



*Commune de
Moussy le Vieux*

Elaboration du PLU de Moussy le Vieux

Résumé non technique de l'Evaluation environnementale Partie du Rapport de présentation



Mission en partenariat avec le cabinet d'urbanisme **DML** Géomètres experts
Code 341.R mai 2024



OCTOBRE Environnement - 2 rue du Petit Paris - 02310 Montreuil aux Lions

Table des Matières

1. Présentation du contexte du projet	3
2. Diagnostic du territoire	4
2.1. Contexte	4
2.2. Enjeux	4
3. PADD	5
3.1. Développement dynamique et équilibré	5
3.2. Environnement et cadre de vie	5
3.3. Activités économiques	6
3.4. Développement des mobilités et réseaux	6
4. Règlement et Zonage	6
4.1. La maîtrise de l'urbanisation et son intégration au cadre de vie	6
4.2. La préservation des espaces naturels et agricoles	7
4.3. Des scénarios d'aménagement limités	8
5. Evaluation environnementale	8
5.1. Démarche progressive	8
5.2. Demande de cadrage	8
5.3. Principe EVITER	9
5.4. Principe REDUIRE	9
5.5. Principe COMPENSER	10
6. Calendrier	10
Annexes	12
Affiches de la période de concertation	
Tableau d'analyse	

1. PRESENTATION DU CONTEXTE DU PROJET

La commune de MOUSSY LE VIEUX dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé et mis en application le 23 janvier 2007. Il a fait l'objet d'une modification approuvée le 16 septembre 2010. La réhabilitation du domaine "des Gueules Cassées" a fait l'objet d'une Déclaration de Projet, engagée le 21 janvier 2019 et approuvée le 17 juin 2019, emportant mise en compatibilité du PLU, évitant une procédure de révision.

En séance du **30 juin 2021**, le Conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en évoquant la mise en compatibilité avec les lois ALUR et Grenelle, en tenant compte du SDAGE Seine Normandie, du Schéma Régional de Cohérence écologique (SRCE), en s'appuyant sur le Schéma Directeur de la Région Ile de France actuellement opposable (version 2013) et en s'inspirant des orientations du prochain SDRIF-E, en prenant en compte les autres documents supra communaux.

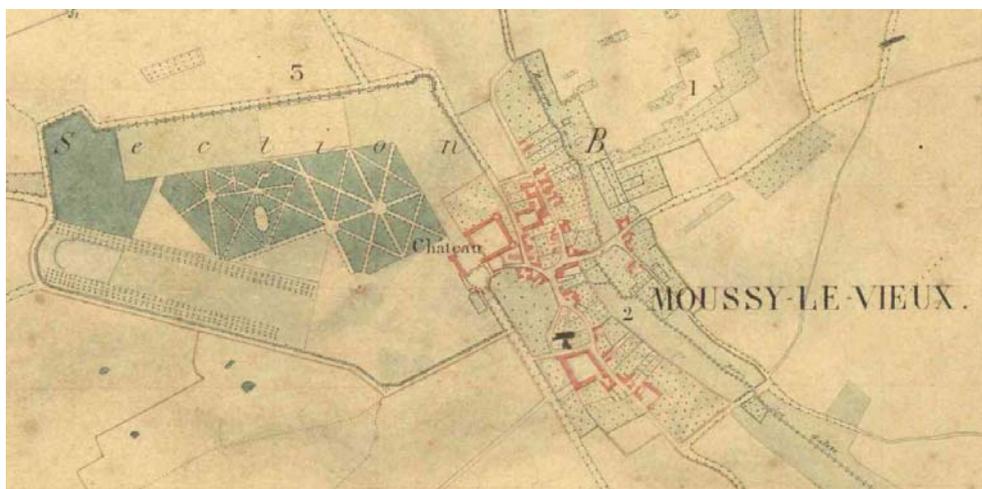
La révision est motivée par la volonté de maîtriser l'extension du bourg qui doit répondre aux besoins communaux. Parmi les objectifs, on relève les orientations environnementales suivantes :

- modération de la consommation d'espace,
- préservation de la biodiversité et remise en bon état des continuités écologiques,
- sobriété énergétique en favorisant l'utilisation d'énergies renouvelables, le maintien ou la création de liaisons douces,
- prise en compte des risques naturels,
- encadrement de la constructibilité en zones A et N,
- confortement de la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Le territoire communal (719 ha) se tient à l'écart des sites naturels remarquables (site Natura 2000, Réserve Naturelle), la municipalité ne relevait pas d'enjeu environnemental majeur excepté la gestion des eaux dans le bassin versant de la Biberonne, la préservation du massif boisé du "Bois de Moussy", et la valorisation du parc boisé du château "des Gueules Cassées". Par conséquent, il n'avait pas été envisagé d'engager une mission "Evaluation environnementale" dès le début de l'élaboration de la révision du PLU.

Dans un premier temps, les élus de MOUSSY LE VIEUX ont pu avancer dans le diagnostic de leur territoire pour identifier les enjeux et les contraintes, et pour élaborer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui a pu faire l'objet d'un débat lors de la séance du Conseil municipal du 27 septembre 2021.

A ce stade, la commune avait sollicité l'Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) sur la nécessité d'une Evaluation environnementale tout en poursuivant l'élaboration du PLU avec l'établissement du plan de Zonage et du Règlement. Dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas, l'Autorité environnementale a réclamé une Evaluation environnementale pour accompagner le dossier de PLU.



