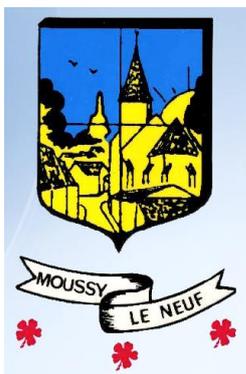


Plan Local d'Urbanisme



1. Rapport de présentation

2^{ème} partie : Choix retenus pour établir le Projet
d'Aménagement et de Développement Durables et
justifications du zonage et du règlement

SOMMAIRE

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) 2

- 1.1 - Les objectifs du PLU5
- 1.2 - L'élaboration du PADD à partir de ces pistes de réflexion6
- 1.3 - La recherche d'un équilibre dans le projet urbain14

Chapitre 2

Les choix retenus pour la délimitation des zones du PLU 15

- 2.1 - La zone UA.....17
- 2.2 - La zone UB.....18
- 2.3 - La zone UC.....19
- 2.4 - La zone UI.....20
- 2.5 - La zone UL.....21
- 2.8 - La zone 1AUC.....22
- 2.9 - La zone 1AUH23
- 2.10 - La zone 1AUL24
- 2.11 - La zone 2AUI.....25
- 2.12 - La zone A26
- 2.13 - La zone N27
- 2.14 - Les autres éléments apparaissant sur le plan de zonage28

Chapitre 3

Les motifs des règles applicables 34

- 3.1 - Les dispositions réglementaires générales.....34
- 3.2 - Les dispositions réglementaires zone par zone.....40

Chapitre 4

Les incidences des orientations et des dispositions du PLU sur l'environnement 59

- 4.1 - Le maintien et la protection des composantes paysagères60
- 4.2 - La préservation et l'amélioration des formes urbaines62
- 4.3 - La prise en compte du développement durable, des risques et des nuisances64
- 4.4 - La prise en compte des répercussions sur le milieu humain.....65
- 4.5 - La prise en compte du volet économique68
- 4.1 - Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers69

CHAPITRE 1

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion, pour la commune, de mener une réflexion sur la cohérence de l'aménagement et le développement du territoire communal.

La nouvelle exigence du PLU suppose que ce projet soit exprimé dans un document spécifique : le « Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) » qui présente les orientations de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD s'intègrent d'une part, dans une politique urbaine locale énoncée à l'échelle du village et constituent d'autre part, le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre d'objectifs nationaux définis aux articles L 121-1 et L 111-1-1 du Code de l'Urbanisme.

Le projet communal de Moussy-le-Neuf, exprimé par le PADD et les outils mis en œuvre pour le réaliser (zonage et règlement), doit permettre de décliner localement et en fonction des composantes de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme qui vise :

- L'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels, boisés, agricoles ;
- La diversité urbaine et la mixité dans l'habitat ;
- La protection de l'environnement (eau, air, sols, milieux, paysages, etc.) ;
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie,....

La politique urbaine de Moussy-le-Neuf s'articule, par ailleurs, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux élaborés sur le territoire de la commune. En application des articles L 111-1-1 et L 123-1 (avant-dernier alinéa), la mise en œuvre du PLU doit s'opérer de manière complémentaire et en cohérence avec :

- Les lois d'aménagement, d'urbanisme et de protection de l'environnement ;
- Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (S.D.R.I.F.) approuvé le 26 avril 1994 et dont la révision a été adoptée par le Conseil Régional en septembre 2008 ;
- Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France approuvé par un arrêté inter-préfectoral n°2000-2880 du 15 décembre 2000 et actuellement en cours de révision.

La définition d'un projet de territoire pour Moussy-le-Neuf se fonde sur :

- La définition des objectifs fondamentaux du projet communal ;
- La prise en compte des normes supérieures ;
- La recherche permanente d'un équilibre, dans le projet, entre le développement nécessaire de la commune et la préservation de la qualité du cadre de vie.

RAPPEL DE LA CHRONOLOGIE DU POS

Le premier Plan d'Occupation des Sols (POS) de Moussy-le-Neuf a été approuvé le 3 octobre 1986. Il a ensuite fait l'objet de deux modifications successives le 24 août et le 9 septembre 1988.

Ces deux modifications ont été suivies par une révision simplifiée approuvée le 25 janvier 2002 dont l'objectif principal était de mettre en compatibilité le POS avec le SDRIF du 26 avril 1994 et le projet de Schéma Directeur Local de Dammartin-en-Goële. Cette révision simplifiée reposait également sur le rééquilibrage des objectifs de développement communal en recherchant une adéquation entre l'évolution prévisionnelle des ressources locales et des exigences d'investissement en matière d'équipements publics. Le deuxième enjeu visait l'accroissement des capacités d'accueil d'emplois en vue de renforcer l'équilibre socio-économique et le maintien du dynamisme de la ville.

Cette révision de 2002 a ensuite été suivie des procédures suivantes :

- Une modification approuvée en 2009 qui visait plus particulièrement à modifier le règlement de la zone UA dans le but de densifier le tissu urbain existant
- Une révision simplifiée approuvée en septembre 2009 qui portait sur l'implantation de deux merlons anti-bruits paysagés aux lieux dits « La Grande Bornée et « Le Petit Marteau » et a entraîné la création des secteurs NDm au Nord et au Sud de la voie TGV.
- Une modification approuvée le 28 Avril 2011 qui a permis l'implantation des installations de valorisation par compostage de matières afin d'obtenir des produits valorisables en agriculture, arboriculture et maraîchage et à entraîner la création du secteur NCb

Ce document d'urbanisme a également fait l'objet de deux mises en compatibilité.

- La mise en compatibilité du POS approuvée en mai 2012 a permis l'extension de la zone d'activités sur environ 5 hectares pour les besoins d'extension immédiats de l'entreprise CMP ancrée sur le territoire de Moussy Le Neuf, depuis plus de vingt ans.
- La mise en compatibilité du POS approuvée en mai 2013 a permis de faciliter la réalisation d'une résidence seniors valides dans un environnement paysager et d'équipement attractif. Il a été créé, en bordure de la Biberonne, un sous secteur NAUCa sur environ 6000 m².

LES OBJECTIFS DE LA DELIBERATION POUR PRESCRIRE LA REVISION DU POS SELON LA PROCEDURE D'ELABORATION DU PLU

La volonté communale est, dans le cadre du projet du Grand Paris et de la création de la gare du futur métro automatique à 6 km de la commune, d'aménager son territoire dans le but de se développer localement. En effet le territoire communal est inscrit dans le périmètre du contrat de développement territorial lié au projet. Afin de suivre cet objectif, et en raison de la présence d'une pastille qui classe le secteur Ouest comme « secteur d'urbanisation préférentielle » dans le futur SDRIF de 2008, la commune souhaite utiliser le dispositif de la « loi Bricq » qui, à l'aide d'une demande de dérogation au Conseil Régional, permettra de bénéficier du potentiel de ce secteur inscrit au SDRIF de 2008, et ainsi mettre en place de nouvelles perspectives de développement et notamment au sein du quartier d'activité.

De plus, la commune souhaite adapter son document d'urbanisme de manière à intégrer les nouvelles législations en vigueur et en particulier préciser sa politique communale pour les dix prochaines années, en matière d'habitat, d'emploi, de commerce et de services à sa population.

A partir de ces objectifs d'aménagement et des conclusions apportées par le rapport de présentation 1^{ère} partie dans le chapitre « besoins répertoriés », le PADD a été progressivement établi et nourri.

1.1. LES OBJECTIFS DE L'ELABORATION DU PLU

De ces objectifs, des pistes de réflexion ont été proposées et les besoins des habitants de Moussy-le-Neuf ont été pris en compte, grâce à la mise en place de la concertation. Le travail préparatoire a donc consisté en une réflexion sur les possibilités d'aménagement et d'amélioration du cadre de vie et des dysfonctionnements constatés dans la première partie du rapport de présentation.

Pour l'avenir, la commune compte poursuivre sa politique urbaine en veillant à préserver et à consolider ses équilibres entre patrimoine naturel et bâti et son cadre de vie paysager et résidentiel. L'objectif principal du PADD est de renforcer l'attractivité et le dynamisme de la commune **dans un souci constant de préserver le cadre environnemental et les caractéristiques urbaines et paysagères traditionnelles du territoire.**

Dans le contexte du développement de la commune, cette dernière doit assurer pour demain le maintien d'une croissance démographique modérée ; la préservation du cadre de vie restant intégrée dans sa politique de développement.

Le projet communal se décline en six grandes orientations générales d'aménagement et d'urbanisme.

1.1. LES OBJECTIFS DU PLU

Le présent Plan Local d'Urbanisme ne fait pas « table rase » du POS qui régit actuellement le territoire communal. Il en assure la continuité, tout en tenant compte de la situation socio-économique de la commune, des besoins actuels de la population, de l'évolution des législations et notamment de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains et du Code de l'Urbanisme pour pérenniser le cadre de vie fondé sur le maintien d'un équilibre entre patrimoine bâti et naturel, tout en favorisant le nécessaire renouvellement urbain afin de développer son dynamisme économique et commercial.

Les objectifs qui ont permis d'orienter le travail préparatoire à l'élaboration du PADD sont les suivants :

- **Poursuivre l'équilibre de son développement avec une croissance maîtrisée de l'habitat**
- **Renforcer le niveau et la qualité des services et des équipements afin de répondre aux besoins de tous**
- **Mobiliser et développer le potentiel économique du territoire**
- **Poursuivre les actions pour améliorer les circulations**
- **Protéger et valoriser les richesses du territoire**
- **Améliorer durablement le cadre de vie en favorisant les démarches environnementales**

Ces grandes orientations constituent le cadre de référence de l'ensemble du dossier de PLU. L'exécution de ce projet et des orientations qui le composent est l'objet du règlement d'urbanisme et du document graphique qui sont la traduction concrète de la politique urbaine telle que dessinée par le Plan Local d'Urbanisme.

1.2. L'ELABORATION DU PADD A PARTIR DE CES OBJECTIFS

A partir de ces objectifs d'aménagement et des conclusions apportées dans la première partie du rapport de présentation dans le chapitre « C - Besoins répertoriés », le PADD a été progressivement établi et nourri.

Cette démarche a permis de définir des enjeux pour le PADD, qui se déclinent de la façon suivante :

1.2.1. Poursuivre l'équilibre de son développement avec une croissance maîtrisée de l'habitat

Le calcul du « point mort » montre qu'entre 1999 et 2008, la commune ne présente pas de réel besoin en matière de logements nouveaux pour garantir à court terme, au moins une stabilité démographique.

Néanmoins, elle souhaite maintenir un rythme de construction régulier, en lien avec les actions qu'elle a entrepris pour adapter ses équipements notamment scolaires et en lien avec les objectifs résidentiels qui sont attribués au bassin de Roissy, dans lequel se trouve la commune. L'enjeu est également d'atténuer le récent phénomène de vieillissement de la population, notamment en place depuis les années 70.

Parallèlement, il est constaté sur la commune un parc résidentiel monofonctionnel, caractérisé par la prépondérance des logements individuels de grande taille et en accession. Le manque de petits logements ne permet pas aux Moussignols d'effectuer un parcours résidentiel complet sur la commune, notamment pour les jeunes en phase de décohabitation et les personnes âgées qui souhaitent rester sur le territoire communal.

Face à ce constat, la commune a réorienté sa politique d'habitat pour équilibrer son parc résidentiel, en veillant à assurer une mixité sociale et à créer un parcours résidentiel plus large.

L'offre résidentielle des prochaines années devra ainsi reposer sur une diversité, tant en matières de tailles que de financements, pour notamment répondre aux besoins de logements notamment de petites tailles et en poursuivant l'effort de construction en matière de logements aidés pour les plus jeunes et les personnes âgées.

Le territoire de Moussy-le-Neuf possède encore sur son territoire quelques opportunités foncières dans son tissu urbain qui se présentent sous la forme de terrains sous-utilisés dans son centre bourg et ses franges immédiates. Elle dispose également de potentiels urbanisables sur les franges Est de sa partie urbanisée inscrites au SDRIF de 1994 en « secteurs partiellement urbanisables », qui permettront de maintenir la croissance démographique dans le temps, et d'ancrer de nouvelles populations pour ainsi pallier au phénomène de décohabitation.

L'objectif municipal à l'horizon 2025 est de permettre une croissance démographique à un seuil compris entre 3 800 et 4 000 habitants, en favorisant l'accès au logement pour tous.

Face à ces objectifs (croissance démographique et diversification du parc résidentiel), la volonté communale est d'établir un rythme de construction de l'ordre de 35 à 40 logements par an, par voie de renouvellement de son tissu et sur des secteurs ciblés. Dans la continuité des efforts entrepris, des projets de construction résidentielle sont programmés.

Le PLU traduit ce choix par le biais de divers outils inscrits au plan de zonage et au règlement sur des secteurs ciblés notamment.

Ceux-ci se traduisent notamment par la reconduction des densités dans son centre bourg et sa périphérie immédiate, la reconduction de sa zone d'urbanisation nouvelle sur le secteur du Chêne ainsi que par l'inscription d'Orientations d'Aménagement et de Programmation et d'un secteur de projet.

La requalification urbaine dans le centre bourg se réalisera sur le secteur occupé aujourd'hui par des fermes, dont la délocalisation à court/moyen terme est prévue. Sur ce secteur, la commune souhaite réaliser dans la continuité de son opération « Cœur de bourg », une nouvelle offre résidentielle d'une capacité d'environ 100 logements, sous la forme d'une opération d'ensemble. L'objectif municipal est de conduire cette opération de façon maîtrisée et intégrée à l'environnement du centre bourg. Pour cela, le PLU instaure un périmètre d'étude au titre de l'article L-123.2a pour permettre à la collectivité de réfléchir à la mise en valeur de ces terrains.

Pour ce qui concerne les secteurs résidentiels de la commune, le zonage du PLU face à l'abandon de l'article 5 propose la fusion des zones UC du POS. Cette disposition desserre ainsi la constructibilité de ces secteurs. Les règles sont également poursuivies dans leur globalité car elles favorisent même dans la zone pavillonnaire, l'implantation de petits collectifs bas R+1+C, avec un souci de préserver les espaces paysagers. Une densification significative du territoire ne paraît pas envisageable, car elle pénaliserait la qualité de vie des habitants.

Le PLU réaffirme la possibilité de pouvoir envisager des renouvellements, réhabilitation et extension, pour répondre aux besoins des habitants, en augmentant légèrement le COS de la zone résidentielle UC.

Dans la lignée de l'objectif de renouvellement urbain, la réglementation des zones UA et UB les plus centrales qui permet des densités relativement importantes est reconduite pour envisager au gré des opportunités foncières un renouvellement résidentiel, dans l'esprit de son opération « Cœur de bourg » par exemple.

Ce parc doit pouvoir évoluer pour offrir des espaces complémentaires adaptés et adaptables aux évolutions sociales, et augmenter les performances énergétiques des constructions. Au-delà des actions concrètes et identifiées en centre-bourg, les opportunités ponctuelles de création de logements dans les secteurs urbanisés sont ainsi possibles dans le respect du règlement.

Le PLU crée également un Emplacement Réservé (ER6) pour permettre, dans la proximité immédiate des équipements publics, la réalisation d'un petit collectif résidentiel de type social, d'une capacité de 10 logements.

Le PLU reconduit également la zone d'urbanisation nouvelle NAUC du POS. Le PLU en précise la capacité, évaluée à environ 200 logements. Par le biais d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, la grande ossature paysagère et viaire est établie pour maîtriser son aménagement dans le respect des perspectives paysagères des quartiers et du contexte agricole limitrophe. L'objectif de la commune est également de garantir une desserte cohérente et intégrée de ce secteur au reste du territoire.

Ce secteur a fait l'objet d'études spécifiques de manière à répondre à une densité d'environ 20 logements à l'hectare. Cette densité permet d'envisager des programmes résidentiels mixtes et notamment l'insertion de petits collectifs bas sur des secteurs choisis.

Le PLU précise également l'aménagement du secteur Pasteur, inscrit en zone d'urbanisation future au POS par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Sa réceptivité est estimée à environ 25 logements et son fonctionnement est cadré par des principes d'accessibilité de manière à créer une fluidité des circulations dans l'environnement résidentiel dans lequel il s'inscrit.

1.2.2. Renforcer le niveau et la qualité des services et des équipements afin de répondre aux besoins de tous

Le diagnostic montre globalement la bonne répartition de l'ensemble des équipements publics, leur richesse et leur variété (équipements sportifs, scolaires, culturels, culturels, associatifs,...). La commune s'est en effet préoccupée au fil du temps de la qualité de cette offre en équipements, qu'elle a étoffée par le biais d'un contrat régional élaboré en 2003.

Actuellement compte tenu des perspectives de croissance démographique que la commune s'est fixé et pour pallier, voire anticiper l'insuffisance de certains types d'équipements, la commune s'est notamment engagée en 2011 au lancement d'un contrat CONT.A.CT..

Ce contrat permettra entre autres de répondre aux futurs besoins en équipements scolaires dus à l'arrivée de nouvelles familles, voire d'enrichir le cadre de vie des habitants actuels en aménageant notamment un point bibliothèque, un point musique....

Dans la continuité des actions que mène la commune pour améliorer le cadre de vie de ses habitants, les zones d'équipements classées UL sont maintenues par le présent PLU ainsi que la zone d'urbanisation nouvelle, classé 1AUL. Il s'agit en effet de prévoir dans le temps des besoins nouveaux, qui pourraient découler de la croissance démographique et du vieillissement structurel de la population en place des années 70.

Dans la lignée de cet objectif, l'un des objectifs du PLU par le biais de l'un de ces secteurs 1AUL est de permettre l'extension du cimetière actuel et d'accueillir une résidence seniors valides sur le secteur 1AUCa.

En ce qui concerne l'arrivée de nouvelles populations, un Emplacement Réservé pour étendre le centre de loisir est prévu ainsi qu'une zone 1AUL pour éventuellement anticiper la réalisation d'un éventuel collège et d'autres équipements par exemple une éventuelle école, gendarmerie....

1.2.3. Mobiliser et développer le potentiel économique du territoire

Le diagnostic illustre le dynamisme de l'activité économique de la ville, avec la présence de manière égale d'entreprises installées depuis longtemps et d'entreprises arrivées récemment. Par ailleurs, l'indicateur de concentration d'emploi de 91,2 traduit un bon équilibre habitat/emploi. Le tissu économique riche, qui regroupe environ une soixantaine d'entreprises, pourvoit en effet le secteur d'environ 1200 emplois.

La volonté communale est de maintenir et de renforcer ce dynamisme. En effet sa position géographique constitue un véritable atout. Elle bénéficie d'une situation exceptionnelle due à la proximité de l'autoroute A1 et du pôle de Roissy Charles de Gaulle. Par ailleurs, la future gare du métro automatique dans le cadre du projet du Grand Paris Express sur la commune du Mesnil-Amelot, lui permet d'améliorer encore son rayonnement.

Dans cette optique, le PLU confirme les zones d'activités existantes et les regroupe dans une zone unique (UI) de manière à favoriser les mêmes droits à construire quelque soit le secteur géographique.

