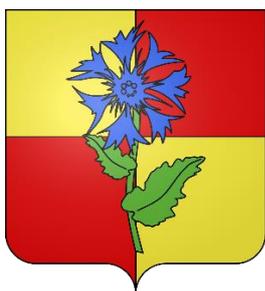


# PLAN LOCAL D'URBANISME de MOUSSY-LE-VIEUX

## Orientations d'aménagement et de programmation



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



CABINET DML

✉ [contact@cabinet-dml.fr](mailto:contact@cabinet-dml.fr)

🌐 [www.cabinet-dml.fr](http://www.cabinet-dml.fr)

Dossier n°21026



## Table des matières

Préambule .....	3
OAP 1 – Secteur du centre-ville.....	4
Localisation.....	4
Objectifs.....	4
Orientations.....	4
Aménagements .....	5
Gestion du chantier : .....	5
Schéma d'orientations.....	6
OAP 2 – Mobilités douces.....	7
Localisation.....	7
Objectifs.....	7
Orientations.....	7
Schéma d'orientations.....	8
OAP 3 – SECTEUR DU CHÂTEAU.....	9
Localisation.....	9
Objectifs.....	9
Orientations.....	9
Schéma d'ensemble.....	9
Schéma – extrait secteur habitat.....	10
Schéma – extrait complexe hôtelier .....	10
OAP 4 – Biodiversité, Trame verte et bleue.....	11
Localisation.....	11
Objectifs.....	11
Orientations.....	11
Schéma d'orientation .....	14



## Préambule

Conformément à l'article L151-6 du Code de l'urbanisme :

**Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.**

### **Article L151-7 du code de l'urbanisme :**

I - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opération d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtés en application de l'article L.151-5-3 du code de l'énergie.

II – En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III – Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.