Cadastré napoléonien 1824-1850 (4P37-2158)

2. DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

2.1. Contexte

Le Diagnostic du territoire communal est la démarche initiale à l'élaboration du PLU en réalisant une lecture globale des composantes urbaines, environnementales, socio-économiques. Les caractéristiques suivantes ont été identifiées :

- Une position stratégique aux abords de la plateforme aéroportuaire de Roissy SDG et au pied de l'agglomération de Dammartin en Goële ;
- Une position "refuge" à l'écart, tout en restant à proximité des grands axes de déplacements qui encadrent la commune (RN2, A104, A1) ;
- Une forte progression démographique récente (+50% sur la période 2012-2021) ;
- Un espace agricole important, couvrant 525 ha soit 73% du territoire communal ;
- Un vaste boisement, avec une biodiversité préservée, dans le prolongement des massifs forestiers de la "Goële" et d'Ermenonville ;
- Le domaine des "Gueules Cassée" constituant un site historique et paysager emblématique, avec le château, le parc boisé et les arbres remarquables (Séquoia, Tulipier de Virginie...) et l'étang ;
- Un paysage de transition entre la "Plaine de France" et les contreforts des "Buttes de la Goële", et un paysage qui a fortement évolué en 50 ans avec respectivement l'installation de la plateforme aéroportuaire et la perte de tous les vergers ;
- Un territoire traversé par la Biberonne et concerné par la gestion des ruissellements (traces d'érosion, bassins de régulation) ;
- Un cadre de vie impacté par les nuisances acoustiques par le survol des avions et un plan d'exposition au bruit dans l'axe des pistes limitant les projets d'urbanisation.



Ambiance forestière du "Bois de Moussy"



Verger relicutel au pied des "Buttes de la Goële"

2.2. Enjeux

Le Diagnostic des différentes composantes du territoire communal a conduit à l'identification des enjeux à défendre dans le PLU.

- Avec des capacités de développement désormais restreintes dans la trame urbaine ; une opportunité d'aménagement à rechercher et à encadrer sur les franges du domaine des "Gueules Cassées" ;
- Répondre aux besoins de logements avec une offre adaptée au vieillissement de la population et aux nouveaux jeunes ménages (gabarits inférieurs au T4, accessibilité financière...) ;
- Préserver les espaces agricoles, naturels (boisements, parcs, cours d'eau) et les éléments du paysage qui constituent le cadre de vie aux abords de l'agglomération parisienne ;
- Diminuer l'usage de la voiture individuelle pour les déplacements quotidiens ;

- Permettre l'arrivée de nouvelles entreprises dans les espaces d'activité identifiés pour favoriser l'emploi dans la commune.
- Préserver la ressource en eau, c'est-à-dire maîtriser l'affectation des sols dans les périmètres d'alimentation des captages présents sur la commune.



Intégration paysagère à assurer pour le quartier en construction sur la frange du parc des 3gueules Cassées"

3. PADD

L'analyse du territoire, la prise en compte des enjeux environnementaux et de développement urbain ont permis d'établir le Projet d'aménagement et développement durables (PADD) dont les orientations générales ont été débattues lors du Conseil municipal du 27 septembre 2021, présentées dans le bulletin municipal, ainsi que sur les panneaux d'affichage exposés en mairie pour la concertation (cf. Annexes).

Les principales orientations guidant l'élaboration du PLU se déclinent en fonction des thématiques suivantes :

3.1. Développement dynamique et équilibré

La commune est confrontée à une forte demande de logements. Il lui faut donc maîtriser la forte croissance démographique amorcée il y a dix ans, diversifier l'offre de logements, organiser l'urbanisation en préservant le vieux bourg et le cadre de vie. L'Orientation n°1 affiche les objectifs :

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

Le choix de conforter les urbanisations existantes au niveau du bourg résulte des orientations édictées au niveau national notamment avec la loi SRU; l'urbanisation nouvelle est limitée aux abords du parc des "Gueules Cassées" comme défini dans le précédent dossier de Déclaration de projet (2019).

La commune doit répondre à une demande croissante de logements de type 2 et 3 accessibles financièrement aux jeunes, aux personnes âgées, aux familles monoparentales... Pour cela, elle a choisi d'accroître l'offre en logement en incitant à diversifier les types de logements à construire.

3.2. Environnement et cadre de vie

Le diagnostic du territoire a bien mis en avant le cadre de vie rural préservé aux abords de l'agglomération parisienne et de la plateforme aéroportuaire. L'Orientation n°2 affiche donc les objectifs :

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

Par "éléments naturels", il faut entendre le massif du "Bois de Moussy" et les mares forestières, le parc des "Gueules Cassées" et ses arbres remarquables, les rares vergers relictuels, les cours d'eau (Biberonne, ru de la Nouette, ru du Pré Vilaine) et leurs berges... et tous les supports de biodiversité ou de corridor écologique.

Par "éléments naturels", il faut entendre les terres agricoles comme support des cultures, mais aussi les nappes d'eau souterraines exploitées pour l'alimentation en eau potable, avec la vulnérabilité (production, qualité), en relevant que certains forages ont déjà dû être abandonnés dans le bassin versant de la Biberonne...

3.3. Activités économiques

L'Orientation n°3 affiche les trois objectifs thématiques en rapport avec les activités déjà présentes ou celles potentielles :

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

Le document d'urbanisme doit permettre de maintenir les commerces et les services dans le cœur de bourg. La présence de Tereos et les zones d'activités au sud sont confortées parce qu'elles offrent de l'emploi. La commune doit également s'appuyer sur le développement du Grand Paris.

Avec l'espace agricole couvrant plus des 2/3 du territoire, l'activité agricole doit être maintenue en évitant d'entraver les fonctionnalités (déplacements depuis les sièges d'exploitation, épandage...), et en permettant la mutation des bâtiments agricoles.

Avec la proximité de l'aéroport de Roissy CDG, la commune doit saisir l'opportunité de faire découvrir le site des "Gueules Cassées" avec une capacité d'hébergement, mais aussi un espace muséographique dans le château et sur le domaine, permettant la valorisation du patrimoine historique et servant de support à des activités économiques.

3.4. Développement des mobilités et réseaux

Le document d'urbanisme est également un outil pour répondre aux défis liés au développement durable, à la préservation de la qualité de l'air, aux enjeux climatiques. L'Orientation n°4 affiche donc les objectifs :

- Développer les mobilités douces.
- Développer les réseaux de communication.