Dans le but, d'améliorer leur attractivité, le COS de 1 est généralisé à l'ensemble des secteurs, pour favoriser la création d'entreprises nouvelles sur le territoire. Il s'agit en effet d'élargir, de moderniser et d'équilibrer le panel d'emplois, de répondre aux besoins de modernité des entreprises (haut débit, télé-travail...) pour perpétuer, voire augmenter l'attractivité économique de la commune.

A cet effet, le PLU vise également, par l'article 4 et l'article 16 du règlement, à améliorer l'attractivité économique du territoire, au travers de l'obligation d'intégrer des fourreaux pour le numérique.

La commune souhaite intégrer les 25 hectares d'urbanisation préférentielle qu'elle a obtenus dans le cadre du SDRIF 2008 pour étendre sa zone d'activité.

Ce secteur, classé en zone 2AUI, fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation destinée à permettre la réalisation d'un quartier économique mixte, sous formes d'opérations d'aménagement exemplaire.

Son développement permettrait notamment de répondre aux besoins du pôle d'activité de l'aéroport Charles de Gaulle, avec la construction éventuelle de locaux et d'équipements pour les entreprises travaillant en lien avec l'aéroport.

Par ailleurs, le PLU inscrit un nouveau secteur UIa, dont l'objectif est de restructurer un secteur délaissé en entrée de ville. L'orientation d'Aménagement et de Programmation dessinée sur ce secteur a pour objectif de développer une mixité des fonctions alliant commerce, activités et logement. L'objectif est également de réaliser un pôle d'animation secondaire en lien avec le secteur d'activité économique et le pôle hôtelier projeté à proximité (1AUH).

Le PLU ne reconduit pas la zone d'urbanisation nouvelle à destination d'équipements hôteliers du POS, située en entrée de ville Sud. En revanche, il donne une vocation hôtelière sur le secteur d'urbanisation future à vocation économique NAUx du POS-au cœur de la zone d'activité. Cette zone est principalement destinée à couvrir les besoins hôteliers issus de la proximité de l'aéroport qui génère l'implantation de ce type d'activités.

Le règlement de cette zone vise à garantir une intégration architecturale et paysagère réussie de ces nouveaux projets.

Le PLU accompagne le soutien commercial sur le territoire. La zone UA est reconduite sur le centre ancien et notamment son COS et son CES très incitatifs en faveur du commerce.

L'installation des commerces est également favorisée par des normes de stationnement plus souples. Pour les petites cellules inférieures à 200 m² de surface de plancher, il n'est plus imposé de places de stationnement.

Afin de consolider l'offre commerciale et artisanale, le PLU confirme la diversité des fonctions dans la zones centrales (UA et UB), ainsi que sur ses zones résidentielles (zone UC), puisqu'il y généralise le principe de mixité des fonctions. Cette mixité est cependant maîtrisée de manière à conserver le cadre de vie paisible de ses quartiers résidentiel et à ne pas concurrencer le rôle du centre bourg. Il s'agit, pour la commune de poser les bases d'une ville capable d'évoluer et de s'adapter dans le temps, aux nouveaux modes de déplacements, et de consommation.

L'agriculture représente une part importante du dynamisme économique de la commune, avec une production principalement céréalière, que la municipalité souhaite pérenniser. C'est la raison pour laquelle, la présente révision reconduit le zonage et le règlement de la zone agricole du POS, qui permettent le développement et les extensions des constructions liées à l'exploitation agricole.

1.2.4. Poursuivre les actions pour améliorer les circulations

La volonté communale se traduit depuis les années 2000 par l'engagement, en partenariat avec le département, à la réalisation de Contrats Triennaux de voiries. Ceux-ci visent l'amélioration de la sécurité et la prise en compte de tous les modes de déplacement.

C'est la raison pour laquelle, la commune de Moussy-le-Neuf est aujourd'hui dotée d'un réseau viaire relativement bien hiérarchisé. Ce réseau amélioré au fil du temps a permis la liaison des différents quartiers et leurs connexions au centre bourg.

Dans la continuité de ces actions, la rue Lampezard, la ruelle de la grange aux moines, la ruelle du Puits Guy, la rue Mansion et la rue Vivier, aujourd'hui dégradées, feront l'objet de projets d'aménagement qui pacifieront et sécuriseront le cheminement sur ces voies. Le prochain contrat triennal se concentrera quant à lui sur les rues du centre-bourg : Lamaze et Cambacères, de manière à terminer la restructuration du centre bourg.

Une voie de contournement pour pacifier l'ensemble du réseau et dissuader le trafic de transit vers l'aéroport Charles de Gaulle pourrait être envisagée à plus long terme, en concertation avec le Conseil Général.

La volonté communale est également d'améliorer les conditions de déplacement en transports en commun, en facilitant notamment leurs liaisons. Ainsi, les actions municipales visent la coordination de tous les modes de déplacement, cheminements piétons, pistes cyclables, bus, etc, afin de permettre les rabattements des circulations douces sur le réseau de transports en commun. Dans le cadre du PAVE (Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces Publics), il est préconisé notamment l'aménagement de trottoirs accessibles aux Personnes à Mobilité réduites et l'adaptation de la voirie aux autocars.

Pour ce qui est de la création de liaisons douces notamment pour la desserte du centre bourg et des écoles ainsi que le renforcement de la trame cyclable pour assurer la desserte de la zone d'activité et des arrêts de bus, la ville les renforcera au gré des opportunités foncières et des subventions qu'elle pourrait obtenir des différentes collectivités.

A cela s'ajoute, dans le but de faciliter les liaisons des quartiers avec les pôles de commerce de la ville, un projet en cours de création d'un parking public en centre-ville, comprenant à la fois des espaces pour les cycles, pour les deux-roues motorisés ainsi que pour les Personnes à Mobilité Réduite.

Au niveau du présent PLU, la commune reconferme ses Emplacements Réservés à destination de la mise en place de nouvelles liaisons douces, notamment entre les deux lotissements situés entre les rues Lampezard, Mansion, Cambacères et du Vivier, ainsi que l'élargissement du chemin de la Biberonne qui permettrait aux piétons ou aux cycles de circuler en toute sécurité.

Ainsi dans l'optique de pacifier le territoire, et de privilégier les modes de déplacements économes, il est question de mailler les itinéraires de promenade actuellement présents sur la commune à ceux du Plan Départemental des Itinéraires Cyclables (SDIC) et au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR). De plus, ce maillage doux se verra conforter par des chemins de campagne et en « tour de ville » vers la Biberonne, les buttes et lisières forestières.

Au travers du PLU, le principe de la maîtrise des déplacements est pris en compte par le choix de conforter et de favoriser l'accueil de nouvelles activités économiques sur le territoire et réduire les migrations alternantes. La mixité des fonctions dans les zones urbaines contribuera également à la réduction des déplacements automobiles.

En termes réglementaires, le PLU pour favoriser les déplacements doux, intègre des dispositions pour la réalisation de places de stationnement pour les vélos dans les constructions nouvelles.

1.2.5. Protéger et valoriser les richesses du territoire

Le diagnostic environnemental illustre l'aspect naturel, la « trame verte et bleue » de la commune qui relève essentiellement du caractère prégnant des espaces boisés et agricoles, de quelques espaces paysagers (cœurs d'îlots, jardins, espaces boisés, haies, alignements d'arbres, ripisylve,...) et arbres isolés remarquables ou encore les mares et le ru de la Biberonne.

La démarche du PADD est de conserver cette diversité paysagère et naturelle, pour maintenir et pérenniser le cadre et la qualité de vie des habitants et s'inscrire dans une démarche de développement durable du territoire.

Pour cela, les dispositions réglementaires garantes de la préservation et de la pérennité de la « trame verte et bleue » du territoire sont poursuivies, renforcées et précisées.

Le PLU poursuit les démarches de protection des secteurs de richesses naturelles et agricoles qui représentent environ 85% du territoire. Il les classe ainsi au zonage en Espaces Boisés Classés (EBC), en zone Agricole (zone A), ou en zones Naturelles (zone N), tout en permettant leur valorisation, leur animation par la poursuite de leur activité notamment agricole.

Dans le but d'intégrer la protection et la mise en valeur des berges du ru de la Biberonne, le PLU reconduit au plan de zonage deux secteurs d'Emplacement Réservés dont la destination est pour le premier la préservation et l'entretien du passage de la rivière en secteur urbain construit, et pour le deuxième l'aménagement des rives et la poursuite de la réalisation d'un espace vert urbain.

En ce qui concerne la mise en valeur et la consolidation de la biodiversité, la volonté communale est de traiter le ru de la Biberonne (évasement du lit, développement de sinuosité...).

L'objectif du PLU est de renforcer les dispositions réglementaires garantes de la pérennité paysagère des quartiers. Le PLU introduit des obligations de végétalisation des espaces libres sur les parcelles du parc résidentiel pour renforcer son image végétale, en instaurant au sein de l'article 13 du règlement des minimums de surfaces à planter.

Par ailleurs, sur les secteurs à urbaniser et notamment traités dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation, il est prévu la réalisation d'espaces paysagers et d'écrans végétaux de manière à traiter les franges urbaines sur le plateau agricole qui permettront également de créer des continuités écologiques pour favoriser le déplacement de la petite faune.

L'analyse urbaine a montré que le territoire de Moussy-le-Neuf a conservé l'image d'un petit bourg ancien de qualité, constitué d'anciennes fermes, de maisons en pierre, autour duquel se sont greffés, de manière cohérente, des secteurs d'extension pavillonnaire.

De par son histoire, le centre bourg recèle des éléments patrimoniaux remarquables à protéger.

Un dispositif permettant de protéger ces constructions jugées intéressantes, a été mis en place au travers de l'article L.123.1.5-7ème du Code de l'Urbanisme et est introduit dans le PLU. Un inventaire de ces constructions a été réalisé et a permis de déceler 16 bâtiments remarquables :

- La mairie place Charles de Gaulle
- Les 2, 5bis, 4, 9 et rue Jeanne d'Arc
- Les 34, 42, 46 et 70 rue Cambérérès
- Les 1, 3, 5, 7, 9 et 11 rue Mansion
- Le 21 rue de Lamaze
- Le 17 rue de l'Eglise

La commune de Moussy-le-Neuf, bien que située à proximité de l'aéroport Charles de Gaulle, est peu impactée par les bruits de la zone aéroportuaire. La principale nuisance décelée sur le territoire est le passage de la ligne de Train Grande Vitesse. La commune a donc créé, afin de pallier à ces nuisances sonores, des buttes paysagères qui s'intègrent dans le paysage, et respectent ainsi les continuités écologiques et paysagères. Dans le cadre de l'extension de la zone d'activité, il sera donc envisagé la poursuite de la plantation de merlons.

1.2.6. Améliorer durablement le cadre de vie en favorisant les démarches environnementales

La commune, consciente de l'enjeu majeur de préserver la planète, poursuit son souci de participer à cet enjeu par le biais du présent PLU en appliquant quelques principes de l'Agenda 21 du département.

Dans le cadre du PADD, des mesures sont émises pour notamment limiter le ruissellement des eaux pluviales.

Cette démarche se traduit dans le PLU par l'inscription dans la plupart des zones, d'une emprise au sol de façon à inciter l'infiltration de l'eau et ainsi limiter les apports d'eau pluviale dans les réseaux. L'article 4 est étoffé dans ce sens, car il intègre désormais les prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté des Communes Plaines et Monts de France.

Dans la lignée de cet objectif, la commune favorise la création d'espaces verts aux articles 13 du règlement. Il est également imposé dans le cadre de l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation, la réalisation d'écrans végétaux et d'espaces paysagers.

Par ailleurs, la mise en place de deux Emplacements Réservés au niveau du ru de la Biberonne et du centre bourg favorisera également la création de poumons verts.

Comme inscrit dans le PADD, la commune souhaite la mise en place de dispositifs adaptés à la rétention des eaux. Ainsi le PLU autorise dans son règlement la réalisation de toitures terrasses, le doublement végétal des clôtures, interdit au travers de l'article 13 l'utilisation de matériaux de voiries étanches, et oblige l'aménagement des aires de stationnement en matériaux perméables tels que les espaces minéraux sablés, ou pavés.

Des mesures sont prises afin de favoriser une architecture économe. Pour cela, dans les zones centrales (UA et UB) et résidentielle (UC), le règlement favorise pour les constructions existantes, l'isolation thermique et phonique par l'extérieur.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Par ailleurs au travers du présent PLU, la commune incite les habitants au tri sélectif (article 3 du règlement).

Enfin, le territoire dispose d'un secteur de compostage des déchets verts permettant la valorisation de produits nécessaires à l'agriculture. Le PLU pérennise ce secteur par le zonage Ac.

Une démarche participative au cours de l'élaboration du PADD

L'élaboration du projet de territoire (matérialisé par le PADD) se fonde, d'une part, sur une analyse prospective des besoins (première partie du rapport de présentation, pièce n°1 du dossier de PLU), et d'autre part, sur la prise en compte des normes et prescriptions de portée supérieure.

La mise en œuvre de la « concertation » avec la population et de « l'association » avec les personnes publiques a permis de nourrir la réflexion. Cette démarche participative apparaît comme le moyen de s'assurer de la recherche permanente d'un équilibre, dans le projet urbain, entre un développement maîtrisé de la ville et la préservation de la qualité du cadre de vie, en intégrant les attentes des acteurs intéressés par le devenir du territoire de Moussy-le-Neuf (population, chambre de commerce et d'industrie, Etat, communes voisines, Syndicat des Transports d'Ile de France, etc.).

Les études relatives à l'élaboration du PLU se sont déroulées dans le cadre de la concertation avec la population. La consultation des habitants sur l'avenir de leur ville s'est réalisée sous la forme d'une exposition publique qui a eu lieu en mairie du 3 juin au 15 juin 2013, de plusieurs articles dans la presse municipale permettant de sensibiliser les habitants aux enjeux liés à l'élaboration du PLU.

L'Etat a remis un Porter à Connaissance le 27 juillet 2012 comportant les informations nécessaires à l'exercice des compétences de la commune en matière d'urbanisme. Ce document rassemble notamment les informations concernant les diverses administrations intéressées par l'élaboration du PLU.

Les articles L.121-4, L.121-5, L.123-6, L.123-7 et L.123-8 du Code de l'Urbanisme indiquent la liste des Personnes Publiques Associées et consultées pouvant intervenir et faire part de leur avis. La municipalité a donc invité les personnes publiques à trois réunions d'association :

- La première réunion en date du 14 janvier 2013 a eu pour objet de présenter le diagnostic, les besoins répertoriés et les grands thèmes du PADD.
- La seconde réunion en date du 22 mai 2013 a présenté l'avancement du PLU dans son ensemble et la justification des dispositions réglementaires.
- La troisième réunion en date du 21 juin 2013 a eu pour objet de préciser certains points réglementaires soulevés lors de la réunion du 22 mai 2013.

1.3. LA RECHERCHE D'UN EQUILIBRE DANS LE PROJET URBAIN

Le PADD offre une vision générale de l'engagement de la ville face aux différents enjeux recensés sur son territoire.

Les différentes actions et orientations retenues par la commune de Moussy-le-Neuf expriment la volonté d'assurer une cohérence entre, d'une part, le fonctionnement et l'attractivité de la ville, et d'autre part, la qualité de son cadre de vie et de son environnement paysager. Son objectif consiste à rechercher un équilibre des services, des activités, du logement, des équipements, des espaces paysagers dans et entre les quartiers, afin de constituer un bassin équilibré de vie, d'habitat et d'emploi. Les orientations définies concourent à cette recherche d'équilibre dans leur mise en œuvre simultanée.

Il s'agit, dans certains cas, de maintenir des équilibres déjà constitués sur le territoire. Il peut s'agir, aussi, de pallier aux dysfonctionnements observés dans les quartiers ou à l'échelle de la ville. Le maintien ou la recherche de ces grands équilibres nécessitent un travail régulier d'évaluation et d'appréciation des enjeux fondamentaux qui se posent à l'échelle de la commune.

CHAPITRE 2

LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES DU PLU

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme de Moussy-le-Neuf ont été élaborées pour répondre aux objectifs d'urbanisme, que la ville s'est fixée dans son projet urbain tel qu'il est présenté dans le document intitulé « Projet d'aménagement et de développement durables » et justifié au chapitre 1 du présent document.

Les dispositions réglementaires du PLU, qui se situent dans le règlement écrit et les documents graphiques, répondent en outre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme tel qu'il a été remanié par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU, ainsi que les trois décrets d'application du 27 mars 2001 qui ont considérablement modifié le droit de l'urbanisme.

Enfin, dans le cadre de l'élaboration du PLU, les avis et observations des habitants et de différentes personnes privées et publiques concernées ont été sollicités.

Le règlement du PLU prend en compte ces éléments, et notamment les dispositions supra-communales, conformément à l'article L.121-2. La règle d'urbanisme s'articule, en particulier, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux et communaux déjà élaborés sur le territoire de Moussy-le-Neuf, tels que le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 26 avril 1994, le nouveau projet de SDRIF arrêté par le Conseil Régional en octobre 2008 et le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) approuvé par l'arrêté inter-préfectoral n° 2000-2880 du 15 décembre 2000 en cours de révision.

Le PLU prend également en compte l'ensemble des populations vivant sur le territoire communal ou appelées à y venir, notamment pour des raisons économiques. Les différents types d'occupations de sol sont recensés et intégrés au projet communal, lequel comporte un diagnostic, les besoins, et les traduit en termes d'utilisation du sol.

La délimitation des zones du PLU de Moussy-le-Neuf répond aux objectifs de traduire les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) tout en se fondant sur les caractéristiques géographiques et urbaines qui caractérisent l'identité du territoire communal, notamment de ses quartiers.

Le zonage du PLU s'est attaché à traduire les réalités et les spécificités du tissu urbain existant, les secteurs de renouvellement urbain potentiels, la diversité des formes, des hauteurs et des fonctions urbaines présentes sur le territoire. Il intègre également les enjeux d'un développement durable :

- en permettant aux constructions existantes d'évoluer,
- en définissant des règles d'implantation compatibles avec une architecture bioclimatique et de meilleures performances énergétiques des constructions,
- en protégeant les zones naturelles et les continuités écologiques.

Cette application conduit à l'élaboration d'un plan de zonage. Celui-ci, divisé en cinq zones urbaines, quatre zones d'urbanisation future et deux zones naturelles, couvre l'ensemble du territoire communal :

- une zone UA, zone de la partie ancienne du centre bourg
- une zone UB, zone en périphérie immédiate de centre bourg
- une zone UC, zone à caractère résidentiel
- une zone UI, zone d'activités économiques
- une zone UL, zone d'équipements
- une zone 1AUC, zone d'urbanisation future à destination d'habitat
- une zone 1AUH, zone d'urbanisation future à destination d'équipements hôteliers
- une zone IAUL, zone d'urbanisation future destination d'équipements
- une zone 2AUI, zone d'urbanisation future à destination économique, vide de règlement sous réserve d'une modification de PLU
- une zone A, zone de richesses naturelles réservée à l'exploitation agricole et à l'élevage
- une zone N, zone naturelle qu'il convient de préserver.