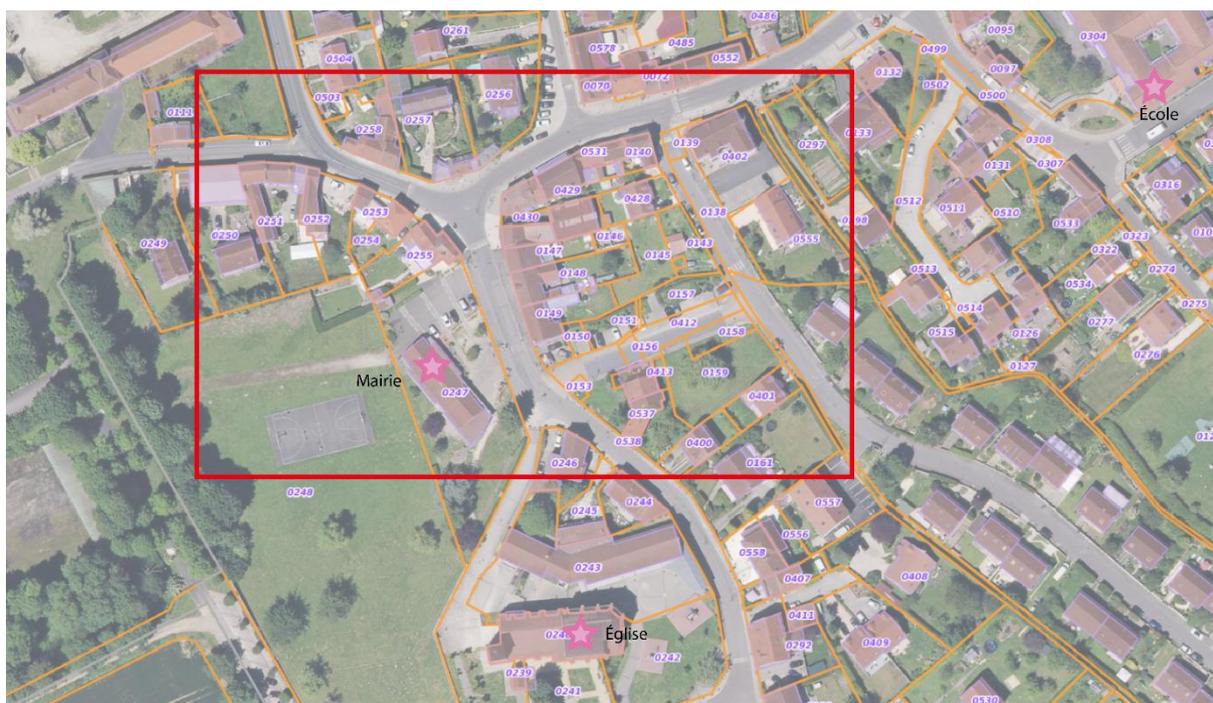
## OAP 1 – Secteur du centre-ville

### Localisation

Le terrain objet de cette orientation se situe face à la mairie, entre la rue de Paris et la rue de la Vallée.

Ce secteur est constitué de nombreuses parcelles, l'objectif de la commune est de le réaménager, en espace ouvert et disponible à la population ; tout en offrant la possibilité d'implanter de nouveaux bâtiments à usage d'habitation.

Une opération d'ensemble est attendue sur le secteur.



### Objectifs

- Récréer 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 : il est attendu une moyenne de 35 logements à l'hectare
- Permettre la réalisation de petits logements de type T2/T3 à hauteur de 10% du projet
- Affirmer du point de vue des usages des habitants, la vocation centrale du secteur mairie.

### Orientations

- Créer une nouvelle place publique qui soit un repère pour la population et les personnes de passage.
- Réaménager les espaces de stationnement publics pour supprimer le stationnement à cheval sur le trottoir aux abords de la mairie, tout en conservant au minimum le nombre de place existant.
- Créer un espace vert à destination de la population.
- Conforter le passage entre la rue de Paris et la rue de la Vallée.