Pour favoriser les mobilités douces, il peut être envisagé de développer les pistes cyclables, améliorer l'offre en transport en commun, conforter les trottoirs. La stratégie passe aussi sur la limitation des places de stationnement, l'adaptation de la circulation.

La commune a également comme projet l'installation de la fibre optique à court terme.

4. REGLEMENT ET ZONAGE

L'élaboration du plan de Zonage et la rédaction du Règlement se sont appuyées sur les points majeurs développés à partir du PADD.

4.1. La maîtrise de l'urbanisation et son intégration au cadre de vie

Pour y répondre, le PLU prévoit deux axes :

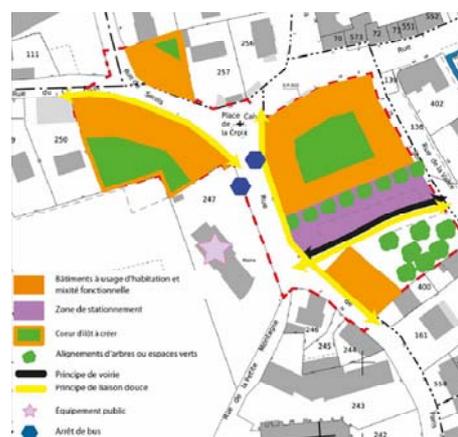
- **L'élaboration de règles d'urbanisme** pour chacune des zones urbaines du PLU, en distinguant suivant les caractéristiques de l'urbanisation : parties agglomérées comprenant des ensembles anciens rattachés au cœur de bourg (UAa), les zones pavillonnaires récentes (UB), le périmètre destiné à accueillir une urbanisation nouvelle avec une densification mesurée (UAb).

Les dispositions du règlement portent sur l'implantation des constructions par rapport à la voirie et aux limites de propriété ainsi que la hauteur ou l'aspect des bâtiments mais également sur le stationnement en imposant la création de deux places de stationnement sur la parcelle par logement créé (nouvelle construction, réhabilitation, transformation)

Le long de la Biberonne, dans sa traversée du bourg, des règles particulières portent sur la limite d'implantation des constructions par rapport au bord de la rivière, de façon à mieux gérer le risque inondabilité.

- La définition de prescriptions à respecter dans de secteurs ou pour des projets à travers des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, avec l'OAP n°1 portant sur un quartier du centre ville à restructurer (organisation des accès, préservation des façades, maintien d'un espace vert...) ; l'OAP n°2 portant sur les mobilités douces en identifiant les axes prioritaires ; l'OAP n°3 portant sur le parc du château des "Gueules Cassées" en distinguant les affectations (logement, hôtellerie, parc boisé) et affichant la nécessité d'implantation de haie.

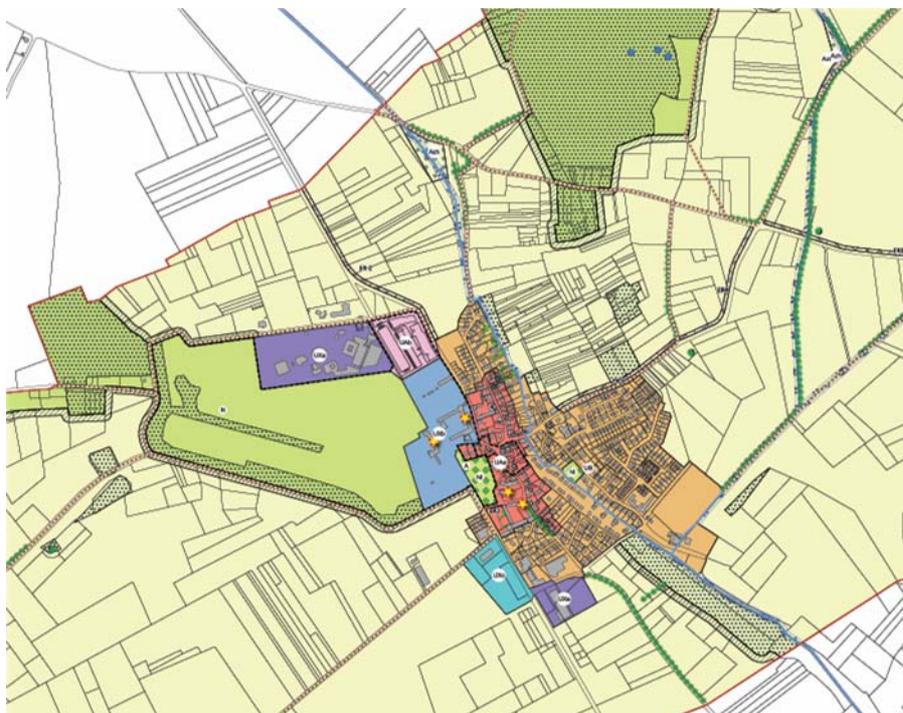
OAP n°1 concernant le cœur de bourg (extrait)



4.2. La préservation des espaces naturels et agricoles

Très importants sur la commune, les espaces naturels voient leurs vocations confirmées et les éléments de la trame verte et bleue sont confortés, comme les bosquets, les lisières...

De même, le cours de la Biberonne fait l'objet d'une attention particulière (article L.151-23, servitude de passage) afin de garantir le bon écoulement des eaux, la qualité des milieux aquatiques et la reconquête du caractère naturel des berges.



Plan de zonage du PLU (extrait)

La préservation des zones humides potentielles est renforcée pour des raisons hydrauliques, écologiques et climatiques.

Les mares forestières sont toutes préservées en s'appuyant sur l'art L.151-23.

Les servitudes liées aux captages d'eau potable sont affichées, et le règlement propre à chaque périmètre, même pour ceux n'ayant pas encore fait l'objet d'une DUP, sont annoncés.