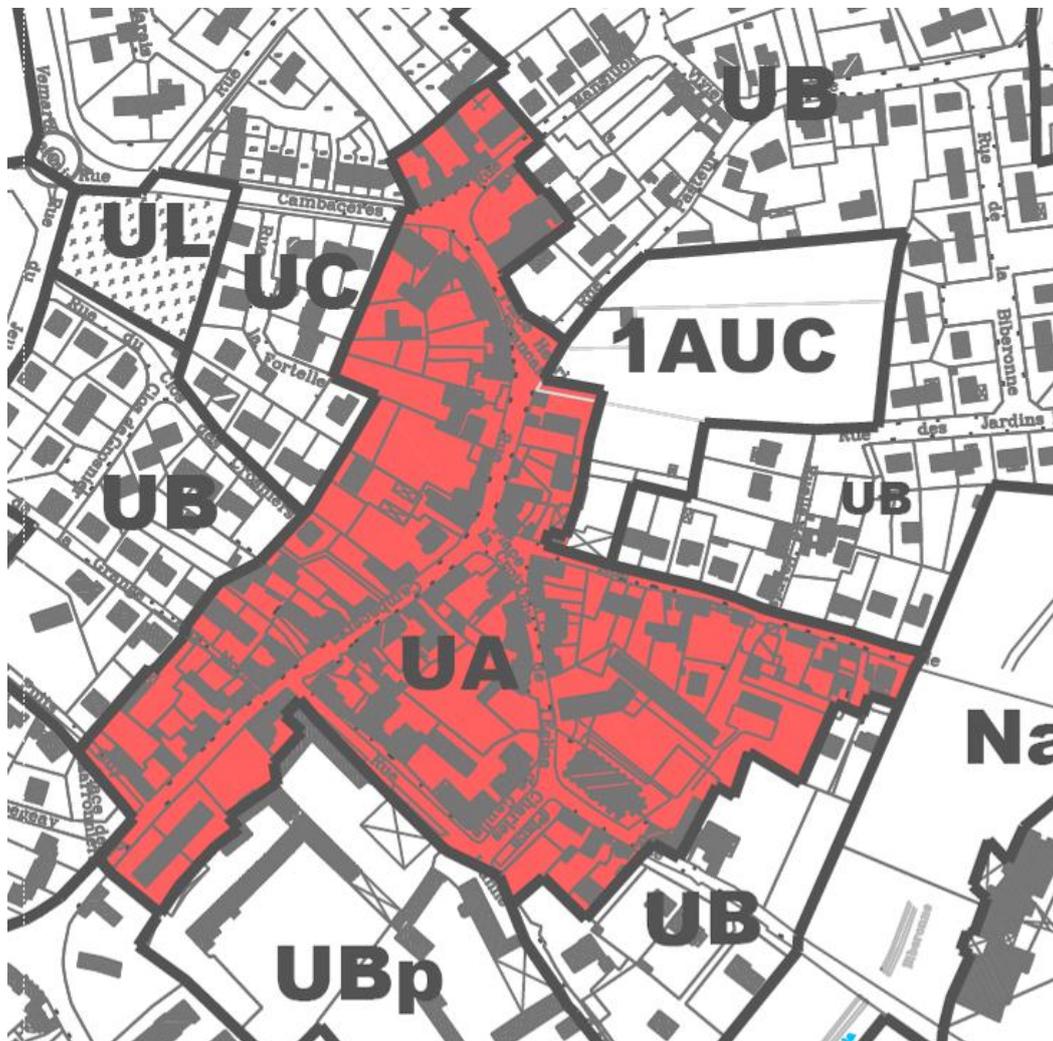
2.1. LA ZONE UA

La zone UA, d'une superficie d'environ 6 hectares, représente 0.4% du territoire. Elle couvre le centre bourg tant sur le plan fonctionnel (attractivité, fréquentation, ...), architectural (constructions vernaculaires, homogénéité des formes, ...) que sur le plan géographique (répartition, forme et perception de l'urbanisation) et symbolique (histoire, mémoire collective).

La zone UA a pour principale caractéristique de présenter une mixité de fonctions : logements, commerces, services, artisanat, équipements et de favoriser le renouvellement urbain ainsi que des aménagements et transformations de bâtiments intégrés à la trame urbaine existante, sans modifier le caractère et l'identité du lieu.

Le périmètre de la zone UA est inchangé par rapport au POS.

Il est uniquement intégré un nouvel Emplacement Réservé. Il a pour destination de permettre l'extension de la place et la création de stationnements supplémentaires, dans le cadre de la restructuration du centre bourg.



Pour développer la proximité et l'identité des quartiers, ce type de zonage permet, outre une mixité de fonctions, de soutenir le commerce favorisant ainsi dynamique urbaine, convivialité, animation économique et sociale, en limitant les déplacements.

2.2. LA ZONE UB

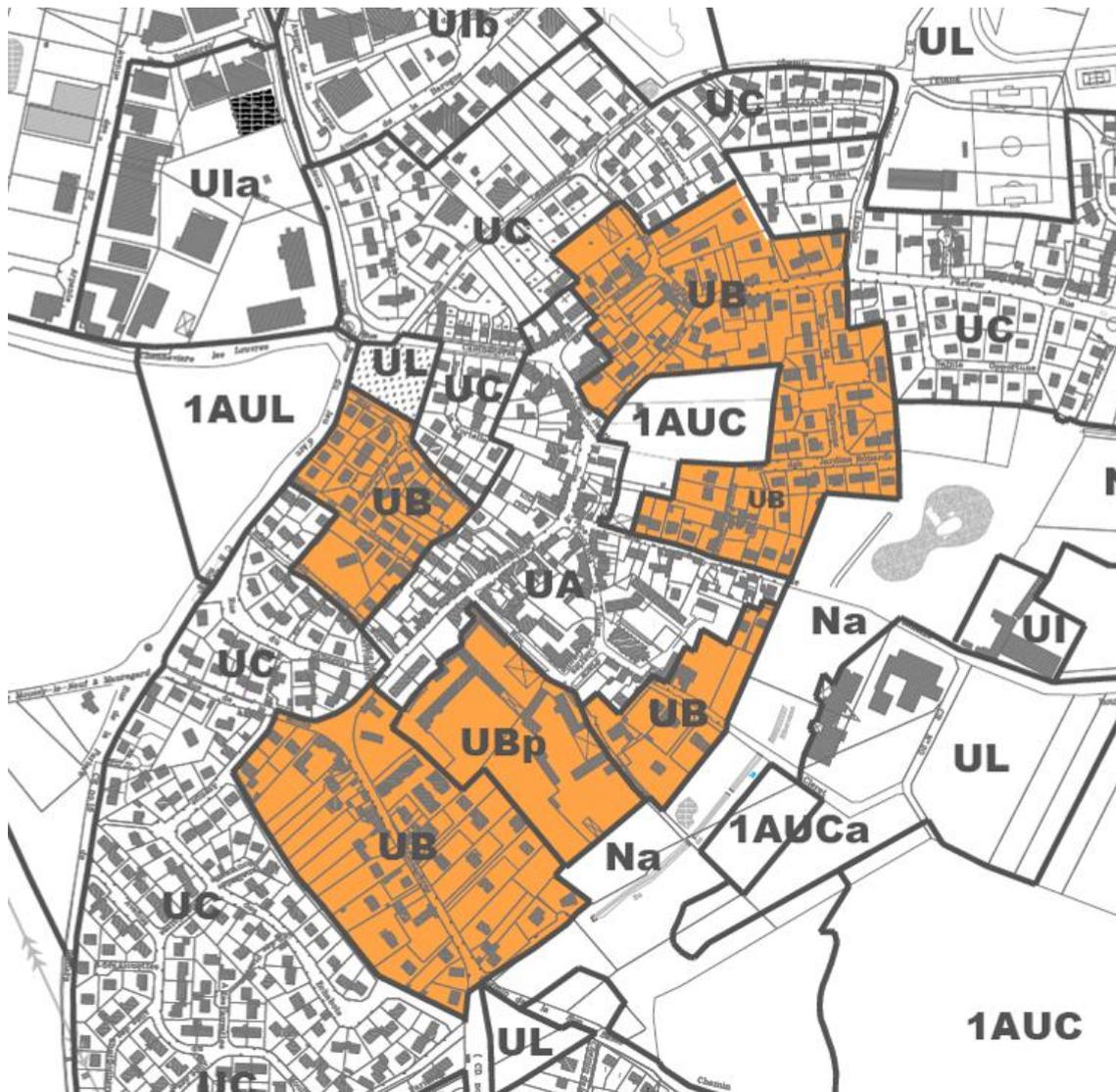
La zone UB, d'une superficie d'environ 17 hectares, représente 1.1% du territoire communal. Il s'agit de la périphérie immédiate du centre bourg qui présente avec les premiers lotissements de la commune, un habitat traditionnel diffus et de densité moyenne. Elle comporte également deux fermes anciennes, dont la délocalisation est prévue à terme.

Le périmètre de la zone UB est inchangé par rapport au POS.

La zone UB comprend désormais un nouveau secteur UBp dit de « projet » sur le secteur des fermes. Compte tenu de leur situation attractive dans la proximité immédiate de l'opération Coeur de bourg », la Ville souhaite garantir un aménagement global de qualité, susceptible d'insuffler une nouvelle dynamique résidentielle entre autres.

Dans ce cadre est instituée sur ce secteur UBp, une servitude au titre de l'article L-123-2a du Code de l'Urbanisme. Dans ce secteur et pour une durée de 5 ans, les constructions nouvelles sont interdites à l'exception des extensions, limitées à 10m² de surface de plancher, dans l'attente de l'approbation par la commune, d'un projet d'aménagement global.

Dans le cadre du PLU, il s'agit dans ces secteurs de conserver la diversification de leurs tissus qui pour certains présentent des cœurs d'îlots particulièrement paysagers. De la même façon qu'au centre bourg, le PLU favorise le maintien de la diversité des fonctions.



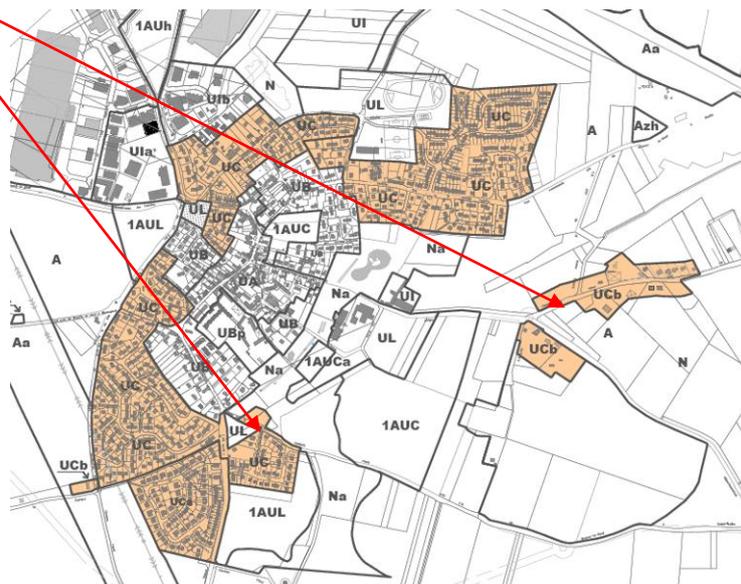
2.3. LA ZONE UC

La zone UC, d'une superficie d'environ 52 hectares, représente 3,5% du territoire. Elle est essentiellement composée d'un habitat pavillonnaire, réalisé sous la forme de lotissements. Le diagnostic a montré que ce tissu se renouvelle puisqu'il est en effet ponctué de quelques petits collectifs bas, de facture plus récente, correspondant à la volonté communale de diversifier son offre résidentielle.

L'une des grandes modifications de la zone UC réside dans le regroupement des quartiers pavillonnaires dans une même zone (anciens secteurs UCa, UCb et UCc). Cette modification résulte à la fois de la renonciation à l'article 5 sur l'ensemble de ces secteurs et de la similarité de leurs règles d'implantation et de constructibilité.

Le secteur spécifique sur le lotissement du Moulin Rieux est maintenu, car le cahier des charges de ce lotissement est toujours en cours. Ce secteur bénéficie de l'appellation UCa.

Le périmètre de cette zone résidentielle est légèrement agrandi. Il intègre désormais les parcelles de la zone NB du POS aujourd'hui occupées par de l'habitat, étendues à une parcelle viabilisée sauf en assainissement située le long du chemin du Bois (CR n°26) à l'approche du carrefour, dans la continuité bâtie de cette zone d'habitat. Cette extension de 2 500m² permettra la création de logements sociaux. Sont également intégrées trois parcelles le long du CR n°21 en entrée de bourg, dans la continuité bâtie des lotissements.



L'extension de la zone UC concerne l'intégration des zones NB du POS, particulièrement paysagées et intégrées dans un contexte agricole à préserver. Ces parcelles font ainsi l'objet de la création d'un secteur spécifique au PLU (UCb). Elles correspondent également à des secteurs d'assainissement autonome du fait d'une topographie marquée.

La volonté municipale est de maintenir le caractère résidentiel aéré, en conservant les cœurs d'îlots paysagers pour préserver le cadre de vie qui constitue un atout pour la commune. Il s'agit également de permettre en zone UC à des services et équipements de proximité d'animer ce tissu urbain. La préservation de la qualité paysagère et l'intégration du secteur d'habitat diffus UCb dans un milieu paysager impose de le protéger d'une densification.

2.4. LA ZONE UI

La zone UI, d'une superficie d'environ 67 hectares, représente la zone urbaine la plus importante de la commune puisqu'elle couvre un peu plus de 4,5% du territoire communal. Elle comporte des établissements industriels de précision, de la logistique à haute valeur ajoutée, des activités artisanales et des services.

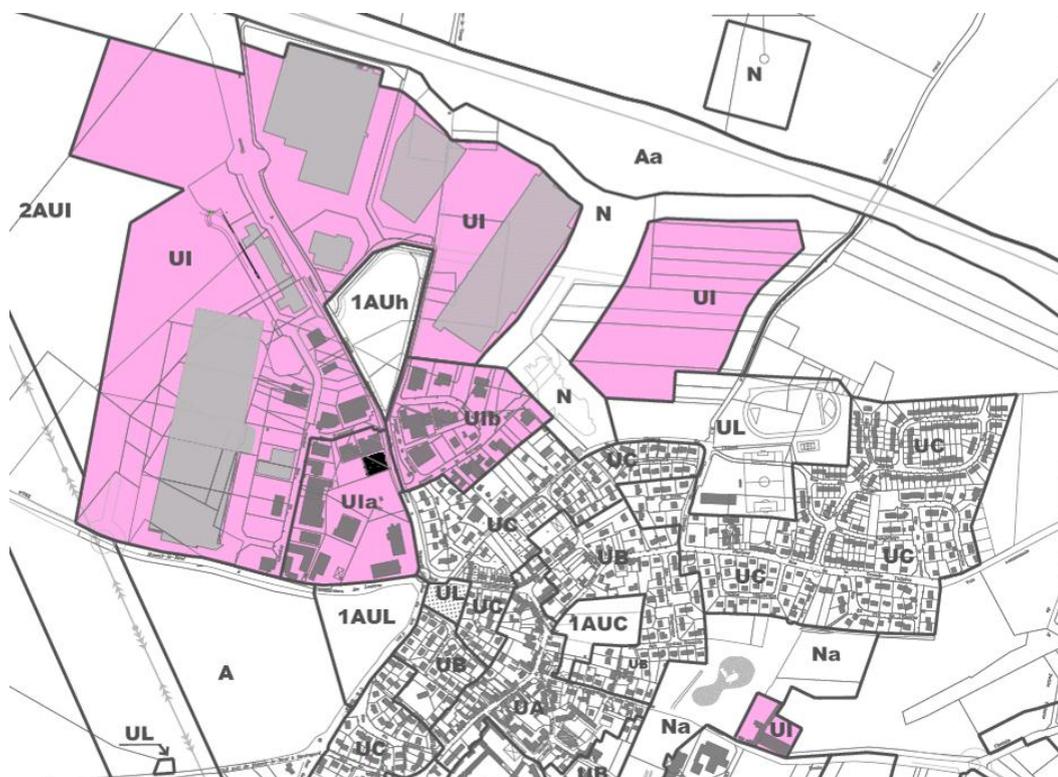
Elle est principalement destinée à accueillir tous types d'activités compatibles avec l'environnement urbain.

Ces secteurs économiques classés UI, Ux et Nax au POS ont également fait l'objet d'un regroupement dans une zone unique UI. Les secteurs UI et UX présentaient des similitudes, hormis leur COS respectif. La volonté communale étant de mobiliser le développement économique, il est dorénavant imposé un COS unique sur l'ensemble des secteurs. Les terrains NAX étant aujourd'hui viabilisés, ils sont ainsi reclassés en zone urbaine.

Le périmètre de la zone UI a été légèrement réduit sur un secteur occupé aujourd'hui principalement par de l'habitat et inséré dans un contexte résidentiel.

Le PLU intègre deux secteurs spécifiques dans la zone UI. Un secteur UIa qui couvre notamment des bâtiments désaffectés en bordure de la RD26A. La volonté communale reste sur ce secteur de parvenir à une valorisation par le biais d'une Orientation d'Aménagement, pour accueillir une mixité urbaine et améliorer l'attractivité de ce secteur d'entrée de bourg.

Un secteur UIb est créé pour interdire les Etablissements Recevant du Public et les équipements et éviter ainsi toute gêne de voisinage aux zones résidentielles limitrophes. Il s'agit également d'inciter leur implantation en secteur UIa constituant la nouvelle polarité économique du territoire.