### Aménagements

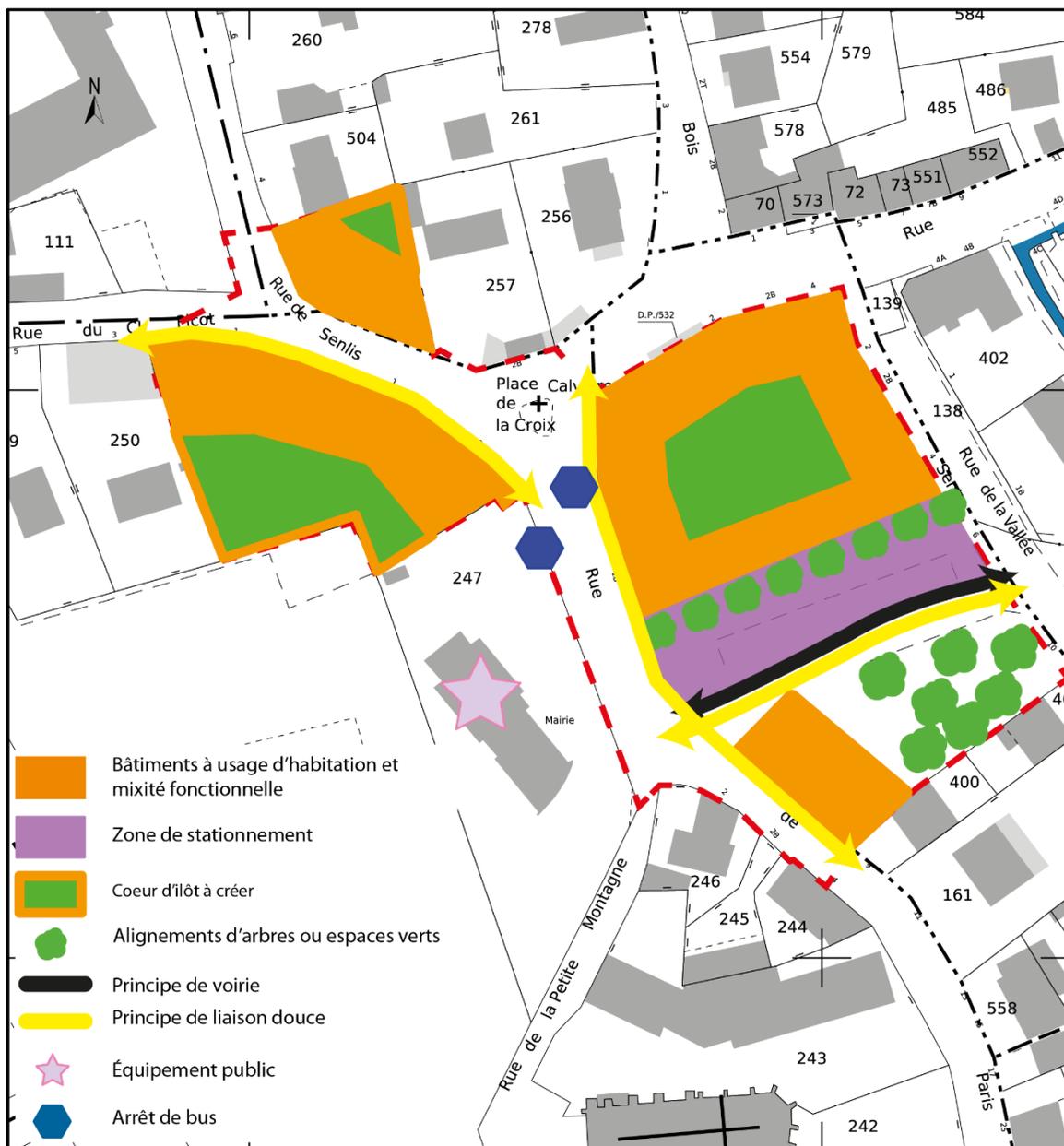
- Les bâtiments existants devront être détruits ou réaménagés pour laisser place à un espace ouvert ou des bâtiments à l'alignement sur rue.
- La voirie doit présenter une largeur minimale de 7 mètres.
- Un trottoir accessible aux personnes à mobilité réduite doit s'inscrire dans la voirie, la qualité des liens entre le quartier et son environnement (vélo et marche) sont à prendre en compte.
- Un espace vert créant un espace de respiration doit être aménagé.
- Créer des cœurs d'îlot à l'arrière des éléments bâtiments.
- La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas excéder R+1+combles ou attique, afin de conserver une harmonie avec les constructions environnantes.
- Une attention doit être portée sur la performance énergétique des bâtiments et de l'éclairage public.
- Limiter la réverbération lumineuse dans le choix des matériaux de construction.
- Un alignement d'arbres entre la zone de stationnement et les futurs bâtiments du projet doit être créé afin de limiter les effets de chaleur liés à la réverbération du sol.
- Les constructions doivent se situer en alignement sur rue.
- Les constructions devront favoriser la mixité fonctionnelle : commerces, artisanats, activités médicales, etc.
- L'ensemble des essences végétales implantées doivent être locales, et non allergènes.

### Gestion du chantier :

- Favoriser le réemploi sur le site d'origine ou l'évacuation hors site d'origine (réutilisation) mais dans un rayon limité.
- Réduire la consommation en eau potable et préserver ainsi la ressource au maximum.
- Réduire les surcharges sur les réseaux.
- Réduire les nuisances sonores : avoir une plage horaire respectant les habitations autour du projet urbain.



Schéma d'orientations





## OAP 2 – Mobilités douces

### Localisation

Cette orientation est à mettre en place au cœur du bourg de la commune. L'objectif de la commune est de développer les mobilités douces et les rendre accessibles à tous.

