parc du château
- La conservation des bosquets, alignements et d'arbres isolés est primordiale pour la beauté de ce paysage. Il serait même intéressant de planter quelques haies afin de souligner partiellement un chemin important (chemin historique par exemple) ou un élément du paysage.

Préserver les ressources naturelles

Favoriser le développement des énergies renouvelables et matériaux durables

Le développement des dispositifs relatifs aux énergies renouvelables est recherché, ainsi que l'utilisation de matériaux écologiques, durables.



Préserver les sols, lutter contre l'artificialisation des sols

Le développement urbain doit permettre la densification du tissu urbanisé en 2014, et des extensions postérieures pour limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, et ainsi économiser les sols : comme milieu support de biodiversité, mais également comme régulateur pour le climat, les crues, la qualité de l'eau ou de l'air.

L'urbanisation doit également permettre de conserver un maximum d'espaces non artificialisés, en favorisant le développement d'occupation des sols perméables : stationnement, aménagement de voirie perméable, mise en place de dispositifs permettant une bonne gestion des eaux du ruissellement : toitures végétalisées, récupérateurs d'eau, noues, etc.

Les milieux identifiés comme potentiellement humides seront en particulier préservés, identifiés clairement au PLU par principe de précaution, dans l'attente d'une étude vérifiant ou non le caractère humide de la zone.

Préserver la ressource en eau

Tous les projets de construction doivent être compatibles avec les réseaux d'eau et d'assainissement, les raccordements doivent permettre de préserver au maximum la qualité de l'eau.

Préserver les abords des cours d'eau de l'artificialisation des sols afin de garantir leur bon fonctionnement et limiter le ruissellement urbain.

Favoriser la biodiversité

Au-delà de la préservation des sols et des espaces naturels, les essences végétales locales et adaptées au milieu doivent être favorisées, ainsi que des dispositifs favorisant le maintien et le redéveloppement de la biodiversité, comme les clôtures perméables à la petite faune, des formes architecturales permettant aux oiseaux de nicher, etc.

Préserver le patrimoine bâti de la commune

Le développement urbain doit favoriser la mise en valeur du patrimoine bâti, protégé ou non, notamment au cœur du village, aux abords de l'église et du château. Tous les projets impactés par la protection au titre des abords de l'église, inscrite aux monuments historiques, doivent être réalisés en concertation avec la mairie et les services de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le caractère architectural et historique du château doit être mis en valeur dans tous les projets qui lui sont liés.



OBJECTIF 3 : RENFORCER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DANS LA COMMUNE

Préserver et renforcer le développement économique dans le bourg

La commune de Moussy-le-Vieux a la chance de pouvoir développer des commerces et services à la population. Il est nécessaire de permettre le développement de commerces et d'entreprises artisanales, ainsi que de services à la population dans le bourg. Le renforcement de la population a pour vocation de conforter et de valoriser l'installation de commerces et services, tant comme facteur d'attractivité et de qualité de vie, que comme ressource d'emplois pour la population.

Conforter la place de l'entreprise Tereos dans la commune, notamment en ce qu'elle offre comme possibilité d'emplois aux habitants, ainsi que la zone d'activités au Sud du bourg.

Permettre le développement économique de la commune en lien avec la proximité du Grand Paris.

Valoriser le développement du tourisme

La commune est proche de l'aéroport de Paris – Charles de Gaulle. Il est intéressant de développer le tourisme. Ce développement pourra s'effectuer dans le château, ancien domaine des « Gueules Cassées », afin de préserver ce patrimoine, tout en développant un musée à leur sujet. Ce secteur permet de conforter le caractère historique du château en permettant la valorisation du patrimoine communal, tout en développant l'économie de la commune, en offrant de nouveaux emplois.

Préserver l'activité agricole

Au-delà de l'intérêt paysager et pour l'identité de la commune, l'agriculture représente des emplois, de la richesse créée qui sont importants pour la commune et sa population. Le projet de territoire doit donc préserver la fonctionnalité des exploitations et la possibilité d'évolution des bâtiments de fermes dont l'entretien ne doit pas devenir un poids trop lourd, la fonctionnalité des exploitations devant prendre en compte les enjeux écologiques, patrimoniaux et d'aménagement qui s'imposent par ailleurs.