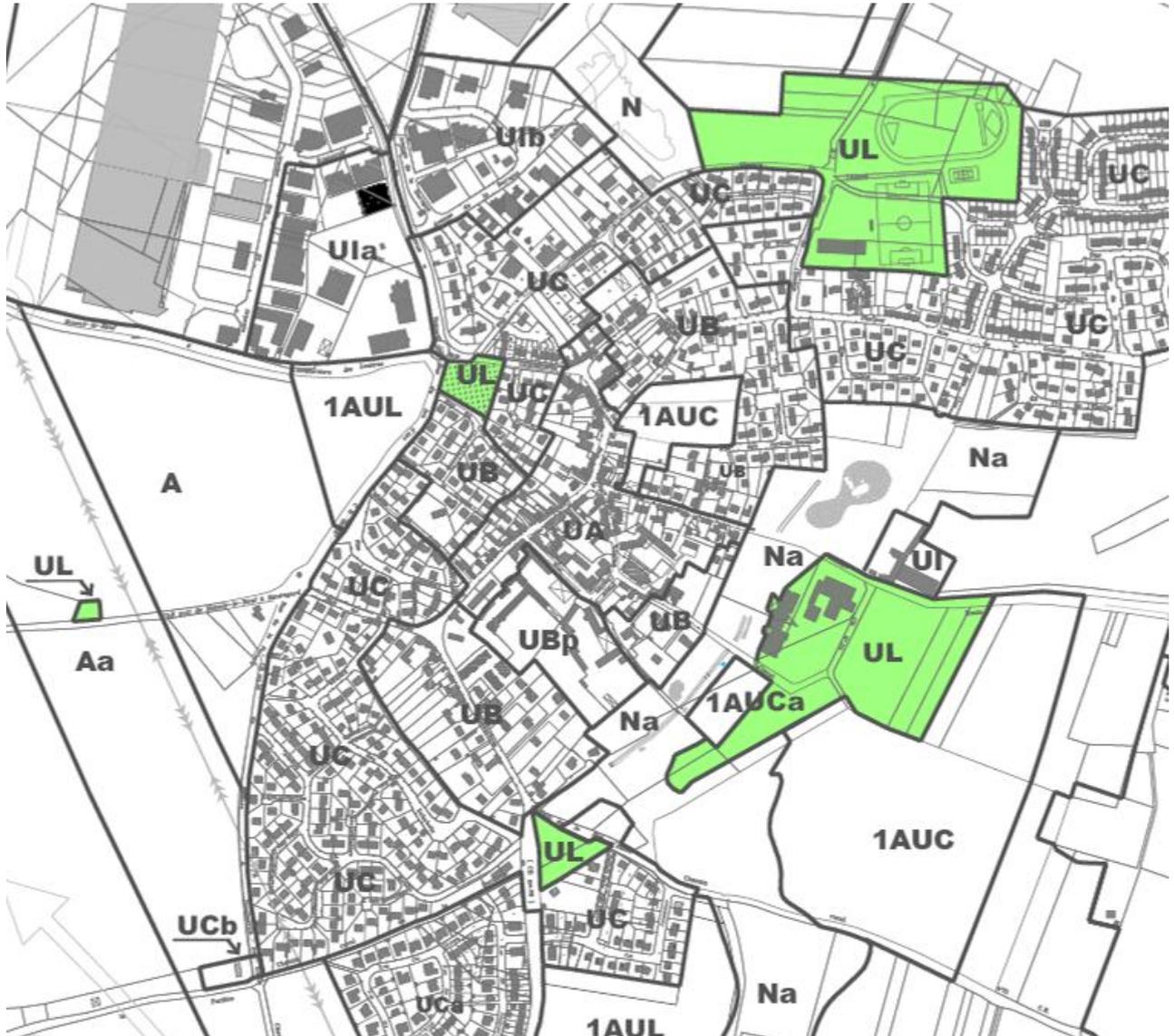


La volonté municipale est de promouvoir l'activité économique en tenant compte de l'environnement et en permettant de créer une polarité de service et de commerce, de manière à dynamiser la zone d'activités et l'entrée de ville économique.

2.5. LA ZONE UL

La zone UL, d'une superficie d'environ 13 hectares, représente 0,8% du territoire communal. Elle est occupée par les équipements publics et d'intérêt collectif de la commune, destinés aux activités d'éducation, de sports et de loisirs, de culture et de santé. Ces zones d'équipements sont localisées aux confins du tissu résidentiel et le long des rives paysagères de la Biberonne.

Le périmètre de la zone UL est inchangé par rapport au POS.



La volonté municipale est de permettre la confortation de l'offre en équipements au gré des besoins, en laissant une certaine souplesse d'implantation.

2.6. LA ZONE 1AUC

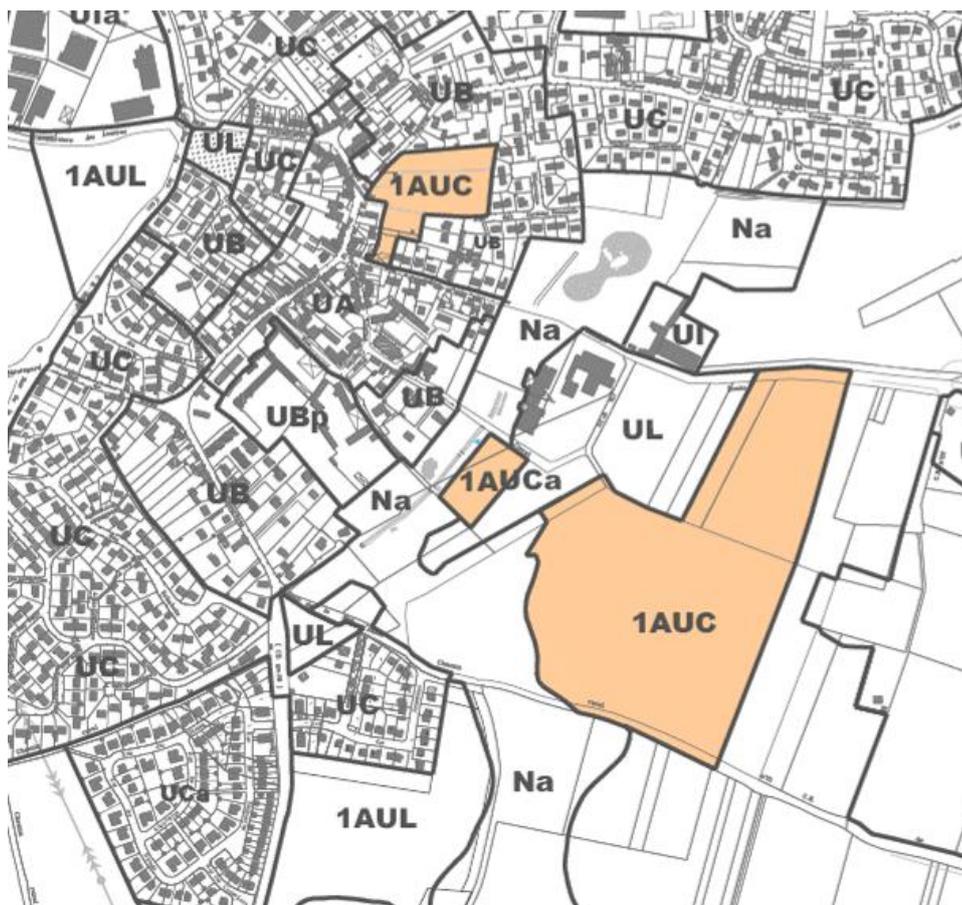
La zone 1AUC, d'une superficie d'environ 12 hectares, représente environ 0,8% du territoire communal. Elle est située sur la partie Est du territoire, dans la continuité résidentielle et d'équipements de proximité de la commune.

Ce secteur d'urbanisation future est voué à accueillir des logements diversifiés. Il s'agit de répondre aux besoins de desserrement et aux objectifs régionaux en termes d'habitat compte tenu de l'attractivité de la commune par rapport aux secteurs d'emplois.

Il fait également l'objet de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (sur le secteur du Chêne et sur le secteur Pasteur) de manière à garantir des aménagements structurés par des espaces fédérateurs d'animation, paysagers et une insertion harmonieuse dans l'environnement.

La zone 1AUC comprend un secteur 1AUCa qui correspond à un secteur en bordure de la Biberonne pour accueillir la réalisation d'une résidence seniors valides, dans un environnement paysager et d'équipement attractif.

Le périmètre de la zone 1AUC sur le secteur du Chêne est réduit d'environ 4 hectares par rapport au POS, car les terrains au Nord de la rue de Cléret et en frange Est sont reclassés en zone agricole.



La volonté municipale est de répondre à l'enjeu de construction de logements à l'échelle du bassin de Roissy, mais aussi de préserver le territoire d'un étalement urbain non maîtrisé en établissant des limites nettes et paysagères entre le rural et l'urbain.

2.8. LA ZONE 1AUL

La zone 1AUL, d'une superficie d'environ 7,5 hectares, représente un peu moins de 0,5% du territoire communal. Elle est destinée à assurer une réserve foncière pour permettre dans le temps d'assurer un niveau d'équipement satisfaisant, notamment sur le flanc Sud-Est des dernières opérations résidentielles de la commune.

Elle est répartie sur deux secteurs. Le premier est localisé dans la proximité immédiate du cimetière de manière à permettre son extension. Le second, en sortie de ville Sud-Est dans la continuité paysagère de la coulée verte du ru de la Biberonne, a principalement pour destination d'anticiper l'insuffisance de certains types d'équipements qui pourrait découler du renouvellement de la population ou encore de son vieillissement structurel. L'objectif communal est également de pouvoir répondre éventuellement à la nécessité de réaliser un collège.

Le périmètre de la zone 1AUL est inchangé par rapport au POS.



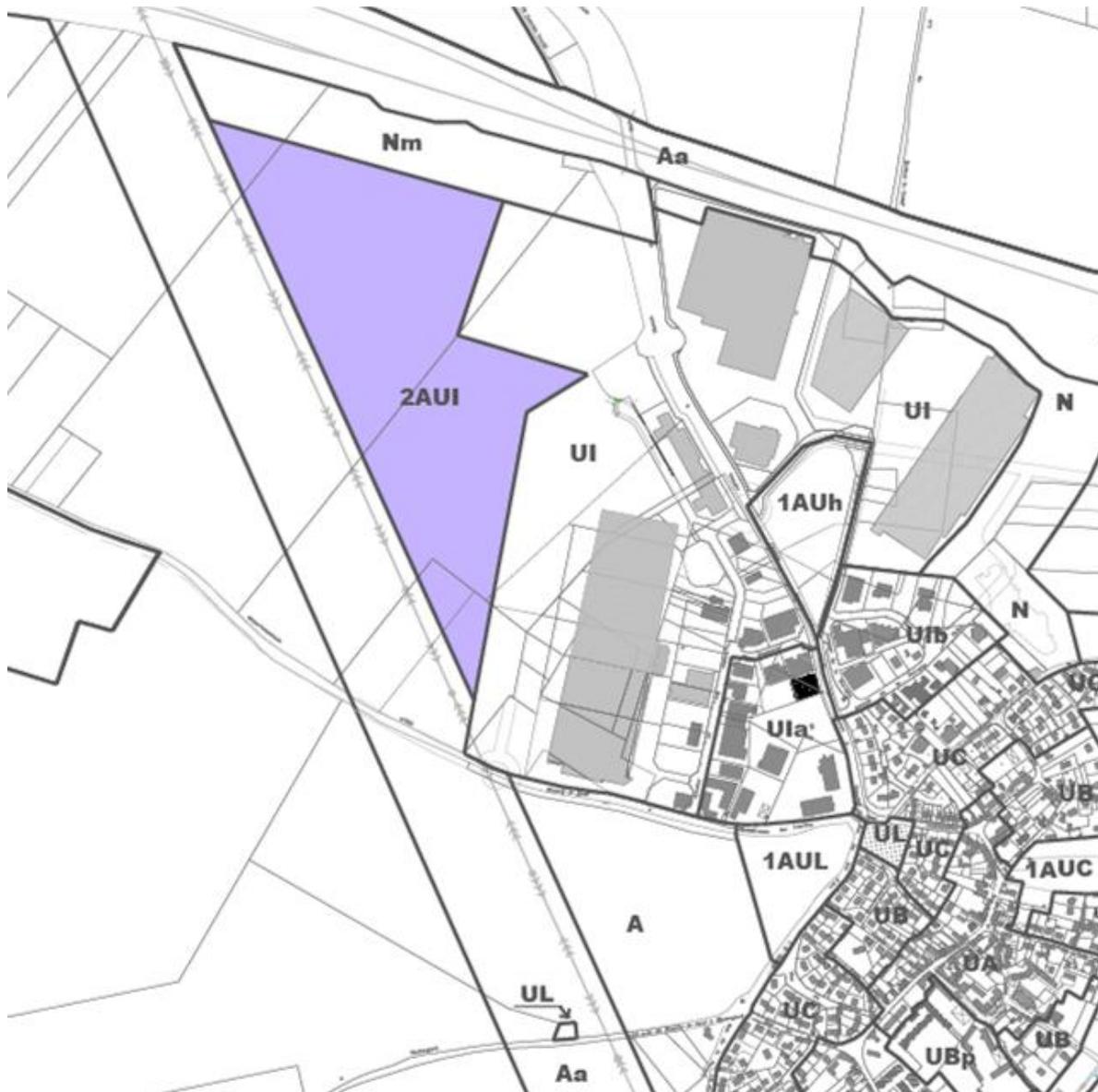
La volonté municipale est de garantir au gré des besoins, une offre d'équipements satisfaisante à la population.

2.9. LA ZONE 2AUI

La zone IIAU, d'une superficie de 20 hectares, représente environ 1.3% du territoire communal. Située dans la continuité de la zone économique de la Barogne, elle constitue une zone d'urbanisation préférentielle au projet de SDRIF 2008.

Elle est destinée à permettre la réalisation d'un quartier économique mixte, sous la forme d'opérations d'aménagement exemplaire en termes de développement durable. Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par l'élaboration d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme qui définira les conditions d'aménagement et les règles d'urbanisme.



2.10. LA ZONE A

La zone A, d'une superficie d'environ 870 hectares, représente près de 60% du territoire communal et constitue la zone la plus importante de Moussy-le-Neuf. Elle est destinée à l'exploitation agricole et à l'élevage. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute occupation du sol incompatibles avec leur fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre écologique ou économique.

La zone A comprend quatre secteurs.

Le secteur Aa correspond aux emprises du TGV et des lignes à haute tension. Le secteur Ab est destiné au stockage de déchets inertes, le secteur Ac est réservé aux installations de compostage vert et le secteur Azh pour intégrer la zone humide à protéger située au Nord de la zone agglomérée, le long de la ligne TGV.

Le PLU reconduit globalement la zone A du POS.

La zone A est réduite de 20 hectares sur les terrains situés dans la continuité économique Ouest de la zone d'activités de la Barogne, conformément au SDRIF de 2008 qui confère à ces terrains une urbanisation préférentielle. Une légère réduction de 2500 m² dans la continuité de l'ancienne zone NB est réalisée sur des terrains aujourd'hui viabilisés sauf en assainissement dans la continuité résidentielle. Cette régularisation permet également de créer une cohérence bâtie jusqu'au carrefour et la réalisation de logements sociaux.

La zone A est agrandie de 8 hectares, car ont été retranchés 4 hectares de terrains de la zone d'urbanisation future (1AUC) sur le secteur dit « Les Prés de l'Encens » ainsi qu'en frange Est du secteur et 4 hectares de terrains supplémentaires puisque le secteur 1AUH en sortie de ville est supprimé.



La volonté municipale est de préserver la grande ceinture agricole du territoire conformément au SDRIF, dont l'activité joue un rôle primordial dans l'économie et la cohésion du territoire.

2.12. LES AUTRES ELEMENTS GRAPHIQUES APPARAISSANT SUR LE PLAN DE ZONAGE ET AU PLU

Outre la division du territoire en zones, le PLU peut prévoir des dispositions particulières qui viennent se superposer au zonage. Il s'agit, notamment :

2.12.1 - Secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Ainsi que le prévoit le Code de l'Urbanisme, modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le PLU peut comporter des Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Ces orientations d'aménagement peuvent être élaborées pour des secteurs ou des quartiers nécessitant une restructuration ou une mise en valeur. Elles sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cinq secteurs d'Orientations d'Aménagement sont retenus sur le territoire de Moussy-le-Neuf et font l'objet d'un document graphique spécifique dans le dossier du PLU (Pièce n°3).

Ils ont pour finalité un aménagement global des secteurs. L'objectif pour la plus importante en termes de superficie est d'aboutir à la réalisation d'un nouveau quartier résidentiel mixte. Pour les deux autres, la finalité est de renouveler deux secteurs communaux et de les dynamiser d'occupations de sols et de paysage intégrés aux ambiances urbaines et végétales limitrophes.

Les principaux motifs qui conduisent à la définition de ces Orientations d'Aménagement sont les suivants :

- **Organiser la trame urbaine et paysagère**, en prévoyant de nouvelles capacités de construction et cela dans le respect de la morphologie des tissus existants.
- **Structurer autour de nouveaux espaces paysagers** et d'équipements fédérateurs d'animation urbaine les nouveaux quartiers
- **Veiller à la bonne gestion des déplacements**, en indiquant la localisation et les caractéristiques vers une desserte globale du secteur

2.12.1.1. Le secteur dit du « Chêne »

Ce secteur, d'une superficie d'environ 10 hectares, est situé en bordure de la coulée verte dans la continuité du secteur d'équipements de proximité de la commune.

L'ambition est de créer une offre résidentielle diversifiée pour permettre un parcours résidentiel plus complet sur la commune. Ce nouveau parc résidentiel, évalué à environ 200 logements supplémentaires, s'inscrira en matière de densité dans une logique de 20 logements à l'hectare, par l'utilisation de formes et de typologies urbaines variées et une répartition en fonction de la proximité équipements.

Ce nouveau quartier sera connecté au reste de la ville par la réalisation d'un maillage intégré au réseau viaire existant et de cheminements doux, reliés notamment aux équipements et au centre bourg.

Son intégration paysagère sera particulièrement étudiée notamment ses franges sur le plateau agricole, de manière à ne pas interrompre les écosystèmes existants. Ont ainsi été dessinés des « tampons paysagers » pour préserver les vues sur le plateau agricole et apporter une valorisation paysagère depuis le cœur de bourg.

Le zonage et le règlement applicables intégrant ces terrains ont été prescrits dans une logique de valorisation résidentielle sans créer de bouleversements dans les équilibres naturels limitrophes.

2.12.1.2. Le secteur dit « Pasteur »

Ce secteur, d'une superficie d'environ 1,4 hectare, constitue un « laissé pour compte », inséré dans le contexte pavillonnaire de la commune.

L'ambition sur ce secteur est de poursuivre l'ambiance résidentielle limitrophe et permettre un parcours résidentiel diversifié. La capacité résidentielle de ce secteur est évaluée à environ 25 logements correspondant à une densité moyenne d'environ 20 logements à l'hectare. Le principal enjeu est de désenclaver ce secteur et de le réinscrire dans la grande trame viaire de ce secteur communal. Il est prévu également une desserte douce de manière à pacifier les déplacements vers les équipements et services du cœur de bourg.

Le zonage et le règlement applicables intégrant ces terrains ont été prescrits dans une logique de valorisation résidentielle. L'enjeu majeur réside dans l'objectif de ne pas créer de bouleversements dans les équilibres naturels limitrophes et d'améliorer le cadre de vie des riverains.

2.12.1.3. Le secteur de la zone d'activités de la Barogne

Ce secteur, d'une superficie d'environ 1,7 hectare, est situé en entrée de ville économique, le long de la RD26A. Il est aujourd'hui occupé par un secteur de délaissé que la ville souhaite maîtriser pour garantir un urbanisme et une architecture cohérente à la hauteur de sa localisation.

L'ambition sur ce site est de constituer un nouveau lieu économique et résidentiel d'une capacité de 20 logements environ, animé d'une structure commerciale et de services, complémentaire à Intermarché et aux divers services du cœur de bourg. Il s'agit également d'apporter une offre de services aux entreprises dans la poursuite de la pépinière d'activités toute proche.

Le zonage et le règlement applicables intégrant ces terrains ont été prescrits dans une logique de valorisation.