### Objectifs

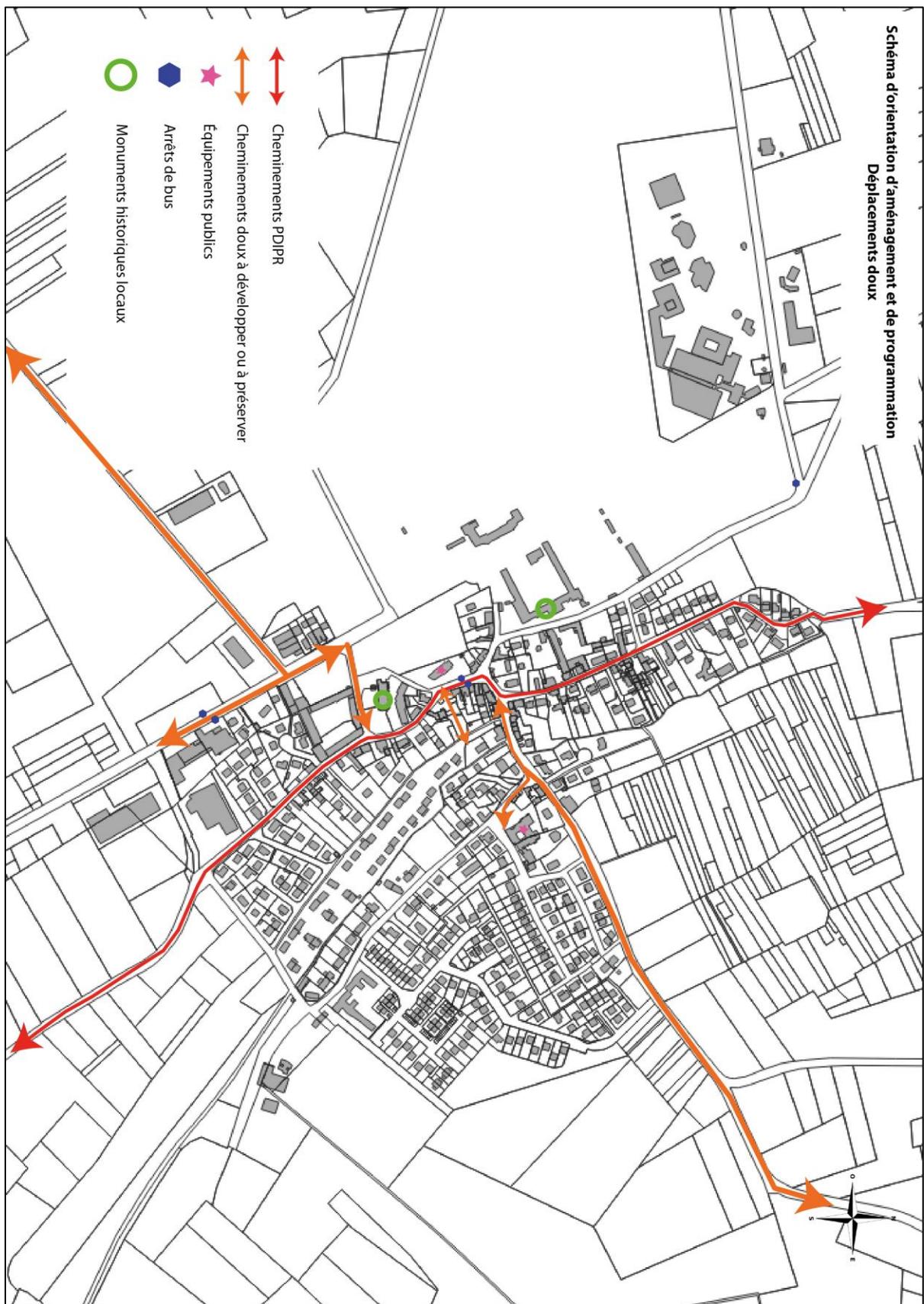
- Améliorer la sécurité des déplacements doux et la cohabitation entre les différents modes de déplacements.
- Permettre, dans la mesure du possible, la mise en accessibilité du bourg, en priorisant les équipements de la commune et les arrêts de bus (dans un périmètre de 500 m ou 10 minutes à pied au maximum).
- Maintenir les cheminements identifiés au PDIPR.
- Permettre, dans la mesure du possible, la mise en accessibilité des monuments historiques de la commune.