OBJECTIF 4 : PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DE LA MOBILITÉ ET DES RÉSEAUX

Le développement des mobilités alternatives à l'automobile

Pour une commune périurbaine comme Moussy-le-Vieux, la place de l'automobile est forte, notamment pour les déplacements pendulaires (trajet domicile-travail). La place de l'automobile et du stationnement dédié doit être revue afin de laisser la place aux mobilités douces. Le développement de bande ou piste cyclable, et l'amélioration des trottoirs pour favoriser la marche sont à prévoir dans l'aménagement communal.

Il conviendra également d'appuyer le développement des transports collectifs, notamment en direction des secteurs d'emplois : l'aéroport de Paris – Charles de Gaulle, la future zone d'activités du Mesnil-Amelot ; mais également de la future gare du métro du Grand Paris qui se situera au Mesnil-Amelot.

Le développement des réseaux de communication

La commune souhaite permettre le développement de la fibre optique, ou aux réseaux de communication à très haut débit, conformément au Plan France Très Haut Débit, souhaitant une mise en service de réseau très haut débit d'ici fin 2022, et la fibre optique d'ici 2025.



OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Le PLU ne prévoit aucune consommation des espaces naturels et agricoles par rapport aux années précédentes.

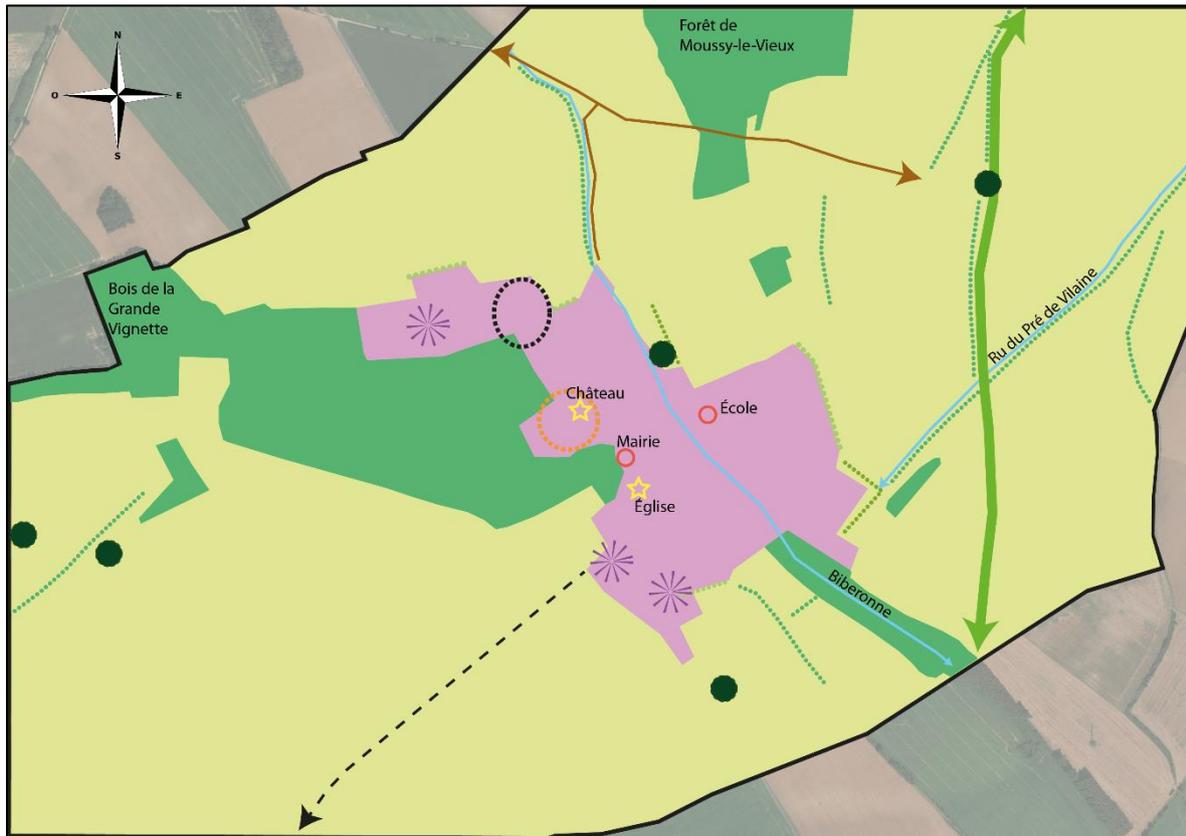
Entre 2007 et 2014, ce sont 5,7 hectares qui ont été consommés, soit 0,81 hectare par an.

La commune disposait d'une possibilité de consommation d'espaces agricoles ou naturels maximale de 2,3 hectares.