2.12.1.4. Le secteur hôtelier de la Barogne

Ce secteur, d'une superficie d'environ 2,5 hectares, est situé au cœur de la zone d'activité de la commune de Moussy-le-Neuf.

L'ambition sur ce secteur est de constituer un pôle hôtelier connecté au réseau viaire et qualitatif pour les salariés en voyage d'affaire sur le pôle d'activité de la commune ou des communes limitrophes ou encore sur le pôle de Roissy Charles de Gaulle situé à proximité.

Le zonage et le règlement applicables intégrant ces terrains ont été prescrits dans une logique de valorisation paysagère.

2.12.1.5. L'extension du parc d'activités

Ce secteur, d'une superficie d'environ 20 hectares, est situé dans la continuité Ouest de la zone d'activités de la Barogne, aujourd'hui saturée. L'objectif communal, sur ce secteur proche de l'aéroport et bien desservi, est d'étendre son potentiel économique compte tenu de sa proximité avec l'aéroport et de la connexion de la commune aux infrastructures nationales et régionales.

La programmation du secteur prévoit ainsi l'aménagement de nouveaux bâtiments à vocation d'activité, permettant, entre autres, aux entreprises travaillant en lien avec l'aéroport, d'avoir des locaux et équipements proches, répondant à leurs besoins. Cette extension permettrait à la commune de renforcer son équilibre habitat/emploi et de réduire les besoins en transports.

2.12.2. L'instauration d'un périmètre d'attente (article L.123-2 a du Code de l'Urbanisme).

L'institution au P.L.U. d'un périmètre d'attente consiste à interdire toute construction, dans un périmètre délimité et pour une durée au plus de 5 ans, pour permettre à la collectivité de réfléchir à la mise en valeur de ces terrains et à une utilisation plus adaptée à leur situation, et cela dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global.

Ce type de périmètre a été inscrit au PLU sur le secteur UBp.

D'une superficie d'environ 2,4 hectares, il inclut les deux fermes anciennes du centre bourg, qui sont appelées à être délocalisées. Les motivations qui ont conduit à instaurer ce périmètre sont principalement liées à l'importance des enjeux résidentiels à venir sur ce secteur.

Sur ce secteur, la volonté communale est de maîtriser son renouvellement résidentiel, dans la continuité des actions de densité et de valorisation qu'elle a mené dans le cadre de son opération « Cœur de bourg ».

2.12.2. Les Emplacements Réservés

Conformément à l'article L 123-1-8° du Code de l'Urbanisme, la commune peut fixer, dans son PLU, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts. Ces emplacements réservés sont repérables sur le document graphique et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à une liste qui figure en annexe de la règle écrite (annexe 4 du règlement) du dossier PLU.

Cette liste indique la collectivité bénéficiaire de la réserve et sa destination.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste.

En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son bien en application de l'article L 123-17 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés prévus à Moussy-le-Neuf au nombre de 8 représentent une superficie d'environ 36 715 m². Ils concernent essentiellement liaisons douces, desserte, l'aménagement du ru de la Biberonne, des espaces verts et du stationnement.

(Article L.123.17 du Code de l'Urbanisme)

| N° repère | Affectation de l'emplacement | Bénéficiaire (Service ou Collectivité publique chargé d'acheter le terrain) | Superficie de l'emplacement |
|------------------|---|---|------------------------------------|
| 1 | Liaison douce | Commune | 255m ² |
| 2 | Entretien de la Biberonne | Commune | 365m ² |
| 3 | Aménagement des rives de la Biberonne et création d'un espace vert urbain | Commune | 23 200m ² |
| 4 | Elargissement du chemin des Sansonnets | Commune | 650m ² |
| 5 | Extension du centre de loisir | Commune | 2 365m ² |
| 6 | Création d'une zone urbaine de petits collectifs | Commune | 8 650m ² |
| 7 | Création d'un espace paysager et de stationnement Elargissement de la rue Cléret | Commune | 1 005m ² |
| 8 | Desserte de l'extension de la zone d'activités | Commune | 225m ² |

2.12.3. Les Espaces Boisés Classés

Conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) à Moussy-le-Neuf représentent globalement une superficie d'environ 360 hectares dans le PLU. Ils concernent les grandes entités boisées existantes à l'Est du territoire et plus particulièrement le bois de Saint-Laurent, le bois de la Garenne, le secteur du Trou Bouffaut et le secteur Des Prés Madame.

Ceux-ci sont délimités aux plans de zonage par une trame particulière, et les dispositions qui leur sont applicables sont rappelées à l'article 13 du règlement des zones A et N.

En application des dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, tout défrichement de ces espaces est interdit, et les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable. En outre, seuls peuvent être admis des aménagements et des installations légères nécessaires à l'accueil du public, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère de ces espaces.

Il s'agit d'une protection forte, qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU (article L 123-13 du Code de l'Urbanisme).

L'ensemble des Espaces Boisés Classés (EBC) répertoriés au POS en vigueur est conservé. Quelques EBC situés sur des bâtiments ont été détournés de manière à permettre à leurs propriétaires d'effectuer des extensions à la marge. De même ceux situés sous la ligne haute tension ont fait l'objet d'un déclassement de mètres 32,50 m de part et d'autre de l'axe de la ligne, à la demande de RTE.

2.12.4. Massif boisé de plus de 100 ha

La commune de Moussy-le-Neuf comporte un espace boisé appartenant à une entité de plus de 100 hectares. Il s'agit du bois de Saint-Laurent. Ainsi le PLU protège ce massif par la délimitation au document graphique d'un principe d'inconstructibilité dans une bande de 50 mètres. Cette prescription est également reportée au règlement dans la zone agricole.

2.12.5.- Les éléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L 123-1-5-7°

Conformément au 7° de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Des bâtiments protégés au centre bourg

Moussy-Le-Neuf abrite un certain nombre de constructions emblématiques au centre bourg. Ce patrimoine est actuellement protégé au titre de l'article L.123.1.5.7^{ème} du Code de l'Urbanisme. Ils sont identifiés au document graphique du PLU n°5.3.

Le PLU reconduit leur protection qui a pour effet de subordonner la délivrance des autorisations d'urbanisme à un objectif de conservation et de mise en valeur du bâti.

La protection retenue, l'a été en fonction des critères suivants :

- une qualité architecturale emblématique,
- un témoignage de la formation de l'histoire du centre,
- une volumétrie constituant un repère particulier dans le paysage urbain du centre bourg.

Des prescriptions visant leur protection sont apportées à l'article 11 du règlement des zones UA, UB et UI.

Leur démolition des façades interdite. Leur restructuration, restauration, ou modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

2.12.6. Le périmètre de captage d'eau

Le document graphique du PLU identifie le périmètre de captage d'eau en cours d'activité sur le territoire et en particulier son périmètre de protection rapprochée. Le périmètre de protection éloigné figure sur le plan des servitudes d'Utilité Publique.

Le règlement rappelle dans les zones UI et A les prescriptions des périmètres de protection.

CHAPITRE 3 LES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES

3.1. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Avant de décrire les diverses dispositions de la règle d'urbanisme applicable sur le territoire de Moussy-le-Neuf, il convient de donner quelques repères afin de comprendre l'organisation du dossier de PLU et rappeler le contexte issu de la loi SRU dans lequel s'inscrit la règle d'urbanisme locale.

3.1.1. Les différentes pièces du dossier

Conformément à l'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme, le dossier de PLU de Moussy-le-Neuf comprend :

- un rapport de présentation,
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation(OAP),
- un règlement,
- un document graphique,
- des annexes (listées aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme).

Bien que le corps même de la règle d'urbanisme applicable au terrain soit exprimé dans le règlement (pièce 4), les autres pièces du dossier de PLU sont importantes dans la mesure où leur contenu a des incidences sur les modalités d'occuper et d'utiliser le sol :

Le rapport de présentation est l'exposé des motifs du projet d'aménagement et d'urbanisme retenu dans le PLU.

Son rôle est également de présenter les raisons pour lesquelles il a été institué des dispositions encadrant le droit d'occuper ou d'utiliser le sol.

Il s'agit d'apporter des éléments de compréhension du contenu réglementaire de chaque zone, c'est-à-dire d'explicitier la règle d'urbanisme en éclairant en particulier les dispositions prévues par le règlement qui viennent en superposition du zonage et dont les effets se cumulent à l'application du règlement des zones.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations d'urbanisme générales retenues par la commune. Il expose les intentions sur lesquelles s'appuient le zonage et les règles prévus par le plan.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent des secteurs à enjeux identifiés dans la lignée du projet d'aménagement général, des orientations d'aménagement, voués à être mis en valeur, restructurés et aménagés. Elles sont illustrées par un schéma visant à expliquer les grandes lignes directrices d'aménagement à mener.

Les servitudes d'utilité publique sont indépendantes de la règle d'urbanisme. Elles s'imposent à toute demande d'occuper ou d'utiliser le sol. Selon leur nature, leurs effets sont variables et sont plus ou moins contraignants vis-à-vis des droits à construire.

Les annexes sanitaires rassemblent les éléments techniques relatifs aux réseaux d'eau et d'assainissement et au système d'élimination des déchets.

Les secteurs d'isolation acoustique le long des voies de transports terrestres regroupent les voies de circulation (routières et ferroviaires) qui, compte tenu de leur trafic, engendrent des nuisances sonores pour lesquels des modalités d'isolement acoustique doivent être respectées pour les constructions neuves.

Les périmètres spécifiques reportés dans le PLU ont des incidences sur le mode d'occuper ou d'utiliser le sol.

3.1.2. Les dispositions générales du règlement

3.1.2.1. Le champ d'application territoriale de la règle

La règle d'urbanisme organisée par le PLU de Moussy-le-Neuf s'applique à l'ensemble du territoire communal.

3.1.2.2. Les autorisations préalables

Du fait de l'existence du PLU, un certain nombre d'autorisations et de déclarations sont requises pour engager des travaux autres que ceux encadrés par le permis de construire et la déclaration de travaux qui sont, quant à eux, requis que la commune soit ou non dotée d'un document d'urbanisme.

3.1.2.3. Les autres législations d'urbanisme applicables

Des législations demeurent applicables, même lorsqu'une règle d'urbanisme est élaborée dans le PLU. Il s'agit, notamment, des articles d'ordre public contenus dans les règles générales d'urbanisme (article R 111-1 du Code de l'Urbanisme), ainsi que des législations énumérées précédemment et qui sont regroupées dans les annexes du PLU telles que les servitudes d'utilité publique. Ces législations peuvent restreindre les droits à construire, nonobstant les dispositions du PLU.

3.1.3. Présentation réglementaire du PLU

3.1.3.1. Les dispositions écrites du PLU

L'écriture réglementaire du PLU a évolué dans sa forme par rapport à celle du POS :

- d'une part, pour prendre en compte les difficultés de gestion au quotidien des autorisations d'urbanisme et s'adapter au projet de développement ;
- d'autre part, pour répondre aux nouvelles exigences du régime juridique des PLU tel qu'il est défini aux articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme. Il peut être utile de préciser et de justifier les principales évolutions apportées à l'architecture générale du règlement.

Le règlement du PLU de Moussy-le-Neuf a donc été « repensé », dans son esprit, comme dans sa règle. En cohérence avec la politique globale définie au niveau supra-communal, l'un des principaux objectifs du PLU est de préserver, dans son fonctionnement et son aspect actuel tant architectural que paysager, la qualité du cadre de vie des quartiers de Moussy-le-Neuf, tout en poursuivant le développement harmonieux de la commune.

Pour répondre à cet objectif, il est indispensable de prévoir des règles d'urbanisme suffisamment fines et précises, afin de les mettre en cohérence avec les besoins et de les adapter au caractère particulier de la commune.

Les articles obligatoires (R.123.9 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme)

Le règlement comprend quatorze articles. Seules sont obligatoires les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives ; leur présentation peut être soit écrite aux articles 6 et 7, soit graphique. L'article 8, qui devait être réglementé obligatoirement dans les POS, peut désormais ne plus comprendre de règle.

Les articles 1 et 2 : Occupation et l'utilisation des sols (R.123.9 1° et 2° du Code de l'Urbanisme)

Les articles 1 et 2 du règlement, pour les zones urbaines ou d'urbanisation future, concernent respectivement les occupations et utilisations du sol interdites et celles soumises à condition, alors que dans les POS, l'article 1 arrêta la liste des occupations du sol autorisées. Cette évolution s'inscrit dans la logique de la poursuite de l'objectif de mixité.

La mise en oeuvre réglementaire du projet communal de Moussy-le-Neuf commence fondamentalement par la définition des occupations et des utilisations du sol interdites, ainsi que celles soumises à condition. Le contenu de l'article 1 cite limitativement toutes les interdictions, ce qui conduit à autoriser tout ce qui n'est pas interdit à cet article.

Les occupations et utilisations du sol ayant un impact fort ont donc été étudiées au cas par cas, en fonction des zones considérées. Il s'agit, en particulier, d'interdire ou de soumettre à certaines conditions restrictives les constructions dans les zones naturelles, les installations classées pour la protection de l'environnement, les installations et travaux divers,....

L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme dispose que les PLU déterminent les conditions permettant d'assurer la diversité des fonctions urbaines.

Le PLU de Moussy-le- Neuf prévoit plusieurs zones urbaines mixtes autorisant l'implantation d'habitations, de commerces, d'artisanat, de bureaux, d'hébergement hôtelier et d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

La règle des **articles 1 et 2** vise la mixité des fonctions. La pluralité des fonctions propre aux centralités est maintenue, en particulier dans la zone centre UA et UB. Dans les zones résidentielles (UC), la mixité résidentielle et en particulier son développement commercial de manière à ne pas nuire à l'attractivité du centre bourg. Les logements (sauf ceux de gardiennage) sont interdits dans les secteurs économiques, en raison de leur vocation très spécifique d'activités.

L'article 3 : Accès et voirie (R.123.9-3° du Code de l'Urbanisme) permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies, quelle que soit leur nature, privée ou publique. La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

L'article 4 : Desserte par les réseaux (R.123.9-4° du Code de l'Urbanisme)

La capacité des réseaux est un élément important dans la définition des choix d'aménagement. Les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public apte à recueillir ces eaux s'il existe, conformément aux prescriptions du règlement sanitaire de la Communauté de Communes.

Des conditions nouvelles ont par ailleurs été fixées pour la collecte des ordures ménagères.

La réglementation prend en considération les nouvelles normes concernant la création de locaux ou emplacements (équipés de dispositifs occultant totalement le stockage) destinés à recevoir les déchets avec des normes spécifiques pour l'habitat collectif.

L'intégration des nouveaux réseaux de communication liés aux nouvelles technologies (MTIC) avec l'imposition de fourreaux supplémentaires est également prise en compte.

L'article 5 : Superficie des terrains (R.123.9-5° du Code de l'Urbanisme)

Dans la logique de la loi SRU favorable à la densification, l'article 5 relatif à la taille des terrains ne peut fixer de règle que dans la mesure où elle est justifiée par des nécessités techniques liées à l'assainissement individuel. Cette disposition a été modifiée par la loi UH du 2 juillet 2003. Une superficie minimale peut être imposée pour préserver les caractéristiques de l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone.

En application des lois SRU et UH, le PLU a supprimé les prescriptions de cet article sur l'ensemble des zones.

Les articles 6, 7 et 8 : Règles relatives à l'implantation des constructions (R.123.9-6°,7° et 8° du Code de l'Urbanisme)

L'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux constructions les unes par rapport aux autres, participe très largement à la définition de la forme urbaine. Elle détermine :

- la perception des espaces accessibles (perspectives depuis le domaine public ...);
- la lisibilité des espaces non accessibles (jardins privés, espaces entre les constructions,..);
- la perception des espaces non visibles (fond de parcelle, aération de cœur d'îlots...).

Ces règles permettent, en fonction des secteurs de privilégier, l'implantation à l'alignement favorisée dans les pôles de centralité notamment en zone UA et l'implantation souvent en retrait des voies et des limites séparatives ou au moins sur une des limites, notamment dans les quartiers pavillonnaires. Lorsque les constructions sont implantées en retrait, elles doivent respecter une distance variable. Ces dispositions ont pour finalité de préserver un ensoleillement convenable.

L'article 9 : Emprise au sol (R.123.9-9° du Code de l'Urbanisme)

En complément de l'article 13, la détermination d'une emprise au sol des constructions à Moussy-le-Neuf permet, ainsi, d'influer efficacement sur la morphologie bâtie, inciter à la maîtrise des espaces libres et favoriser le maintien des plantations. La règle de l'article 9 doit répondre à un objectif d'urbanisme précis et correspond à la volonté :

- d'aérer le tissu urbain,
- de limiter l'imperméabilisation des sols.

L'article 10 : Hauteur des constructions (R.123.9-10° du Code de l'Urbanisme)

L'article 10 définit un plafond maximal au-delà duquel la construction ne peut être édifiée. La détermination de la hauteur répond à un souci de paysage urbain, destiné à garantir l'intégration du projet et ainsi protéger la silhouette générale de Moussy-le-Neuf. La hauteur autorisée est décroissante depuis les zones économiques jusqu'aux zones d'habitat individuel.

L'article 11 : Aspect extérieur (R.123.9-11° du Code de l'Urbanisme)

L'article 11 concerne non seulement, l'aspect extérieur des constructions (types architecturaux, matériaux, toitures, panneaux photovoltaïques, ...), mais aussi, l'aménagement de leurs abords par des dispositions sur le traitement des clôtures notamment.

Les toitures sont particulièrement renseignées, en termes de pentes notamment. Elles seront comprises entre 35 et 45° et l'utilisation de la toiture terrasse est limitée, pour conserver une silhouette bâtie harmonieuse sur l'ensemble du territoire.

Concernant la pose des panneaux photovoltaïques, il est rappelé qu'elle est soumise et à valider par l'Architecte des Bâtiments de France. Ces panneaux seront obligatoirement encastrés dans la toiture et de teinte similaire.

Cette obligation concerne le souhait de garantir un aspect architectural cohérent et intégré au cadre bâti général.

Les clôtures devront être intégrées dans l'environnement général de la rue et des tissus paysagers limitrophes. En secteurs centraux UA et UB, il est imposé sur rue un mur plein limité à 1,60mètre ou un muret de 0.90 mètre de manière à garantir une linéarité bâtie sur rue ; les constructions étant la plupart du temps implantées à l'alignement. Dans la zone résidentielle, sauf sur le secteur du lotissement du Moulin de Rieux, il est également imposé ce principe car il correspond à l'ambiance générale des quartiers.

Dans le secteur du lotissement du Moulin de Rieux et dans le secteur d'urbanisation nouvelle (1AUC), le traitement de la clôture laisse la possibilité d'un traitement végétal spécifique. En secteur économique, il est laissé un choix plus large sous réserve de ne pas dépasser une hauteur supérieure à 2 mètres.

Cet article, en zones UA, UB et UI, est également complété par l'insertion de dispositions relatives à la protection des bâtiments protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

En effet, bien qu'ils ne soient pas inscrits sur la liste des Monuments Historiques, ces éléments font partie du patrimoine architectural et méritent d'être protégés puisqu'ils confèrent au cœur de bourg une identité propre.