4.3. Des scénarios d'aménagement limités

L'élaboration d'un document d'urbanisme est l'opportunité d'étudier différents scénarios pour dégager celui qui paraît le mieux adapté, ou retenir des éléments de variantes de moindre impact environnemental. Dans le cas présent, MOUSSY LE VIEUX offre peu de possibilité pour proposer des scénarios d'aménagement différents.

Le développement de l'urbanisation en prolongement du tissu urbain existant doit s'adapter au réseau de collecte des eaux usées réparti de part et d'autre de la Biberonne. La gestion des eaux pluviales ne doit pas aggraver le risque d'inondabilité en cœur de bourg. La circulation induite doit rester cohérente avec le gabarit et l'organisation de la trame viaire du bourg.

Le tissu urbain est déjà bien constitué et il est difficile d'envisager du développement sans consommation de terre agricole. Aussi, il a déjà été défini à travers la déclaration de Projet en 2019 de répondre aux besoins de logements en portant l'urbanisation sur les franges du parc du château des "Gueules Cassées" en traitant la reconversion des espaces comprenant les communs.

Le territoire de MOUSSY LE VIEUX est affecté par différentes contraintes environnementales limitant son développement.

La partie nord-est est couverte par le vaste boisement du "Vieux Moussy" à préserver, et elle s'étend sur des affleurements gypseux sensibles à la dissolution, ce qui expliquerait la présence de mares et dépressions humides. La partie nord-ouest compte le parc paysager du domaine des "Gueules Cassées", ainsi que les périmètres de protection des captages d'eau potable. La partie occidentale correspond à la plaine agricole avec les meilleurs limons, mais aussi les ruissellements, et qui est affectée par les restrictions du Plan d'exposition au bruit par le survol des avions. La partie orientale compte moins de contraintes environnementales, mais la géomorphologie est marquée par les ondulations des contreforts des "Buttes de la Goële".

Par conséquent, il n'a pas pu être envisagé des scénarios ou variantes d'aménagement.

5. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

5.1. Démarche progressive

L'Evaluation environnementale (EE) a notamment pour fonction de nourrir le PLU en éclairant les objectifs et les orientations d'aménagement sur la base des enjeux environnementaux et des contraintes du territoire, afin que ces derniers soient une composante au même titre que les questions urbaines, sociales, de déplacement... La démarche est initiée dès l'engagement de l'élaboration du PLU. L'Evaluation environnementale contribue aux choix de développement et d'aménagement, et s'assure de leurs pertinences au regard des enjeux environnementaux. Il s'agit, d'une démarche progressive et itérative.

La démarche ERC (Eviter, Réduire, Compenser) a été appliquée pour les différentes caractéristiques du territoire ou enjeux environnementaux.

5.2. Demande de cadrage

Le contexte environnemental de Moussy le Vieux ne compte pas d'éléments environnementaux exceptionnels. Ayant initié la révision de son PLU en juin 2021, soit avant le décret d'octobre 2021, la municipalité pensait être soustraite à la nécessité d'une Evaluation environnementale de son document d'urbanisme.

Disposant d'un PADD débattu en septembre 2021, ayant suffisamment avancé dans l'élaboration du Zonage et du Règlement, avec l'objectif de passer en Arrêt projet en fin d'année 2022, la municipalité a toutefois saisi la MRAE pour une demande d'examen au cas par cas sur la nécessité d'une Evaluation environnementale.

En réponse, la DRIEAT rappelle que le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021, portant modification des dispositions relatives à l'Evaluation environnementale des documents d'urbanisme modifie le régime de celle-ci. Ce décret est pris en application de la loi n°2020-1525 du 07 décembre 2020, dite loi ASAP concernant l'accélération et la simplification de l'action

publique. La DRIEAT souligne que les nouvelles dispositions sont applicables aux procédures engagées après la loi ASAP ; ce qui est le cas pour la révision du PLU de Moussy le Vieux.

La réponse de la DRIEAT, formulée le 30 novembre 2022, en référence à une demande d'examen au cas par cas, n'est pas plus développée. Aucun commentaire, aucune orientation n'est donnée quant aux enjeux particuliers à défendre ou à argumenter.

Excepté l'indication que la révision du PLU doit faire l'objet d'une Evaluation environnementale en application de l'article L.104-11 du Code de l'Urbanisme, la demande de cadrage n'a apporté aucun guide sur les sujets à développer. Par conséquent, le bureau d'études OCTOBRE Environnement a engagé un nouveau diagnostic pour dégager les sujets environnementaux majeurs, les hiérarchiser et apporter des pistes de réflexion complémentaires ou plus développées par rapport à ce qui avait été initié en 2022 sur le Zonage, le Règlement et les OAP. C'est ainsi qu'une approche particulière a porté sur les périmètres de protection des captages, la lisière des boisements, la gestion des ruissellements, l'intégration paysagère des abords du bourg...

5.3. Principe EVITER

Dans la démarche ERC, le principe Eviter a été appliqué avec :

- l'affichage correct et complet du tracé des cours d'eau par rapport au précédent PLU ;
- l'identification des zones humides potentielles et l'inscription des contraintes et démarches préalables à engager avant tous travaux et aménagements ;
- la constitution d'une bande non aedificandi en berge de la Biberonne ;
- l'affichage de toutes les mares forestières, de l'étang du domaine des "Gueules Cassées" par rapport au précédent PLU, et leur préservation au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- l'affichage correct et complet des boisements, bosquets, vergers et haies par rapport au précédent PLU ;
- le report d'une bande non constructible en lisière des bois participant à la trame verte ;
- l'affichage des boisements structurants en EBC pour garantir la pérennité d'affectation ;
- l'inscription de certaines haies, anciens vergers et arbres isolés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, pour assurer leur préservation ;
- la prise en compte des périmètres de protection de captage pour adapter l'affectation des sols ;
- la préservation de tous les chemins, tant pour les usages agricoles que pour les déplacements doux ;
- le rappel de l'affleurement gypseux et du risque de dissolution affectant la partie nord-est du territoire.