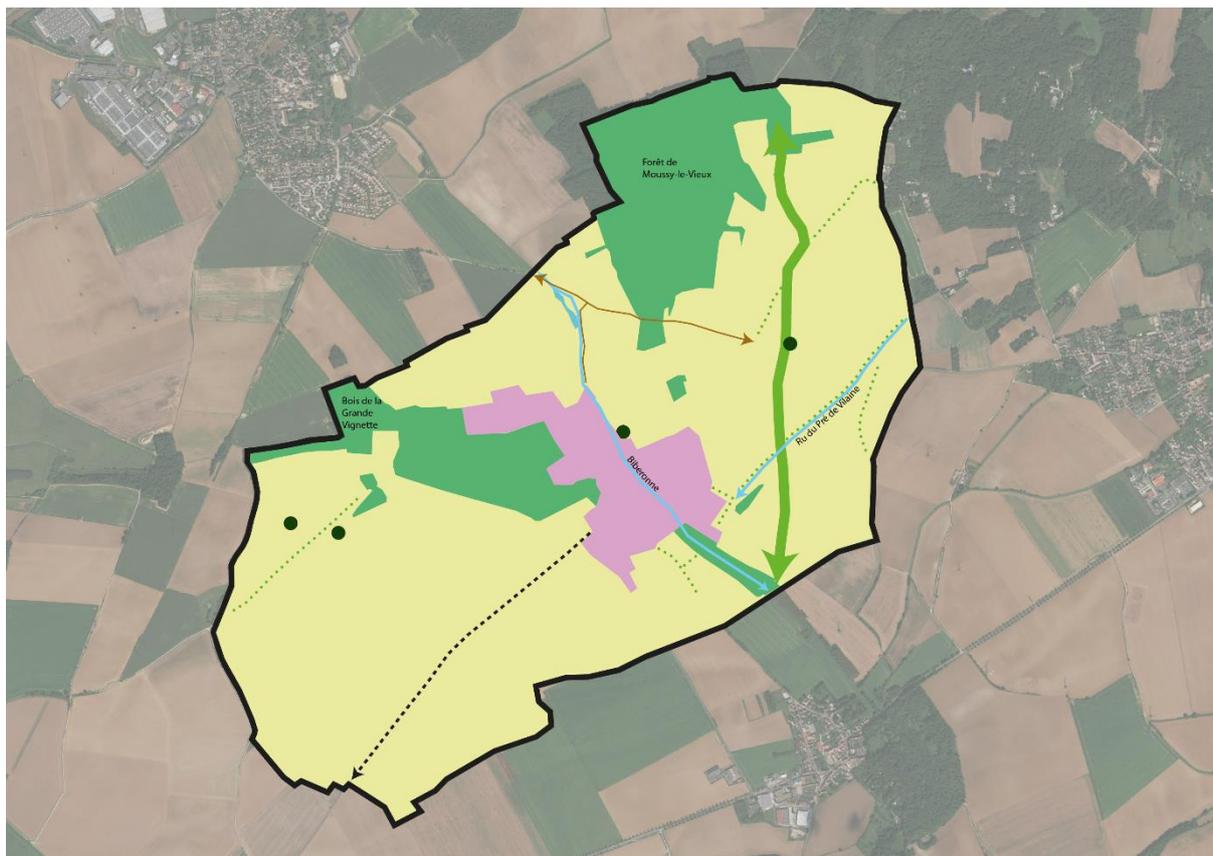
La commune ne prévoit aucune nouvelle consommation d'espaces agricole, naturelle ou forestière à travers le PLU, le maximum ayant déjà été consommé.



REPRÉSENTATION GRAPHIQUE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



-  Espaces agricoles à préserver
-  Espaces verts / boisés à préserver
-  Espace urbanisé
-  Espaces en eau
-  Cours d'eau
-  Continuité écologique à préserver ou à créer
-  Alignements d'arbres ou de haies à préserver
-  Arbres isolés
-  Voie routière ou liaison douce à développer
-  Chemins ruraux à conforter
-  Équipements publics à conforter
-  Patrimoine bâti à préserver
-  Secteur de mixité fonctionnelle à développer
-  Activités de tourisme à développer
-  Activités économiques à conforter



-  Espaces agricoles à préserver
-  Espaces verts / boisés à préserver
-  Espace urbanisé
-  Espaces en eau
-  Cours d'eau
-  Continuité écologique à préserver ou à créer
-  Alignements d'arbres ou de haies à préserver
-  Arbres isolés
-  Voie routière et/ou liaison douce à développer
-  Chemins ruraux à conforter