Toutes interventions sur ces constructions doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU.

L'article 12 : Stationnement (R.123.19 du Code de l'Urbanisme)

Divers principes généraux s'appliquent pour l'ensemble des zones de PLU : il s'agit de veiller à l'aspect pratique du stationnement. Les normes de stationnement imposées pour toute nouvelle construction doivent être réalisées en dehors des voies publiques pour en éviter l'envahissement, et donc veiller à ne pas perturber la fluidité du trafic.

Les normes de stationnement sont minimales. Le nombre de places, fixé suivant la destination de la construction (industrie, habitation, bureau, artisanat, commerce, équipement hôtelier, entrepôts, équipements) est identique quelque soit le secteur géographique de la commune.

Seules les règles concernant le petit commerce et l'habitation ont fait l'objet d'ajustement.

Concernant le commerce, le PLU n'oblige plus la réalisation de place de stationnement pour les commerces inférieurs à 200m², de manière à faciliter leur implantation. Les normes de stationnement résidentiel ont été adaptées pour ne plus faire référence aux nombres de logements, en lien avec la réforme des permis de construire.

Les normes concernant l'industrie et les entrepôts ont été changées, car elles se référaient à un nombre d'emploi, non vérifiable dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire.

L'article 13 : Espace libre et plantations (R.123.9-13° du Code de l'Urbanisme)

Les prescriptions de l'article 13 permettent de gérer la relation entre le bâti et les espaces libres. Cet article doit permettre d'assurer la cohérence entre la préservation des espaces aérés et les impératifs de construction. Le rôle essentiel de cet article est de susciter la création d'espaces verts pour limiter le ruissellement et de protéger les espaces boisés de manière à conserver et enrichir le paysage végétal traditionnel de Moussy-le-Neuf.

L'article 14 : Coefficient d'Occupation de Sol (L.123.11-13°, R123-10 et L.123-4 du Code de l'Urbanisme).

La fixation d'un COS est facultative.

A Moussy-le-Neuf, le COS est conservé car il constitue une référence pour les habitants.

Deux nouveaux articles 15 (Performances énergétiques et environnementales) et 16 (Infrastructures et réseaux de communications électroniques), issus des lois Grenelles, sont intégrés à la présente élaboration du PLU.

L'article 15 : Performances énergétiques et environnementales (R.123.9-15° du Code de l'Urbanisme)
Il peut fixer les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Dans le cadre du PLU, il n'est pas fixé de bonification de COS pour les constructions dépassant les critères de la RT2012.

L'article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques (R.123.9-16° du Code de l'Urbanisme)

Il peut fixer des obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Au PLU, l'article précise que les constructeurs devront obligatoirement se raccorder au réseau numérique.

3.2. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ZONE PAR ZONE

3.2.1. Les dispositions du P.L.U. dans les zones urbaines (U)

Définition

Les zones urbaines, dites « U » sont définies comme celles qui sont déjà urbanisées et équipées, dans lesquelles la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions nouvelles.

Le PLU de Moussy-le-Neuf délimite **5 zones urbaines** qui chacune, font l'objet d'un règlement de 16 articles. Le zonage tient compte à la fois de l'existant et des diverses volontés d'aménagement exprimées et retenues, dans le cadre du PADD.

3.2.1.1- Le centre bourg ancien : la zone UA

Cette zone correspond au centre bourg ancien de Moussy-le-Neuf, développé autour des équipements communaux (mairie, église, salle communale) et qui garde encore aujourd'hui un caractère rural. L'implantation des constructions est en règle générale réalisée à l'alignement et de manière globalement continue. Cette zone reçoit de façon complémentaire à l'habitat des équipements collectifs, des commerces, des services et activités artisanales.

L'objectif de la règle est de poursuivre les formes urbaines, la préservation de la morphologie générale du tissu ancien (respect des gabarits et des formes urbaines traditionnelles), sans remettre en cause les équilibres actuels et notamment le cadre de vie.

Les règles du PLU permettent également de contrôler l'implantation et la qualité des constructions nouvelles dans le respect des formes urbaines ainsi que la réhabilitation, les extensions et la reconstruction du patrimoine existant, de manière à garantir un renouvellement urbain et paysager intégré.

Il s'agit également de poursuivre les vocations de centralité, la mixité urbaine pour notamment favoriser le dynamisme du centre bourg.

Il apparaît nécessaire de conserver le caractère de ce secteur central avec ses immeubles de faible hauteur, de préserver son authenticité et de valoriser son patrimoine (église, vestige du Prieuré de Sainte Opportune, maisons rurales,...), tout en permettant la poursuite du renouvellement urbain qui s'opère aujourd'hui avec l'opération « Cœur de bourg » notamment.

Le règlement de la zone UA du POS rédigé de façon à tenir compte de ces objectifs est globalement inchangé.

Les principales règles :

Articles 1 et 2

La zone UA, pour renforcer les fonctions de centralité, est ouverte à différentes vocations : habitat, équipements, commerces, hébergement hôtelier, bureaux et activités artisanales.

De manière à conserver l'esprit villageois du bourg et à préserver la morphologie parcellaire, l'activité (commerce, artisanat, bureau) est limitée à une superficie maximale de 300m² de surface de plancher. Comme il n'existe pas de réelle polarité commerciale, il n'a pas été fixé de linéaires commerciaux au centre bourg.

Les installations classées et les entrepôts s'ils sont directement liés à une activité autorisée dans la zone sont autorisés, sous réserve de préserver la sécurité collective et de maintenir le caractère paisible du cadre de vie (bruit, olfaction, esthétique, pollution...).

Il est interdit pour les mêmes raisons, les dépôts ainsi que les constructions et installations à usage d'industrie étant donné qu'il existe des secteurs spécifiques pour recevoir ce type d'activités.

Ces activités doivent être compatibles avec la fonction du cœur de bourg et en valoriser son image. Dans la lignée de cet objectif, les installations de camping et de caravanning sont interdites ainsi que tout stationnement qui ne répondrait pas aux besoins directs des occupations autorisées dans la zone.

De manière à permettre une évolution du bâti résidentiel, il est autorisé une extension de 30 m² de surface de plancher pour les constructions qui ne respecteraient pas les dispositions d'implantation par rapport aux voies ou qui dépasseraient aujourd'hui le COS.

Articles 3, 4 et 5

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 6

Le principe de base est celui de l'implantation à l'alignement, afin de conserver l'esprit de la continuité bâtie depuis le domaine public et de maintenir les formes urbaines anciennes. Ce type d'implantation correspond au type d'implantation général repéré lors de l'analyse urbaine.

Un retrait de 5 minimum est également autorisé pour permettre d'éventuels besoins en stationnement ou la création de jardin à l'avant de la construction. En cas de recul, et pour conserver l'esprit de la continuité bâtie depuis le domaine public, l'alignement devra être respecté par la réalisation soit d'un mur plein, soit d'un muret de manière à permettre la création d'une silhouette bâtie.

De manière à faciliter la pose de matériaux d'isolation extérieure des façades existantes visant à améliorer les performances énergétiques ou d'isolation thermique, le PLU permet de déroger à la règle, sur une épaisseur de 30 cm.

Article 7

De façon à préserver un front urbain bâti quasi continu au centre bourg, l'implantation sur les limites est possible. En cas de retrait, la distance d'implantation de la construction doit être au moins égale à 4 mètres minimum pour les parties de constructions comportant des ouvertures de dimension supérieure à 0,25m².

Cette règle est assouplie (minimum de 2.50 m) lorsque l'ensoleillement des pièces peut être moindre, c'est-à-dire lorsqu'il s'agit d'une façade dont la dimension des baies est inférieure à 0,25m². La notion de baie devenue caduque avec la réforme des Permis de Construire, le PLU la remplace par celle d'ouverture, avec un seuil de 0,25m².

Article 8

La distance de prospect être au moins égale à 4 mètres. Ce minimum de prospect permet une certaine souplesse d'implantation, en garantissant toutefois un ensoleillement convenable, notamment pour les constructions basses situées sur de petites parcelles.

Article 9

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale du terrain, de manière à conserver et à pérenniser le caractère végétal des fonds parcellaires.

Article 10

La hauteur de référence maximale est de 10 m au faitage des constructions pour rester en harmonie avec les paysages urbains identitaires des rues du centre bourg ancien et à préserver le cadre de vie des riverains. Celle-ci, dans le cadre de l'élaboration du présent PLU, a été baissée (elle était de 15 mètres au POS), suite à la réalisation de l'opération « Cœur de bourg » qui suscite auprès du voisinage des soucis de vue et d'éclaircissement.

Les équipements publics et d'intérêt général sont dispensés de limite de hauteur, car ils sont ponctuels et peuvent se démarquer de la morphologie urbaine générale.

Articles 11 et 12

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 13

De manière à préserver les jardins intérieurs au centre bourg ancien, le PLU oblige le maintien des plantations ou leur remplacement de manière équivalente.

De manière à gérer l'emprise au sol, à garantir un minimum de jardins intérieurs au centre bourg et à faciliter l'infiltration des eaux de pluie dans le sol, les espaces libres seront obligatoirement paysagers et il sera planté un arbre de haute tige par 200m² d'espaces libres perméables.

Le PLU oblige également la plantation d'arbres de haute tige par 100m² d'aire de stationnement. La perméabilité des aires de stationnement est également imposée.

Article 14

Concernant les possibilités maximales d'occupation du sol, le COS est fixé à 0.70 de manière à garantir une certaine densité et en cas de commerces, services ou activités artisanales il est de 0,90, pour susciter leur développement.

Articles 15 et 16

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

3.2.1.2. - La zone UB : les secteurs périphériques du centre bourg

Cette zone correspond à la frange immédiate du centre bourg ancien, qui présente une densité moyenne et sur laquelle la diversité des fonctions est également favorisée. Elle englobe des secteurs urbains diversifiés en termes de morphologie urbaine et paysagère et elle se singularise avec la présence de corps de ferme, dont le devenir est pris en compte, du fait de leur projet de délocalisation.

L'objectif municipal sur ce secteur est de conserver la diversification des tissus, le caractère paysager de certains cœurs d'îlots et de l'animer d'activités compatibles avec l'environnement résidentiel.

Les règles de la zone UB du POS rédigées de façon à tenir compte de ces objectifs est globalement inchangé.

Les principales règles :

Articles 1 et 2

La zone UB, pour introduire une mixité des usages est également ouverte à différentes vocations : habitat, équipements, commerces, hébergement hôtelier, bureaux et activités artisanales.

L'activité commerciale et de bureau est également limitée à une superficie maximale de 300m² de surface de plancher, car dans cette zone il existe un secteur UBp (de projet) dans lequel, la ville envisage un projet d'aménagement global dans la continuité de l'opération Cœur de Bourg. Dans ce secteur, la création de quelques commerces et services de proximité est envisagée pour conforter les quatre à cinq cellules commerciales programmées dans l'opération Cœur de bourg.

Compte tenu de la configuration parcellaire relativement importante sur certains secteurs, l'activité artisanale peut s'y développer jusqu'à 500m² de surface de plancher pour au moins pérenniser l'activité en place.

Comme dans la zone UA, les installations classées et les entrepôts s'ils sont directement liés à une activité autorisée dans la zone sont autorisés, sous réserve de préserver la sécurité collective et de maintenir le caractère paisible du cadre de vie (bruit, olfaction, esthétisme, pollution...)

Il est interdit pour les mêmes raisons, les dépôts ainsi que les constructions et installations à usage d'industrie étant donné qu'il existe des secteurs spécifiques pour recevoir ce type d'activités.

Les installations de camping sont interdites ainsi que tout stationnement qui ne répondrait pas aux besoins directs des occupations autorisés dans la zone.

De manière à permettre une évolution du bâti résidentiel, il est autorisé une extension de 30 m² de surface de plancher pour les constructions qui ne respecteraient pas les dispositions d'implantation par rapport aux voies ou qui dépasseraient le COS.

Articles 3, 4 et 5

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 6

Comme dans la zone UA, en cas de création de voies nouvelles, les constructions peuvent s'édifier soit à l'alignement soit en retrait minimal de 5 mètres. Ces prescriptions s'appliquent particulièrement bien aux différents tissus existants.

L'alignement est indiqué pour l'activité notamment commerciale et le recul pour permettre la végétalisation des parcelles et/ou le stationnement des véhicules devant les constructions. Comme dans la zone UA, la continuité bâtie sera garantie en cas de recul par la réalisation soit d'un mur plein, soit d'un muret.

De manière à faciliter la pose de matériaux d'isolation extérieure des façades existantes visant à améliorer les performances énergétiques ou d'isolation thermique, le PLU permet de déroger à la sur une épaisseur de 30 cm.

Article 7

Il s'agit de favoriser la densité en front de rue et d'éviter une trop grande densification des cœurs d'îlots. Ainsi, l'implantation sur les limites séparatives est possible dans les cinquante premiers mètres mesurés à partir de l'alignement. Au-delà et en cas de retrait, la distance d'implantation de la construction doit être au moins égale à 4 mètres minimum pour les parties de constructions comportant des ouvertures de dimension supérieure à 0,25m². Cette règle est assouplie (minimum de 2.50 m) lorsque l'ensoleillement des pièces peut être moindre, c'est-à-dire lorsqu'il s'agit d'une façade la dimension de l'ouverture est inférieure à 0,25m².

Article 8

La distance de prospect doit être au moins égale à 8 mètres. Ce prospect garantit sur ce secteur périphérique au centre bourg un cadre de vie agréable.

Article 9

Dans la même logique que pour les règles d'implantation définies à l'article 7, l'emprise est différenciée en fonction de la bande de 50 mètres comptée à partir de l'alignement.

Pour favoriser la densité en front de rue, l'emprise au sol dans les cinquante premiers mètres est fixée à 50%. Au-delà, l'emprise maximum est de 30% sur l'emprise restante afin de garantir le maintien d'espaces verts en cœur d'îlot.

Article 10

La hauteur de référence maximale est de 10 m au faitage des constructions, car elle représente l'épannelage général du secteur.

Les équipements publics et d'intérêt général sont dispensés de limite de hauteur, car ils sont ponctuels et peuvent se démarquer de la morphologie urbaine générale.

Articles 11 et 12.

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 13

Les jardins intérieurs sont préservés puisqu'il est fait obligation du maintien des plantations ou de leur remplacement de manière équivalente.

Cet article fixe désormais la réalisation d'au moins 30% d'espaces verts sur la parcelle et il est imposé 1 arbre par 100m² d'espaces libres. La perméabilité des aires de stationnement et leur plantation est également imposée.

Il s'agit de garantir la végétalisation de ce secteur et une meilleure gestion des eaux pluviales.

Article 14

Concernant les possibilités maximales d'occupation du sol, les COS en fonction des occupations de sol sont maintenus. Il est fixé à 0,50 pour l'habitation et à 0,70 pour les activités de commerce et d'artisanat de manière à favoriser une pluralité des fonctions sur ce secteur périphérique au centre bourg. Dans la lignée de préserver les fonds parcellaires paysagers, le COS au-delà de la bande de 50 mètres est limité à 0,40.

Articles 15 et 16

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

3.2.1.3. Les quartiers d'habitations pavillonnaires : la zone UC

La zone UC est une zone d'habitation comportant essentiellement des maisons individuelles relativement récentes, qui ont été réalisées sous la forme de lotissements. Cette zone est divisée en deux secteurs. Le principe du maintien d'un secteur spécifique sur le lotissement du Moulin Rieux est reconduit par le présent PLU (UCa) car le cahier des charges de ce lotissement est toujours en cours. Un second secteur UCb est créé de manière à intégrer dans la zone des terrains aujourd'hui viabilisés et desservis de manière autonome en matière d'assainissement. Ce secteur d'habitat diffus correspond à la zone NB du POS et le PLU limite sa constructibilité de manière à préserver son caractère.

Le règlement de cette zone poursuit une volonté affirmée depuis longtemps de préserver l'ambiance urbaine aérée car il s'agit d'un atout pour la commune. Toutefois, cette préservation ne doit pas nuire à une mixité maîtrisée et à la qualité de vie des habitants qui consiste à permettre l'implantation de commerces et services de proximité et de petites activités d'artisanat ou de bureau.

Le projet communal a pour objectif de conserver le caractère original des ensembles urbains de cette zone. Afin de proposer une offre de logements adaptée à l'ensemble de la population, le règlement permet le renouvellement du tissu urbain et l'adaptation (évolutions et extensions) des habitations existantes.

Les règles du POS de la zone UC **rédigées de façon à tenir compte de ces objectifs** sont pour l'essentiel maintenues.

Les principales règles :

Article 1 et 2

Dans cette zone à dominante résidentielle, la fonction habitat est autorisée sans condition, à l'exception du secteur UCb où elle est limitée à 200m² de surface de plancher par unité foncière, du fait de son caractère diffus et évoluant dans un contexte naturel, notamment concerné sur sa partie Est par un corridor biologique.

Dans le secteur UCa, les nouvelles constructions ne sont pas autorisées.

Le règlement de cette zone au même titre que le règlement précédent montre une volonté, sur ce secteur aujourd'hui achevé et règlementé par un cahier des charges de lotissement, de préserver leur ambiance résidentielle paysagère. Pour cela, seuls les abris de jardins et les vérandas 25 m² de surface de plancher sont autorisés.

La recherche d'une juste mixité est favorisée de façon maîtrisée. Il s'agit en effet de préserver le cadre de vie des habitants. Sont ainsi interdites les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier et de bureaux d'une surface de plancher supérieure à 100 m². Il s'agit par cette mesure de conforter la vocation résidentielle de la zone, et d'afficher la recherche d'une juste mixité en autorisant uniquement l'implantation de commerces de proximité et de petites activités.

En secteur UCb, Il n'est pas autorisé le développement de l'activité.

Le maintien du cadre de vie est contrôlé. Comme dans la zone du centre bourg, les constructions et installations à usage d'industrie, d'entrepôts,... ne sont pas autorisés, tout comme les installations de camping et de caravaning.

Dans ces quartiers résidentiels, l'initiative de créer des services et commerces de proximité et l'activité artisanale doit être garante du maintien de la sécurité collective et du cadre de vie. C'est la raison pour laquelle, les installations classées sont soumises à condition d'être garantes du cadre de vie.

Articles 3et 4 et 5

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 5

Le PLU, conformément à la loi SRU, ne conserve pas les caractéristiques des terrains sur l'ensemble des zones.

Article 6

Une souplesse est laissée avec le choix soit de l'alignement pour l'accueil éventuel de petites activités commerciales, soit en recul de 5 mètres pour apporter une image verte à la rue et aérée au quartier. Cette distance de 5 mètres permet également d'obliger les habitants à maintenir leurs véhicules sur leur parcelle.

Article 7

L'implantation par rapport aux limites séparatives est reconduite car cette implantation est la plus représentative du tissu résidentiel de la commune. Cette souplesse permet l'implantation sur les limites séparatives, compte tenu de la diversité des constructions (lotissements, ...). En cas de retrait, les marges d'isolement s'imposent afin de tenir compte du respect de l'ensoleillement et du cadre de vie.