5.4. Principe REDUIRE

Dans la démarche ERC, le principe Réduire a été appliqué avec :

- la limitation de la consommation des terres agricoles en développant les projets d'urbanisation sur la frange du domaine des "Gueules Cassées" qui avait déjà été inscrite dans la précédente déclaration de projet (2019) ;
- la préconisation d'une implantation des nouvelles constructions avec une orientation pour limiter les consommations d'énergie ;
- la recommandation de l'emploi de matériaux biosourcés pour limiter l'exploitation des ressources ;
- la limitation des déplacements courts (intra urbain) en renforçant l'urbanisation près des équipements publics (école, mairie) ;
- la confirmation de la fonction d'ouvrage de régulation des flots d'orage de la Biberonne, pour l'espace aménagé en amont du bourg et valorisé en espace naturel ;
- la préconisation du maintien d'une surface naturelle à concurrence de 10 à 20% de l'emprise globale de la parcelle ou du projet.

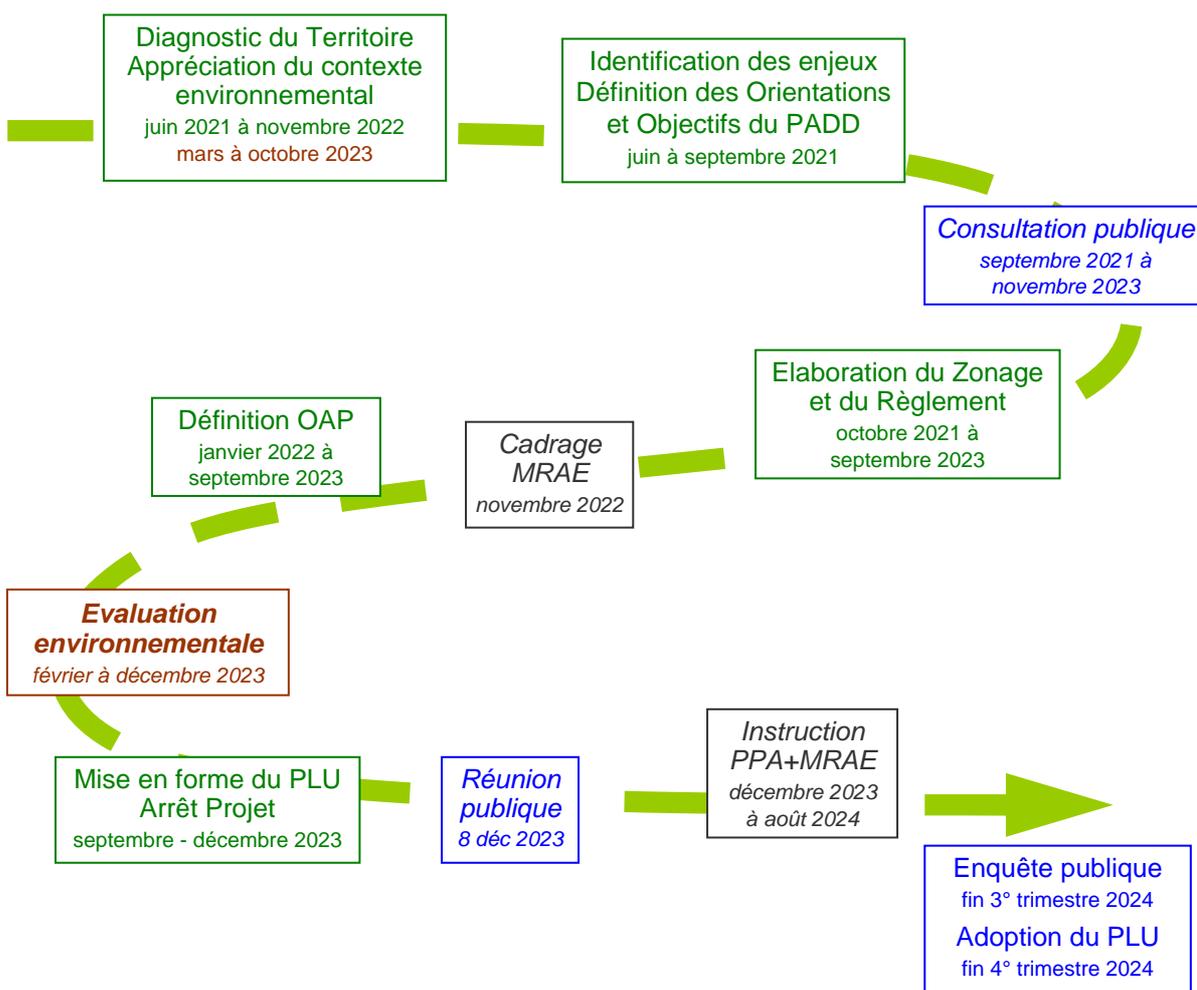
5.5. Principe COMPENSER

Dans la démarche ERC, le principe Compenser a été appliqué avec :

- la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour l'occurrence décennale ;
- l'affichage d'emplacement pour installer une haie sur les franges d'urbanisation au nord du bourg ;
- la caractérisation de la zone d'expansion de crue de la Biberonne comme zone naturelle en raison de la biodiversité qu'elle accueille et du paysage insolite constitué ;
- le renforcement de la trame bleue de la Biberonne en repérant l'axe hydraulique et ses berges avec un objectif de restauration des bonnes conditions d'écoulement et de la physionomie naturelle des berges ;
- l'identification des corridors écologiques locaux en compléments des corridors régionaux du SRCE pour une meilleure cohérence écologique ;
- l'affichage de la notion d'entrée de bourg pour soigner l'intégration paysagère ;
- le recensement des axes de ruissellement et des zones vulnérables pour limiter les affectations et y proposer des aménagements de gestion d'hydraulique douce.