### Orientations

- En concertation avec les services gestionnaires de voiries, pacifier la circulation dans le village par des aménagements réfléchis à des emplacements clés tels que les entrées de ville et le centre bourg.
- Permettre de sécuriser les déplacements entre les cheminements identifiés au PDIPR et les cheminements doux à développer ou à préserver.
- Relier les mobilités douces intra-urbaine avec celles existantes ou envisagées en dehors de l'agglomération (Véloroute 3, celles envisagées au PlanVélo77...).



Schéma d'orientations





## OAP 3 – SECTEUR DU CHÂTEAU

### Localisation

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.

Pour rappel, la partie située en zone UAb a fait l'objet d'un permis de construire validé par la commune. L'objet de la présente OAP est de conforter la suite du projet d'ensemble, puisqu'il n'est pas arrivé à son terme.

### Objectifs

- Permettre la création d'environ 120 logements (conformément au permis de construire accepté)
- Développer la mixité fonctionnelle dans la partie située en zone UAb
- Permettre de développer un tourisme de qualité tout en conservant le patrimoine bâti

### Orientations

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

- 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.
- 1 ha destiné aux emplacements de stationnement.
- 1,1 ha consacré à l'hôtel n°2.
- 1,5 ha destiné aux logements et équipements et services

### Schéma d'ensemble

- Orientations générales**
- Le parc du Domaine en zone N
  - Les espaces naturels aménageables en zone NL
  - Le secteur hôtelier en zone Uxb
  - Le secteur mixte à dominante logement en zone UAb
- 
- 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.





Schéma – extrait secteur habitat



### Orientations pour la zone UAb

-  Le secteur hôtelier en zone UXb
-  Le secteur mixte à dominante logement en zone UAb

-  Une voie douce ouverte au public devra permettre de relier la zone UAb 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 sécurités routière.

Schéma – extrait complexe hôtelier



### Orientations pour la zone UXb

-  Le secteur hôtelier en zone UXb
-  Le secteur mixte à dominante logement en zone UAb
-  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 UAb 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 UXb de manière à soigner la covisibilité 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.



## OAP 4 – Biodiversité, Trame verte et bleue

### Localisation

Cette orientation vise l'ensemble des espaces naturels identifiés sur le territoire communal. L'objectif de la commune est de préserver au maximum les éléments constituant les espaces naturels, qu'ils soient des éléments aquatiques ou boisés. L'Orientation porte aussi sur les espaces ouverts agricoles et sur les espaces verts en ville.

Les Orientations de l'OAP sont déclinées en fonction des 5 grands types d'habitat ou physionomies naturelles identifiées : Boisements, Trame bocagère, Milieux humides, Plaine agricole, Espaces verts urbains.

### Objectifs

- Protéger les grands boisements et développer les continuités de biodiversité qui s'y raccrochent,
- Préserver les structures bocagères relictuelles avec les vergers et prairies,
- Garantir les multiples fonctionnalités des milieux humides et aquatiques,
- Renforcer la qualité écologique et paysagère de la plaine agricole,
- Développer une interface de qualité entre les espaces agricoles et les espaces urbains,
- Conforter le maillage des espaces verts en ville,
- Favoriser des espaces végétalisés diversifiés et de dimension généreuse au sein des tissus urbains existants et des projets.