Tout comme les autres secteurs résidentiels, les distances minimales de retrait doivent être au moins égale à la 4 mètres pour les parties de constructions comportant des ouvertures de dimension supérieure à 0,25m². Cette règle est assouplie (minimum de 2.50 m) lorsqu'il s'agit d'une façade sans ouverture ou dont la dimension est inférieure à 0,25m².

Article 8

Le PLU fixe une distance minimale de 4 mètres entre deux bâtiments.

Article 9

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40% ; elle était de 30% au POS. Cette nouvelle disposition permet de répondre aux besoins d'extension résidentielle tout en garantissant la préservation de l'aspect aéré et paysager des quartiers.

Le tissu résidentiel de la commune est en effet majoritairement arrivé à maturité et cette augmentation permet des travaux et extensions pour adapter la maison aux besoins.

En secteur UCa, l'emprise au sol n'est pas réglementée, puisque ne sont autorisés que des aménagements ponctuels, limités aux vérandas et aux abris de jardins.

En secteur UCb, de manière à limiter l'étalement urbain sur ces secteurs l'emprise au sol est limitée à 20%.

Article 10

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur est conservée à 9 mètres au faîtage, car il n'est pas souhaitable que les constructions nouvelles dépassent la hauteur moyenne des constructions existantes ; l'objectif étant de conserver l'homogénéité du tissu urbain actuel.

Articles 11 et 12.

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 13

Les jardins intérieurs sont préservés puisqu'il est fait obligation du maintien des plantations ou de leur remplacement de manière équivalente. Cet article est également complété par des obligations paysagères, avec l'intégration d'un minimum d'espaces verts d'au moins 20% d'espaces verts sur la parcelle et l'imposition d'1 arbre par 100m² d'espaces libres. La perméabilité des aires de stationnement et leur plantation est également imposée.

Il s'agit de garantir la végétalisation de ce secteur et une meilleure gestion des eaux pluviales.

Article 14

Concernant les possibilités maximales d'occupation du sol, le PLU reconduit le COS de 0,50 sur l'ensemble de la zone UC, de manière à garantir une plus grande souplesse de constructibilité pour permettre l'évolution des maisons. En secteur UCa il est sans objet, la constructibilité étant limitée.

En secteur UCb, il est fixé à 0,20 pour régulariser l'existant et permettre l'évolution de la maison aux besoins.

Articles 15 et 16

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

3.2.1.4. Les quartiers à vocation économique : la zone UI

La zone UI regroupe l'ensemble des secteurs économiques de la commune. Elle apparaît aujourd'hui très diversifiée puisqu'elle accueille de la logistique, des industries, de l'artisanat, des bureaux et de l'activité commerciale avec la présence notamment d'Intermarché.

Le PLU intègre deux secteurs spécifiques dans la zone UI. Un secteur UIa, sur lequel la volonté municipale est de promouvoir une mixité des fonctions et la création d'une polarité de service et de commerce, de manière à dynamiser la zone d'activités et l'entrée de ville économique. Un secteur UIb est créé pour interdire les équipements et les Etablissements Recevant du Public, de manière à éviter des nuisances sonores, compte tenu de sa grande proximité avec le secteur résidentiel. Il s'agit également d'inciter l'implantation des équipements en secteur UIa, voué à constituer la nouvelle polarité de services de ce territoire économique.

L'objectif, pour la zone UI, est de permettre le maintien de sa mixité économique de manière à offrir un marché immobilier le plus diversifié possible, face aux perspectives de développement due notamment à l'arrivée du Métro automatique sur la commune du Mesnil-Amelot, dans le cadre projet du Grand Paris Express.

Les règles de la zone UI du POS déjà **rédigées de façon à promouvoir l'activité économique** sont pour l'essentiel maintenues.

Les principales règles :

Article 1 et 2

Dans cette zone économique, destinée à accueillir tous types d'activités compatibles avec l'environnement urbain, sont autorisées les fonctions de bureau, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, et d'industrie.

En terme commercial, la volonté de la ville est de polariser l'activité commerciale en secteur UIa, dans la continuité de l'Intermarché existant et en entrée de ville. C'est la raison pour laquelle, le commerce est interdit en zone UI et en secteur UIb.

Dans cette zone, l'habitat est uniquement autorisé en secteur UIa, le long de la route de Vémard en vis-à-vis du secteur résidentiel existant de l'autre côté de la voie, conformément au dessin de l'OAP. Ailleurs, les habitations sont admises que si elles sont liées à la surveillance des bâtiments.

Les établissements, qui peuvent porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique sont interdits. Les stockages à l'air libre et dépôts d'ordures ménagères, de résidus urbains, de déchets, de matériaux divers et gravats, de machines ou de véhicules de toute sorte sont également exclus pour ne pas dévaloriser le cadre de vie des ces secteurs économiques.

Dans la continuité du souhait municipal de créer une image économique valorisante, les activités de camping, caravanes et carrières sont également interdites.

Articles 3, 4 et 5

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 6

Le PLU institue pour la zone UI une distance depuis l'alignement d'au moins 5 mètres. Elle a pour objet de garantir la sécurité des sorties de véhicules de transport. Ce recul permet également une possibilité de se garer ou alors de végétaliser la façade sur rue. L'objectif est de favoriser une cohérence de l'image économique locale.

En secteur UIa, les constructions peuvent être implantées à l'alignement afin de faciliter l'implantation des commerces.

Article 7

En zone UI, la distance par rapport aux limites séparatives est différenciée en fonction des occupations de sol qui s'implantent. Les activités qui ne génèrent pas de fabrication ou de produits destinés à la fabrication, c'est-à-dire de nuisances (bruit, pollution, odeurs,...) peuvent s'implanter en limite séparatives.

En cas de retrait et pour les constructions à usage d'habitation en secteur U1a, la règle de base est une distance de 4 mètres minimum pour les parties de constructions comportant des ouvertures de dimension supérieure à 0,25m². Cette marge de recul est de 2.50 mètres minimum lorsqu'il s'agit d'une façade sans ouverture ou dont la dimension est inférieure à 0,25m².

En bordure des zones d'habitation et en bordure de la zone 2AUI, il est imposé un recul d'au moins 4 mètres pour la réalisation d'un traitement paysager efficace de façon à protéger les vues des riverains et le point de vue sur l'entrée de ville Ouest.

Article 8

Au PLU comme au POS, il n'est pas fixé de règles pour les constructions à usage d'activités.

Pour les constructions à usage résidentiel autorisées dans le secteur U1a, il est imposé une distance de 4 mètres pour les façades sans vue ou comportant de petites baies et de 8 mètres minimum en cas de baie supérieure à 0,25m². Ces marges de reculement doivent permettre un du cadre de vie à l'image des secteurs résidentiels de la commune.

Article 9

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % en zone UI afin de laisser de l'espace disponible pour d'éventuelles plantations ; principe pour à la fois éviter des espaces minéraux trop importants et permettre de limiter le ruissellement, dans un contexte de développement durable.

Article 10

Le principe de la règle de hauteur est repris du POS au PLU. La hauteur maximale des constructions est fixée en fonction de la destination du sol.

La hauteur des constructions à caractère économique est de 15 mètres au faîtage. Il s'agit en effet d'intégrer les nouveaux bâtiments dans l'épannelage général du parc de manière à former une continuité volumétrique et à garantir une lisibilité économique. Dans le secteur U1a, la hauteur des constructions à usage résidentiel est portée à 12 mètres au faîtage, pour permettre sur le secteur d'OAP d'accompagner la lisibilité de cette entrée de ville.

Articles 11 et 12.

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 13

L'obligation du maintien des plantations ou de leur remplacement de manière équivalente est également imposée dans cette zone. Compte tenu des activités de la zone UI, l'aménagement paysager des espaces libres doit accompagner les constructions souvent imposantes.

De manière à valoriser les vues sur les stationnements tant en vue lointaine qu'en vue proche, le PLU oblige des aires de stationnement à raison de 1 arbre de haute tige par 100m².

Article 14

Concernant les possibilités maximales d'occupation du sol, le COS de 1 est maintenu et généralisé à l'ensemble des secteurs du parc d'activités du fait de la volonté municipale de promouvoir son activité économique, pour au moins maintenir son taux d'emploi.

Articles 15 et 16

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

3.2.1.5. La zone UL d'équipements publics et d'intérêt collectif

La zone UL correspond aux zones d'équipements publics ou d'intérêt collectif (équipements sportifs, centre de loisir, école, forage d'eau, cimetière...). L'enjeu de la zone UL est de permettre l'évolution des secteurs d'équipements au gré des besoins de la population, notamment dans un contexte d'une part de croissance démographique et d'autre part face au vieillissement structurel de la population en place depuis les années 1970.

Compte tenu des caractéristiques très spécifiques de ce type de construction, le règlement de la zone est peu contraignant.

Les règles de la zone UL du POS rédigées de façon à tenir compte des ces objectifs sont pour l'essentiel maintenues.

Les principales règles :

Articles 1 et 2

La zone UL est une zone à vocation unique d'équipements, qu'il s'agisse d'équipements publics ou privés. C'est la raison pour laquelle toutes les occupations de sol autres que les équipements sont interdites.

Seuls les logements de fonction peuvent être autorisés sous conditions qu'ils assurent par exemple le gardiennage ou la surveillance des équipements ainsi que les constructions à usage de bureau s'ils constituent le complément de l'équipement.

La fonction résidentielle est uniquement autorisée sur les terrains couverts par l'Emplacement Réserve N°6 pour favoriser dans la proximité du centre de loisir une opération d'habitat social.

Articles 3, 4 et 5

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 6

Le PLU laisse le choix de l'implantation à l'alignement ou en recul minimal de 4 mètres. Cette règle, relativement ouverte, tient compte des besoins, souvent très spécifiques des équipements.

Article 7

Une souplesse est laissée à l'implantation des bâtiments par rapport aux limites latérales. En cas de retrait, le respect des marges d'isolement qui s'imposent sont celles qui sont retenues dans les zones résidentielles.

Articles 8 et 9

Il n'est pas défini de règles, compte tenu des besoins spécifiques liés aux équipements.

Article 10

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage. Il s'agit de favoriser la bonne insertion de ces constructions dans les tissus résidentiels de la commune.

Article 13

L'obligation du maintien des plantations ou de leur remplacement de manière équivalente est également imposée dans cette zone. Compte tenu des activités de la zone UL, l'aménagement paysager des espaces libres doivent accompagner les constructions souvent imposantes.

De manière à valoriser les vues sur les stationnements tant en vue lointaine qu'en vue proche, le PLU oblige des aires de stationnement à raison de 1 arbre de haute tige par 100m².

Article 14

Il n'est pas défini de règles, compte tenu des besoins spécifiques liés aux équipements.

Articles 15 et 16

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

3.2.2. Les dispositions du P.L.U. dans les zones d'urbanisation future (AU)

Définition

Peuvent être classés en zones à urbaniser dites « AU », les secteurs à caractère naturel ou/et peu équipés de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le PLU de Moussy-le-Neuf délimite **4 zones à urbaniser** qui chacune, font l'objet d'un règlement de 16 articles. Le zonage tient compte à la fois de l'existant et des diverses volontés d'aménagement exprimées et retenues dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

3.2.2.1. La zone 1AUC

Située à l'Est du territoire communal sur le secteur dit « du Chêne », la zone 1AUC fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, de manière à réaliser un projet d'aménagement structuré par de nouveaux espaces communs et un traitement paysager d'ensemble.

Cette zone est principalement destinée à couvrir les besoins résidentiels présents et futurs de la commune. Sa réceptivité d'environ 200 logements doit permettre la réalisation un habitat mixte, sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Ces opérations constituent une opportunité d'améliorer le parcours résidentiel sur la commune et de répondre aux besoins de desserrement et aux objectifs résidentiels qui sont attribués dans le cadre du bassin de Roissy, compte tenu de l'attractivité de la commune par rapport aux secteurs d'emplois. En termes de cadre de vie, cette opération doit également permettre une amélioration du fonctionnement des quartiers avec la réalisation d'un réseau viaire structuré.

La zone 1AUC comprend un secteur 1AUCa qui correspond à l'aménagement d'une résidence seniors valides, dans un environnement paysager et d'équipement attractif. Ce projet occupe une assiette foncière d'environ 0,6 hectare, localisée le long de la promenade douce en bordure du ru de la Biberonne, à moins de 200 mètres du centre ville de Moussy-le-Neuf.

Ce projet doit permettre d'accompagner le vieillissement de la population en place des années 70 et d'offrir une nouvelle structure d'habitat pour les personnes âgées qui souhaitent rester sur le territoire communal, à proximité notamment des services à la personne et à la santé localisés au centre ville. Ce projet permet également de créer quelques emplois supplémentaires sur le territoire communal.

Il s'agit en effet de combler un manque résidentiel suite à l'observation d'un important renouvellement urbain qui s'opère actuellement sur le territoire. Les personnes âgées ne restent pas dans leur maison et quittent le territoire de Moussy-le-Neuf, faute de produits immobiliers adaptés à leurs besoins. Ce projet est composé d'une maison communale dans laquelle se dérouleront des activités ludiques ouvertes également au club du troisième âge de la commune. Les 24 logements locatifs créés seront gérés par le Centre Communal d'Action Sociale et 2 à 3 d'entre eux seront réservés au logement d'urgence.

Le règlement de cette zone, dans la lignée du règlement de la zone UC, vise à garantir une intégration harmonieuse et réussie des nouveaux projets, dans l'optique de préserver la morphologie et la cohérence de l'image résidentielle de la commune. L'implantation et la densité des constructions ont fait l'objet d'une attention particulière en termes de gabarit et de hauteur, pour permettre une diversité résidentielle insérée en limites de la coulée verte et du plateau agricole.

Les règles de la zone NAUC du POS et de sa mise en compatibilité en 2013 pour permettre l'aménagement de la résidence séniors valides rédigées de façon à tenir compte de ces objectifs sont globalement maintenues.

Les principales règles :

Articles 1 et 2

Dans cette zone à vocation d'habitat sont également autorisées comme dans la zone résidentielle UC de la commune, les différentes fonctions complémentaires à l'habitat (équipements, commerces, et bureaux) soumises à condition pour garantir un caractère de vie paisible. De manière à maîtriser cette mixité des fonctions, la superficie de l'activité est limitée à 100m² de surface de plancher, pour ne favoriser que le petit commerce et les services de proximité.

Dans cette zone, il est veillé au cadre de vie, les installations classées sont autorisés sous réserve de préserver la sécurité collective et l'environnement.

Pour les mêmes raisons, il est interdit les constructions et les installations à usage d'industrie, d'artisanat et de dépôts. L'hébergement hôtelier est également exclu car il existe d'autres zones plus compatibles à recevoir ce type d'activités.

Articles 3, 4 et 5

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 6

Sur ce secteur, il est proposé une souplesse d'implantation en fonction des séquences urbaines souhaitées, d'autant que sur ce secteur, il est laissé une certaine souplesse pour l'aménagement des clôtures.

L'alignement est notamment proposé pour les activités commerciales de manière à favoriser la chalandise ou pour privilégier un front bâti sur des espaces publics fédérateurs d'animation ou paysager pour notamment marquer un repère particulier. Un recul minimum de 5 mètres est également possible, de manière à apporter à la rue une silhouette paysagère et à conserver une unité d'alignement végétale dans l'esprit résidentiel de la commune, ou encore à ménager des espaces libres notamment pour le stationnement.

Article 7

Le PLU reprend l'implantation possible sur les limites séparatives de la zone UC ainsi que les prospects en cas de recul, et cela de manière à faciliter l'organisation structurelle des futurs quartiers.

En cas de retrait, les marges d'isolement sont celles de la zone résidentielle UC, au moins égale à 4 mètres pour les parties de constructions comportant des ouvertures de dimension supérieure à 0,25m² et au moins 2.50 mètres lorsqu'il s'agit d'une façade sans ouverture ou dont la dimension est inférieure à 0,25m².

En limite de la zone 1AUC, les constructions à l'exception des abris jardin doivent être implantées à une distance (L) minimales de 4 mètres, de manière à garantir une transition paysagère avec les secteurs agricoles et résidentiels limitrophes.

Pour le secteur 1AUCa, il s'agit d'intégrer un recul obligatoire de manière à garantir des limites paysagères au projet dans la continuité végétale du nouveau parc urbain de Moussy-le-Neuf.

Article 8

Il est proposé 4 mètres de manière à permettre une souplesse de formes urbaines et architecturales aux aménageurs.

Article 9

Il s'agit de maîtriser les densités pour se rapprocher de celles qui se réalisent sur le territoire communal. Le 40% constitue une garantie pour apporter un caractère aéré au secteur.

Article 10

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage, dans la lignée des séquences résidentielles de Moussy-le-Neuf. Pour des raisons paysagères et/ou architecturales, peuvent être admis de façon ponctuelle 3 mètres supplémentaires pour permettre l'implantation de petits collectifs. La localisation de ces petits immeubles devra être justifiée par le choix par exemple, de marquer un espace public spécifique, une séquence urbaine : angle de voie, place, mail structurant,

Article 13

Comme dans la zone résidentielle UC, cet article est également complété par des obligations paysagères, avec l'intégration d'un minimum d'espaces verts d'au moins 20% sur la parcelle et l'imposition d'1 arbre par 100m² d'espaces libres. La perméabilité des aires de stationnement et leur plantation est également imposée.

Il s'agit d'apporter une image végétale à ce secteur et d'assurer une bonne gestion des eaux pluviales.

En bordure de la zone agricole A, il est conseillé l'implantation des clôtures à 10/15 centimètres au-dessus du sol naturel, pour permettre la circulation de la petite faune.

Article 14

De la même façon, le PLU reprend le COS du secteur UC de 0,50 qui permet la densité recherchée alliant petits collectifs et habitat individuel.

Articles 15 et 16

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

3.2.2.2. La zone 1AUH

Cette zone est principalement destinée à couvrir les besoins hôteliers issus de la proximité de l'aéroport qui génère l'implantation de ce type d'activités pour les salariés à la recherche d'un logement temporaire à proximité des pôles d'emplois et notamment de celui de l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle.

Le règlement de cette zone vise à garantir une **intégration architecturale et paysagère réussie** de ces nouveaux projets. C'est la raison pour laquelle, l'implantation et la densité de ces constructions ont fait l'objet d'une attention particulière en termes de gabarit, de hauteur et de densité.

Les règles de la zone NAUC1 du POS rédigées de façon à tenir compte de ces objectifs sont globalement maintenues.

Les principales règles :

Articles 1 et 2

Dans cette zone hôtelière, les constructions à usage d'habitation, d'activités industrielles ou artisanales, de commerce et d'entrepôt sont interdites. Ne sont également pas autorisés le stationnement des véhicules de camping, de caravanes, les carrières et les dépôts car c'est une zone spécifique destinée à recevoir uniquement de l'hébergement hôtelier. Seuls sont admis sous conditions, les commerces directement liés à une activité hôtelière et leurs installations classées induites, sous réserve de leur intégration à l'environnement.