6. CALENDRIER

Le calendrier de l'élaboration du PLU, et de l'Evaluation environnementale qui a été conduite de manière progressive et itérative, est synthétisé dans le schéma ci-dessous.



Bien qu'engagée après l'étape PADD, **la démarche d'évaluation environnementale a été conduite de façon itérative pour l'achèvement du PLU**. En effet, le cabinet d'urbanisme a rédigé un Rapport de présentation qui argumente les positions adoptées par la commune pour son PLU. Toutefois, il restait à développer certaines thématiques comme les enjeux de gestion de l'eau, de biodiversité, de prise en compte des risques..., à organiser la présentation conformément à celle d'une étude d'incidences, à évaluer les impacts du nouveau document d'urbanisme de la commune par rapport à son contexte environnemental, à déterminer des indicateurs de suivi. Cette démarche a été conduite au cours de l'année 2023 et a permis d'adapter le Zonage et le Règlement.

ANNEXES

Affiches de la période de concertation

6 planches

Tableau d'analyse

2 pages



MOUSSY-LE-VIEUX

PROCÉDURE

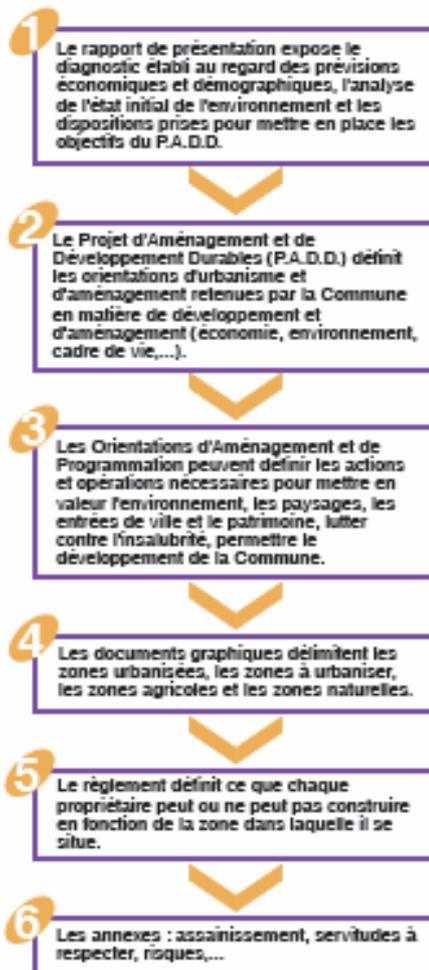
Qu'est-ce que le P.L.U. ?

- 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 redéfinir 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.

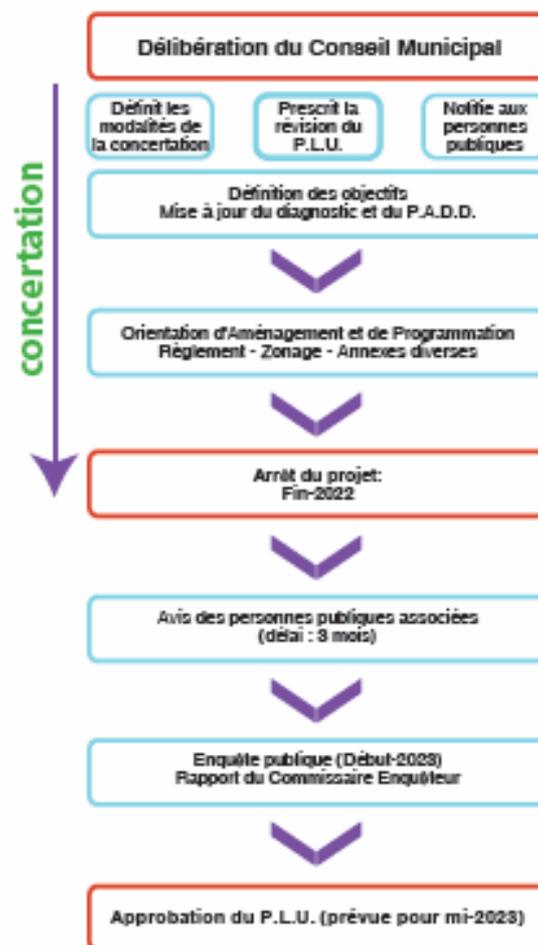
Pourquoi l'élaborer ?