### Orientations

#### Les boisements

- Préserver les grandes entités boisées dans leurs emprises actuelles comme réservoirs de biodiversité,
- Protéger les lisières boisées qui constituent un habitat particulièrement riche et un espace tampon fonctionnel, ou écotone, à l'interface entre boisements et espaces ouverts,
- Préserver les mares forestières de tout comblement et garantir leur maintien en eau au moins en saison sensible pour la faune,
- Favoriser des îlots de vieillissement,
- Préserver (art L.15-23) voire protéger (EBC) les grands chênes en lisière ou marquant des anciennes limites cadastrales en débordement de la lisière, car soulignant le maillage paysager,
- Adapter les itinéraires de promenade en conciliation avec les enjeux forestiers, limiter les accès aux véhicules pour éviter les décharges sauvages.

#### Les anciennes structures bocagères (prairies, vergers)

- Préserver les emprises des anciennes structures bocagères et les affectations (prairies, vergers) pour la qualité paysagère de ces milieux devenus insolites dans le paysage rationalisé, et pour leurs fonctionnalités écologiques,
- Assurer des écotones fonctionnels avec les milieux naturels attenants (massifs boisés notamment) en préservant les milieux d'une surfréquentation pour éviter les risques d'érosion des sols,



- Inciter à la mise en œuvre de pratiques de restauration pour favoriser l'augmentation de la diversité et redynamiser le fonctionnement des écosystèmes, notamment :
  - o Fauche tardive pour favoriser le développement de la biodiversité des prairies,
  - o Entretien par des activités agricoles extensives (pâturage...) du tapis végétal diversifié des milieux de vergers et prairies,
  - o Restauration des espaces semi ouverts et maintien de la strate herbacée en autorisant les opérations de coupe, débroussaillage et défrichage sur les espaces de prairies et de pelouses pour permettre le maintien de leur fonctionnalité écologique.

### Milieux humides et aquatiques

- Protéger l'ensemble des milieux humides et aquatiques du territoire pour l'ensemble des aménités qu'ils procurent, leurs fonctionnalités écologiques mais également dans le cadre de la gestion du risque inondation,
- Concilier les activités agricoles avec la préservation des milieux humides en évitant les opérations de drainage à proximité des zones humides identifiées,
- Restaurer le fonctionnement hydraulique de la Biberonne et de ses affluents, en proposant la réalisation d'opérations d'entretien et de gestion des milieux (affouillements, intervention sur la végétation...), tout en respectant les principes de la Loi sur l'Eau,
- Garantir l'installation de bandes enherbées suffisantes sur les rives de la Biberonne et de ses affluents,
- Gérer les ripisylves pour maintenir des ouvertures le long des zones humides et des cours d'eau, pour permettre un apport de lumière bénéfique à la biodiversité et favoriser la perception de l'eau depuis les chemins, les routes...
- Développer les accroches à l'eau au sein des espaces urbains, en évitant l'artificialisation des berges, en restaurant des berges naturelles,
- Assurer le développement d'une végétation adaptée aux milieux humides du territoire et diversifiée tant en espèces qu'en strates végétales,
- Préserver les mares forestières de tout comblement et garantir leur maintien en eau,
- Conforter la fonctionnalité hydraulique de l'étang en amont du « domaine des Gueules Cassées » pour gérer les ruissellements agricoles et préserver le bourg d'une part du risque d'inondation ;
- Garantir la bonne fonctionnalité de l'ouvrage de gestion des crues et des flots d'orage situé sur le cours de la Biberonne en amont du bourg, et de la zone humide aménagée.

### Plaine agricole

- Maintenir et renforcer les rares structures végétales présentes au sein des espaces agricoles (haies, arbres isolés, talus enherbés, friches) pour constituer des refuges, ou des supports de corridor pour les déplacements de la faune,
- Préserver ces mêmes éléments constituant une animation et une diversification des paysages agricoles,
- Recréer des milieux fonctionnels, continus et favorables aux déplacements de la faune et la flore à l'occasion des aménagements dans la plaine (trame viaire),
- Restaurer des linéaires végétalisés en lien avec des éléments écologiques et paysagers existants : par exemple sous la forme de haies connectées aux berges végétalisées des cours d'eau ou en lien avec les bosquets pour améliorer les possibilités de déplacements de la faune et de la flore
- Assurer la mise en œuvre de plusieurs strates végétales, d'essences locales et diversifiées lors d'opérations de végétalisation,