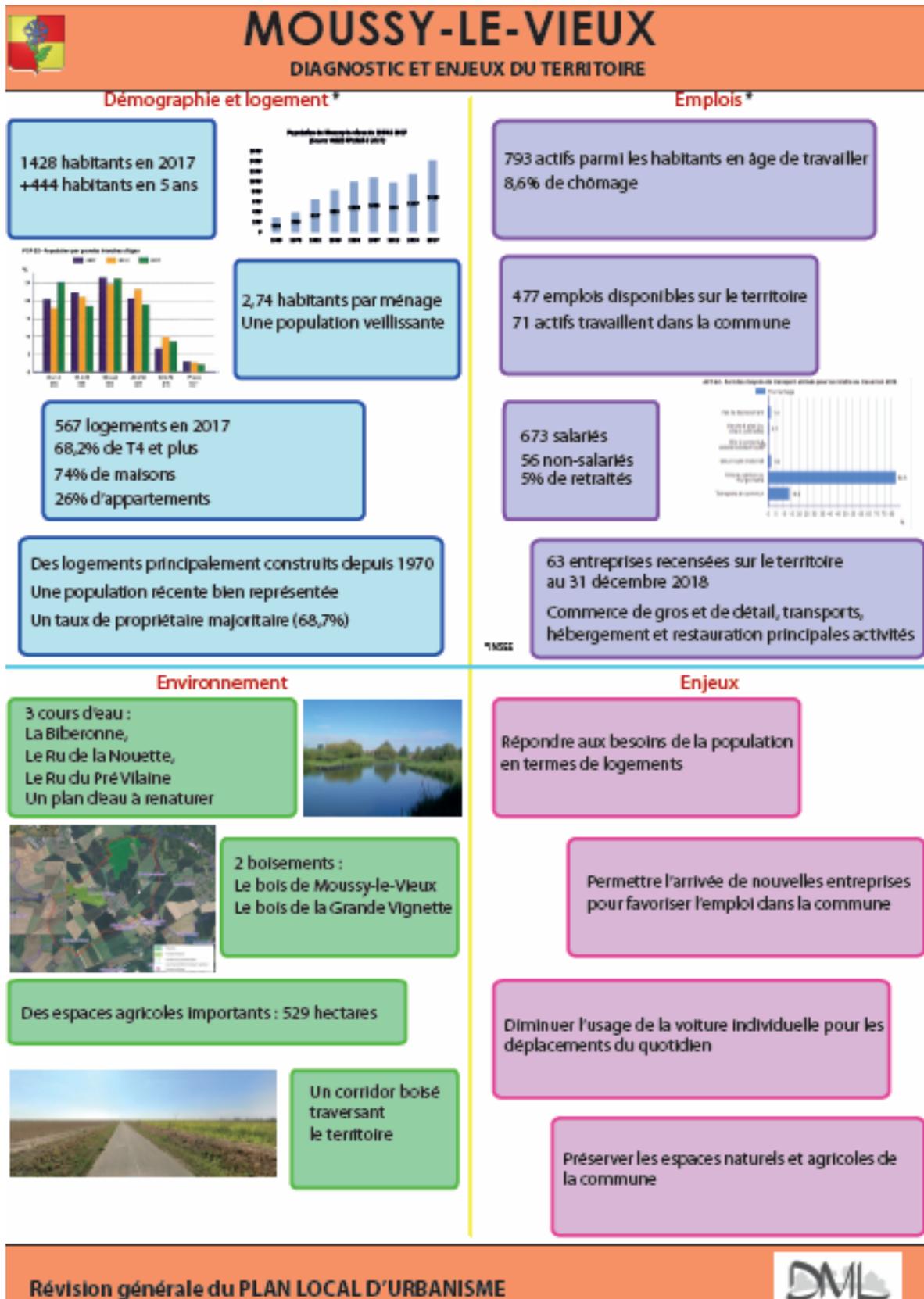
- Le document d'urbanisme, le PLU a été approuvé en 2007. Il doit être mis en compatibilité avec les lois et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) adopté récemment.

Les pièces qui composent le P.L.U.



Le calendrier







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

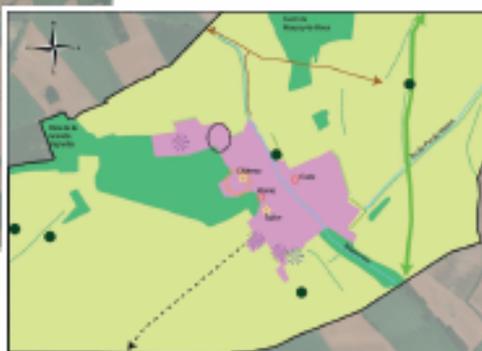
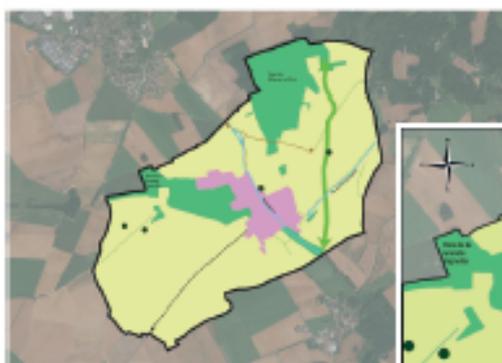
RENFORCER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DANS LA COMMUNE