- Soutenir des dynamiques d'agroforesterie favorisant une biodiversité auxiliaire des milieux agricoles en s'appuyant par exemple :
  - o Développement de plantation intra-parcellaires,
  - o Plantation d'éléments naturels en bordure des parcelles cultivées, le long des chemins ruraux, de type haies, bandes enherbées...
- Associer les partenaires aux opérations de restauration des corridors (propriétaires des parcelles, agriculteurs, etc.) et s'appuyer sur des dynamiques en cours pour favoriser la mise en place d'actions de végétalisation cohérentes et partagées

### Espace urbain face à l'espace agricole

- Maintenir l'intégration paysagère du cœur de bourg et de l'espace bâti, niché dans le creux de vallon de la Biberonne, enveloppé par l'ensemble boisé du « domaine des Gueules Cassées »,
- Préserver et développer des espaces tampons entre l'espace urbain et les espaces ouverts de grandes cultures en privilégiant le développement d'espaces publics jardinés partagés, d'agriculture de proximité, de terrains de sport enherbés, d'aires de jeux, d'espace de promenade,
- Réserver un espace suffisant au droit des sites de projet en extension urbaine pour aménager des lisières paysagères de qualité, planter des haies, reconstituer une ceinture végétale.
- Planter les espaces de lisières avec un choix d'essences diversifiées et locales, favorables au développement de la biodiversité : reconstitution de vergers, haies, mails arborés, prairies,
- Privilégier une implantation des constructions et des aménagements préservant suffisamment d'espace et maintenant une certaine continuité entre les parcelles voisines (continuité des jardins, connexion avec la trame verte de la lisière, de l'espace public, implantation des bâtiments, des accès),
- Structurer les nouveaux quartiers en ménageant des porosités visuelles et physiques vers les espaces agricoles ou naturels attenants, par l'implantation bâtie, la création de cheminements, de venelles, de trames végétales, le maintien de percées visuelles entre les bâtiments et à travers des jardins,
- Adopter les mêmes principes autour des zones d'activités, en développant des espaces à destination des employés dans les franges ou espaces relictuels autour des bâtiments (pause, promenade, mobilier urbain, terrains de sport...) ou encore des projets agricoles expérimentaux,
- Privilégier les clôtures poreuses et végétalisées au contact de la lisière pour les quartiers d'habitat et d'activités : haies arbustives, grimpantes, etc. en utilisant des essences locales et diversifiées.

### Maillage des espaces verts urbains

- Valoriser les espaces de nature en ville et leurs fonctions écologiques par des aménagements et une gestion favorable à la biodiversité (gestion différenciée, éclairage maîtrisé...),
- Renforcer la présence végétale dans les espaces publics par des aménagements permanents ou temporaires, et intégrer de nouveaux espaces végétalisés dans les projets de réaménagement de la voirie lorsque les emprises sont de dimensions suffisantes vis-à-vis de la répartition modale envisagée (circulation automobile, stationnement, transports collectifs, pistes cyclables ou circulation piétonne),
- Adapter l'implantation d'aménagements de loisirs, récréatifs ou sportifs au sein des espaces verts en respectant les qualités écologiques et paysagères des sites,
- Favoriser les techniques de construction écologiques dans les espaces publics : stationnements perméables, noues plantées...
-



- Développer des « liaisons vertes » au droit des espaces verts et des continuités de nature par l'aménagement d'itinéraires piétons ou cyclables afin d'organiser progressivement un maillage structurant des déplacements doux
- Poursuivre les activités de loisirs et de détente tout en préservant les milieux des effets potentiellement négatifs d'une surfréquentation : balisage des itinéraires et des espaces ouverts à la fréquentation et aux activités de loisirs, aménagements adaptés aux zones humides type cheminements en platelage surélevé, etc.

### Schéma d'orientation