- 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



Révision générale du PLAN LOCAL D'URBANISME





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 mairie



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



MOUSSY-LE-VIEUX

ZONAGE

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

UAa : partie dense et ancienne du bourg

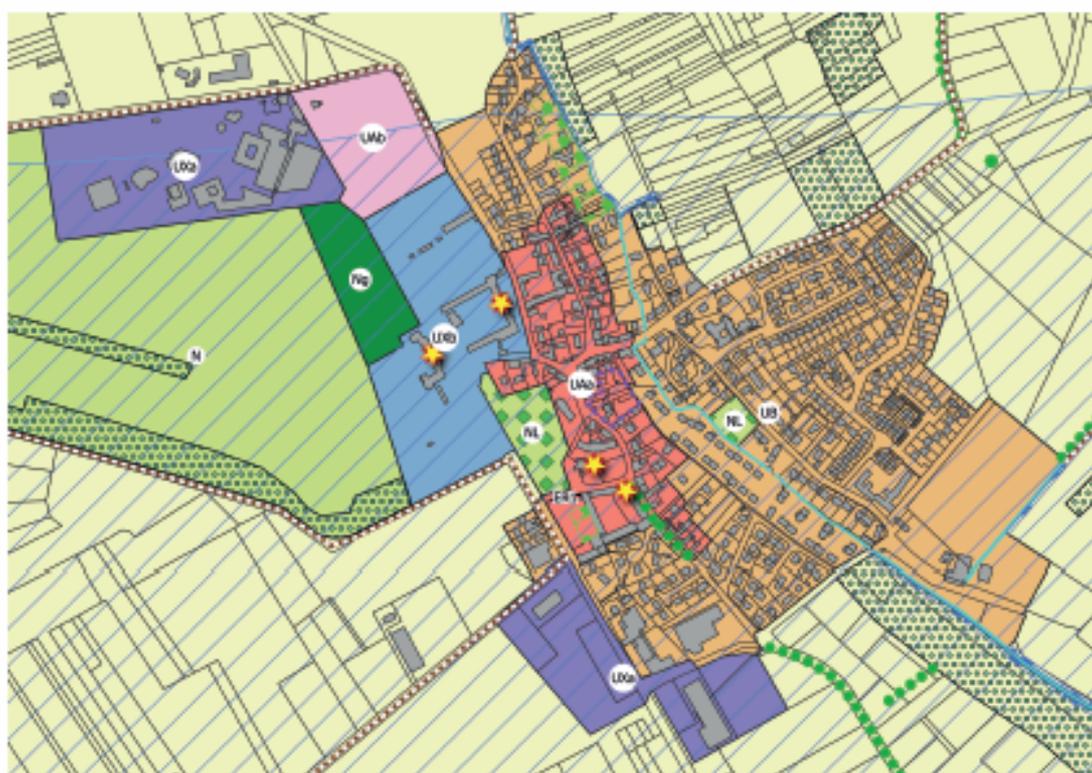
UAb : partie dense et récente du bourg

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

NI : 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

Révision générale du PLAN LOCAL D'URBANISME





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 faitage

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 faitage

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 faitage

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 faitage

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 faitage

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

NI : 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

A : englobe les parcelles cultivées

Retrait des voies et emprises publiques :

- retrait 10m

Retrait des limites séparatives :

- retrait 8m

Hauteur maximale :

- 15m au faitage (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

Objectif	Incidences potentielles	Mesures correctives	Indicateurs et échéance	1	5	10
1. Permettre un développement dynamique et équilibré						
Maîtriser la croissance démographique	Consommation d'espace naturel et agricole pour répondre aux besoins de logements.	<u>Eviter</u> : Absence de zone ouverte à l'urbanisation pour une vocation d'habitat. Accueil des logements au sein de l'espace urbanisé de référence.	Recensement de la population. Suivi du nombre de logements créés.	X	X	
	Interruption des corridors écologiques et perte des refuges naturels en cœur de bourg.	<u>Réduire</u> : Identification du cours de la Biberonne sur le plan de Zonage. Affichage d'une bande non aedificandi sur les berges. Inscription en zone N des espaces naturels refuge en marge du bourg.	Contrôle Permis d'Aménager et de Permis Construire par rapport au Zonage. Bilan urbanisation. Contrôle préservation bandes non aedificandi et intégrité refuges. Bilan préservation.	X	X	X
	Pollution des eaux et milieux aquatiques par des effluents (eaux usées) supplémentaires.	<u>Eviter</u> : Aucune urbanisation en zone ANC. Obligation du raccordement au réseau EU collectif dans article 4 du Règlement. <u>Accompagner</u> : Suivi de la charge hydraulique (volume d'eaux usées) apportée à la station dépurateur.	Contrôle raccordement réseau EU à chaque achèvement opération, et chaque cession immobilière. Suivi charge hydraulique et efficacité de traitement.	X	X	X
Diversifier l'offre de logements pour soutenir la dynamique démographique	Consommation d'espace naturel et agricole pour répondre aux besoins de logements.	<u>Réduire</u> : Logique de renouvellement urbain privilégiée dans PADD, avec consolidation des quartiers déjà urbanisés, reconversion du bâti existant.	Suivi des Permis d'Aménager et prise en compte de l'objectif. Bilan urbanisation.	X		X
Maîtriser l'urbanisation pour un développement respectant le village	Altération paysagère du territoire et abords du bourg par implantations disparates.	<u>Eviter</u> : Plan de Zonage n'affichant aucune urbanisation pour nouveaux logements en dehors enveloppe urbaine. <u>Réduire</u> : Lisière des espaces boisés préservées en zone non aedificandi au plan de Zonage. <u>Compenser</u> : Notions "lisière de tour de village" et "perception de la silhouette depuis lointain" intégrées dans PADD.			X	
					X	
					X	

Objectif	Incidences potentielles	Mesures correctives	Indicateurs et échéance	1	5	10
	Disparition des refuges et supports de corridors biologiques pour renforcer les liaisons internes dans le bourg.	<u>Réduire</u> : Identification du cours de la Biberonne sur le plan de Zonage. Affichage d'une bande non aedificandi sur les berges. Inscription en zone N des espaces naturels refuge en marge du bourg.	Contrôle préservation bandes non aedificandi et intégrité refuges. Bilan préservation.		X	X
2. Protéger et valoriser l'environnement et le cadre de vie						
Protéger le paysage agricole et les éléments naturels de la commune	Altération paysagère des espaces agricoles de la Plaine de France et du piedmont de la Goële. Altération des éléments identitaires du paysage	<u>Réduire</u> : Limitation de la constructibilité aux seuls bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et à son développement affichée aux art A1 et A2. <u>Réduire</u> : Lisière des espaces boisés préservées en zone non aedificandi au plan de Zonage. <u>Eviter</u> : Conservation des chemins ruraux. <u>Eviter</u> : Préservation des boisements par affichage en EBC au plan de Zonage. <u>Réduire</u> : Préservation des lisières des massifs principaux par une bande non aedificandi inscrite au plan de Zonage. <u>Accompagnement</u> : Plantation (haie, alignement) pour souligner paysage.	Suivi des Permis de Construire. Bilan urbanisation. Bilan préservation des chemins. Bilan intégrité boisements. Suivi des Permis de Construire. Bilan urbanisation. ???	X		X X X X
Préservation des ressources naturelles	Consommation de terre agricole pour de l'extension urbaine. Altération de la ressource en eau. Artificialisation des abords de cours d'eau.	<u>Réduire</u> : Identification des terres de bonne aptitude agronomique et repérage en zone A au plan de Zonage. <u>Eviter</u> : Identification des captages et périmètres de protection, affichage au plan des servitudes. <u>Eviter</u> : Identification des cours d'eau classés, affichage au plan de Zonage, affichage d'une bande non aedificandi dans le Règlement de zonage.	Bilan de l'intégrité des terres agricoles et des conditions d'activité agricole dans la zone A. Suivi de la DUP des captages. Suivi des Permis de construire. Bilan préservation.		X	X X