Articles 3, 4 et 5

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 6

Sur ce secteur, il est imposé un recul de 4 mètres minimum pour créer des espaces végétalisés en limite de voie. Ceux-ci permettent de préserver des espaces de respiration dans ce secteur et de qualifier de manière paysagère l'image de ces nouveaux quartiers depuis l'extérieur. C'est la raison pour laquelle, le traitement de la clôture impose la réalisation de haies d'essences locales à caractère champêtre.

Article 7

Le PLU reprend l'implantation du POS qui impose un retrait minimum de 10 mètres. Cette règle permet d'apporter un cadre de vie agréable, de garantir l'ensoleillement des constructions et d'inciter le paysagement.

Article 8

Face à l'absence de dispositions au POS, il est préconisé un recul minimal de 4 mètres, de manière à garantir des vues, garantes de bon voisinage.

Article 9

Le PLU reconduit la maîtrise de la densité au sol (30%) afin d'inciter le développement végétal de ces secteurs qui doivent dégager un caractère paisible du fait même de leur destination.

Article 10

La hauteur des constructions limitée à 15 mètres à l'égout au POS est diminuée d'un niveau dans le cadre du PLU. Cette diminution s'explique par le choix d'un urbanisme moins dense et moins impactant sur la desserte en stationnement et sur la pérennité du paysage général de la commune.

Article 13

Comme dans les zones résidentielles, cet article est également complété par des obligations paysagères, avec l'intégration d'un minimum d'espaces verts d'au moins 30% sur la parcelle et l'imposition d'1 arbre par 100m² d'espaces libres pour favoriser paysage et écoulement des eaux. Dans la lignée de cet objectif, les aires de stationnement doivent être perméables et leur plantation est également imposée.

Article 14

Dans le même but de maîtriser l'impact de ces secteurs hôteliers, le COS de 1 imposé au POS est également diminué d'environ un tiers. Il est fixé à 0,70.

Articles 15 et 16

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

3.2.2.3. La zone 1AUL

Cette zone est principalement destinée à assurer une réserve foncière pour permettre dans le temps de continuer à apporter à l'ensemble de la population communale, un niveau d'équipement satisfaisant.

Les règles d'urbanisme du secteur sont ainsi peu contraignantes, compte tenu des caractéristiques très spécifiques de ce type de construction.

Les règles de la zone NAUL du POS rédigées de façon à tenir compte de ces objectifs sont globalement maintenues.

Les principales règles :

Articles 1 et 2

La zone 1AUL est une zone à vocation unique d'équipements, qu'il s'agisse d'équipements publics ou privés. C'est la raison pour laquelle toutes les occupations de sol autres que les équipements sont interdites.

Seuls les logements de fonction peuvent être autorisés sous conditions qu'ils assurent par exemple le gardiennage ou la surveillance des équipements ainsi que les constructions à usage de bureau s'ils constituent le complément de l'équipement.

Articles 3, 4 et 5

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 6

Le PLU impose un retrait minimum de 2 mètres. Cette règle, relativement ouverte, tient compte des besoins, souvent très spécifiques des équipements et permet de protéger la façade sur rue, d'éventuelles dégradations (tags notamment).

Article 7

Une souplesse est laissée à l'implantation des bâtiments par rapport aux limites latérales. En cas de retrait, le respect des marges d'isolement qui s'imposent sont celles retenues dans les zones résidentielles compte tenu de leur proximité des zones d'habitat.

Article 9

Les équipements publics sont exonérés de règle pour répondre à leurs besoins souvent très spécifiques.

Article 10

Les équipements publics sont exonérés de règle pour répondre à leurs besoins souvent très spécifiques. Pour les autres constructions, la hauteur ne peut excéder 12 mètres au faîtage. Il s'agit de favoriser la bonne insertion de ces constructions dans les tissus résidentiels de la commune.

Article 13

De manière à valoriser les vues sur les stationnements tant en vue lointaine qu'en vue proche, le PLU oblige des aires de stationnement à raison de 1 arbre de haute tige par 100m².

Cet article n'a pas d'obligations paysagères en raison du besoin d'espaces libres du type cours de récréation et de service, stationnement, voirie d'accès,... Il est cependant imposé un arbre par 100m² d'espaces libres.

Article 14

Il n'est pas défini de règles, compte tenu des besoins spécifiques liés aux équipements.

Articles 15 et 16

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

3.2.2.4. La zone 2AUI

Située dans la continuité Ouest de la zone d'activités de la Barogne, la zone 2AUI est destinée à accueillir à moyen/long terme des constructions à usage d'activités.

Considérant que l'urbanisation nécessite des études complémentaires pour réaliser un quartier économique mixte, sous la forme d'opérations d'aménagement exemplaire en termes de développement durable, il n'est pas fixé de règle.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée par une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme qui définira les conditions d'aménagement et les règles d'urbanisme.

3.2.3. Les dispositions du P.L.U. dans les zones agricoles (A)

Définition

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zones agricoles, les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A de Moussy-le-Neuf est une zone réservée à l'exploitation agricole et à l'élevage Elle comprend quatre secteurs. Le secteur Aa correspond au passage de la ligne TGV et des lignes électriques d'EDF, le secteur Ab correspond à un secteur dans lequel sont autorisées les installations de stockage de déchets inertes, le secteur Ac correspond à un secteur dans lequel sont autorisées les installations de compostage de déchets verts et le secteur Azh pour intégrer la zone humide à protéger située au Nord de la zone agglomérée, le long de la ligne TGV.

Il est rappelé l'interdiction de construire dans la marge de protection de 50 mètres de la lisière boisée.

La zone A doit rester protégée pour permettre le développement de l'agriculture et de l'élevage. A cet égard, le règlement limite globalement les possibilités de construire aux bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole, aux installations nécessaires au service public. Les quatre secteurs de la zone A ont une destination particulière qui limite aussi leurs types d'occupations de sols.

Les règles de la zone NC du POS rédigées de façon à tenir compte des ces objectifs sont maintenues.

Les principales règles :

Articles 1 et 2

De manière à protéger ces secteurs, le règlement du PLU limite la constructibilité, dans l'ensemble de la zone agricole, aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole et à l'élevage y compris à leurs installations classées. L'habitation pour loger les exploitants et leur personnel est autorisée sous la condition d'une implantation proche de l'exploitation agricole. De la même façon, les constructions à usage de bureau sont également admises, uniquement si elles constituent le complément d'une activité agricole. L'aménagement et l'extension de la station d'épuration est également possible.

Les constructions existantes non liées à l'agriculture peuvent néanmoins bénéficier d'une extension limitée à 30m² de surface de plancher. Dans la lignée de cet objectif, les reconstructions sont autorisées.

En secteur Aa, le PLU laisse également la possibilité au service public ou d'intérêt collectif (ferroviaire et EDF notamment) de pouvoir permettre leur exploitation, leur entretien, leur extension ou la construction d'installations nécessaires à leur activité. En secteur Ab, toutes les installations de déchets inertes sont admises sous réserve de leur bonne insertion paysagère et en secteur Ac, les constructions et installations classées liées à l'activité de compostage des déchets verts.

En secteur Azh, tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique de la zone humide sont interdits.

Articles 3, 4 et 5

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 6

Compte tenu de la constructibilité limitée de la zone, il est laissé une souplesse d'implantation par rapport aux voies, à savoir le choix soit de l'alignement ou soit d'un recul de 2 mètres minimum.

Article 7

Le PLU permet une souplesse d'implantation puisque les constructions pourront s'implanter en limites séparatives. En cas de retrait, les reculs imposés sont ceux adoptés sur l'ensemble du territoire communal.

Articles 8,9

Le PLU ne fixe pas de règles ; la constructibilité étant très limitée.

Article 10

Le PLU limite la hauteur des constructions à usage d'habitation 9 mètres au faîtage, comme sur l'ensemble des zones résidentielles de Moussy-le-Neuf, afin de préserver le grand paysage des plaines agricoles. Pour ce qui concerne les autres constructions liées notamment au fonctionnement des exploitations, il est autorisé un niveau supplémentaire.

La hauteur des équipements publics d'intérêt communal et collectif ne fait pas, quant à elle l'objet de disposition, la commune pouvant contrôler les initiatives publiques.

Article 13

Compte tenu du caractère de la zone, il n'est pas prévu d'obligation particulière de plantation.

En revanche, il est rappelé les prescriptions des Espaces Boisés Classés qui couvrent la zone partiellement.

Article 14

Le PLU ne fixe pas de règles; la constructibilité étant très limitée.

Articles 15 et 16

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

3.2.4. Les dispositions du P.L.U. dans les zones naturelles à protéger (N)

Définition

Les zones naturelles sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zones naturelles et forestières, les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N de Moussy-le-Neuf est une zone naturelle non équipée, faisant partie d'un site naturel qu'il convient de protéger. Elle concerne notamment tous les espaces naturels paysagers de la commune (bois, vallons, ru de la Biberonne, merlons...) à préserver car ils constituent des réservoirs de biodiversité, dont la plupart sont d'ailleurs inscrits en « bois et forêts » au SDRIF.

Le PLU reconduit les deux secteurs Na et Nm. Le secteur Na correspond au fond de vallon de la Biberonne et à la coulée verte en frange d'urbanisation. Le secteur Nm, située en bordure du TGV, est destiné à la poursuite de la réalisation de merlons paysagers. Le PLU délimite un autre secteur Nzh sur le lieu-dit « La Lampe » localisé sur le bois Saint-Laurent de manière à préserver la zone humide.

La zone N doit rester protégée. A cet égard, le règlement limite globalement les possibilités de construire aux équipements publics et d'intérêt collectif, aux espaces libres susceptibles d'accueillir des activités de détente et de loisirs de plein air, aux merlons paysagers et à la gestion forestière.

Les règles de la zone ND du POS rédigées de façon à tenir compte des ces objectifs sont maintenues.

Les principales règles :

Articles 1 et 2

Le règlement de la zone N montre une préoccupation de valorisation, de préservation de la qualité de l'environnement et de pérennisation du patrimoine naturel de la commune, plus particulièrement dans le secteur N qui correspond aux zones boisées de la commune d'ailleurs couvertes d'Espaces Boisés Classés. C'est la raison pour laquelle, les utilisations de sol admises sont uniquement celles liées et rendues indispensables à la gestion forestière.

Sur le secteur Na correspondant à la coulée verte de la commune située le long des berges de la Biberonne, le PLU limite l'aménagement à la création d'espaces libres liés aux activités de détente et de loisirs de plein air. C'est la raison pour laquelle, un Emplacement Réservé est intégré dans ce secteur, voué à la création d'un espace vert urbain.

Sur le secteur Nm correspondant aux berges du TGV, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif liés notamment à la voie SNCF, les merlons anti-bruit et leurs installations de stockage de déchets inertes.

Sur le secteur Nzh, tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique de la zone humide sont interdits.

Articles 6, 7,8 ,9

Le PLU ne fixe pas de règles ; la constructibilité étant très limitée.

Article 10

Le PLU limite uniquement la hauteur des merlons en secteur Nm à 15-20 mètres.

Article 13

Compte tenu du caractère de la zone, il n'est pas prévu d'obligation particulière de plantation. En revanche, il est rappelé les prescriptions des Espaces Boisés Classés qui couvrent pour partie l'intégralité du secteur N.

Article 14

Le PLU ne fixe pas de règles ; la constructibilité étant très limitée.

Articles 15 et 16

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

CHAPITRE 4

LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PLU de Moussy-le-Neuf ne se situe pas dans le champ d'application de l'évaluation environnementale définie par l'ordonnance du 3 juin 2004 ratifiée par la loi du 9 décembre 2004 (cf. articles L 121-10 et R 123-2-1 du Code de l'Urbanisme).

Toutefois, en fonction de l'article R 123-2 (alinéa 4) du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU doit évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. Il s'agit, par conséquent :

- de présenter les diverses répercussions ou les conséquences du projet d'aménagement retenu sur les espaces naturels, le paysage, le milieu écologique, les risques de nuisances ou de pollution... ;
- d'exposer les mesures et les précautions prises pour préserver cet environnement et assurer sa mise en valeur.

4.1. LE MAINTIEN ET LA PROTECTION DES COMPOSANTES PAYSAGERES

Une des préoccupations premières de la commune de Moussy-le-Neuf, partagée par la grande majorité de la population et rappelée dans le cadre des grandes orientations du PADD, est de protéger le patrimoine végétal de la commune et de favoriser les démarches environnementales.

Le paysage de Moussy-le-Neuf, avec sa composition singulière et sa structure d'ensemble, s'appuie sur plusieurs entités d'espaces naturels et paysagers qui donnent au territoire sa lisibilité et aux quartiers, leur identité.

L'inventaire contenu dans l'état initial de l'environnement témoigne de la richesse de la biodiversité. Préserver et développer le patrimoine naturel entre également dans l'objectif de la préservation des habitats et de la survie des espèces animales qui s'y abritent.

Le PLU reconduit les mesures suivantes pour protéger et mettre en valeur l'environnement paysager. Les paysages des zones naturelles et agricoles sont protégés par le classement en zones naturelles et agricoles et l'inscription des principaux boisements en Espaces Boisés Classés. Ces mesures garantissent la conservation de la ceinture agricole, des fonds de vallon et des boisements.

La zone N regroupe les grands espaces paysagers et les boisements du territoire, dont la densité bâtie est en général faible et dont la fonction écologique, la qualité paysagère ou la vocation récréative du secteur Na doivent être préservées et mises en valeur pour assurer la qualité de vie et les besoins de détente des habitants.

La réglementation vise, selon la nature des espaces concernés :

- à préserver ou améliorer au sein de ces territoires les équilibres écologiques, le caractère et la qualité des espaces paysagers ;
- à maintenir et développer la vocation récréative des espaces au profit des loisirs de plein air et de la promenade

Les boisements inscrits au SDRIF sont protégés par un classement N et couverts par la trame EBC. Les « espaces paysagers » ou « espaces verts » sont également pris en compte puisqu'ils sont couverts par un zonage de ressources naturelles.

L'ensemble des Espaces Boisés Classés (EBC) répertoriés au POS en vigueur est conservé. Dans le cadre de la présente élaboration du PLU, quelques EBC situés sur des bâtiments ont été détournés de manière à permettre à leurs propriétaires d'effectuer des extensions à la marge. De même ceux situés sous la ligne haute tension ont fait l'objet d'un déclassement de mètres 32,50 m de part et d'autre de l'axe de la ligne, à la demande de RTE.

La composante paysagère de la commune mise en exergue dans le cadre du SRCE est également protégée puisque le réservoir de biodiversité du bois Saint-Laurent est pérennisé dans le cadre du PLU ainsi que les corridors biologiques qui traversent l'Est du territoire.

Dans le cadre des projets de développement de la commune, la gestion des nouvelles franges de l'urbanisation sera une préoccupation majeure. Les futures extensions seront réfléchies et permettront une véritable valorisation de l'écotone.

Le présent PLU gère en effet les lisières permettant de « filtrer » les relations entre espace urbanisé et espace non-urbanisé, et de réduire les incompatibilités entre les deux milieux. Les OAP impose la réalisation d'une lisière végétale qui favorisera une transition progressive entre espaces bâtis et espaces ouverts. Ces lisières seront constituées par les fonds de jardins et la réalisation de haies paysagères. Les haies seront constituées d'essences locales (noisetier, charme, cornouiller sanguin, ...) à caractère champêtre. Le thuya, le laurier sont interdits ainsi que les espèces invasives (bambou, renouées du Japon,...).

Dans le cadre du règlement, il est conseillé l'implantation des clôtures à 10/15 centimètres au-dessus du sol naturel, de manière à favoriser le déplacement de la petite faune.

En complément à ces mesures, de nouvelles liaisons douces bordées d'arbres feront le lien entre anciens et nouveaux quartiers, et entre ville et campagne. Ce maillage vert, liant tous les éléments de biodiversité, renforcera ainsi les continuités écologiques existantes et créées : boisements existants, jardins, parcs, coulée verte,....

Cette action contribue à atteindre l'objectif général de préserver et de relier la biodiversité et les continuités écologiques en milieu urbain.

L'ensemble de ces actions permettra également d'atteindre l'objectif général de créer une trame verte et d'améliorer le cadre de vie.

Le P.L.U. préserve du mitage les espaces naturels et agricoles. Pour éviter le fractionnement des espaces naturels, le PLU limite les occupations de sol aux bâtiments d'exploitation agricole en favorisant leur regroupement en zone A. En zone N la constructibilité est limitée à la gestion forestière et sur un secteur spécifique et limité (Na) elle est limitée aux espaces de loisirs. Concernant les habitations existantes, le PLU cadre leur extension à 30 m² de surface de plancher.

Le PLU prend en compte le principe d'inconstructibilité des lisières forestières de 50 mètres au droit du bois de Saint-Laurent, en l'intégrant au règlement de la zone concernée (A).

Le végétal s'affirme également à Moussy-le-Neuf au travers des parcs et jardins privés, très présents sur l'ensemble du territoire. Ainsi le PLU poursuit et enrichit quelques dispositions réglementaires du POS, pour garantir leur pérennité. Dans le parc résidentiel, les jardins représentent des espaces sensibles, des « poumons verts » qu'il convient de préserver et le PLU y contribue en :

- . maintenant la bande constructible en zone UB
- . maintenant un faible Coefficient des Sols sur le secteur UCb-pour éviter toute densification et préserver leur caractère diffus (ancienne zone NB du POS)
- . instaurant sur la plupart des zones des Coefficients d'Emprise au Sol maximum et un pourcentage d'espaces verts de pleine terre qui remplissent également un rôle important dans la gestion des eaux pluviales.

Le PLU a recensé l'hydrographie de la commune et les actions de mise en valeur. Les cours d'eau constituent également un patrimoine naturel à préserver et à mettre en valeur. Il s'agit de zones humides plus ou moins boisées qui contribuent à l'environnement esthétique de ces cours d'eau et qui représentent des lieux privilégiés et complémentaires pour l'avifaune.

Dans la lignée de cet objectif, le PLU protège les secteurs potentiellement humides de classe 3 répertoriées notamment le long de la Biberonne, par un zonage de ressources naturelles (A et N). En ce qui concerne les plus intéressantes pour la ressource en eau et des espèces liées aux milieux humides, il est créé dans le cadre du PLU, une zone Nzh pour préserver celle répertoriée notamment sur le bois Saint-Laurent. Au règlement des prescriptions sont introduites afin de ne pas compromettre leur qualité hydraulique et biologique.

Le PLU intègre les mares et les cours d'eau de la Biberonne et sont protégées par une mesure d'éloignement des constructions. Le règlement introduit en effet une marge de recul de 5 mètres de manière à protéger leurs abords paysagers.

La volonté communale est de préserver les mares. De manière à les préserver le PLU propose leur protection au titre de l'article L-123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme. Des prescriptions sont introduites au règlement afin de maintenir leur qualité hydraulique et biologique.

L'ensemble de ces dispositifs et de ces mesures contribue à une protection renforcée du milieu naturel, tant à l'échelle du territoire qu'à l'échelle de la parcelle et de l'élément végétal. S'attachant à préserver les principaux espaces verts, naturels ou agricoles structurant la géomorphologie du territoire communal, le P.L.U. n'a aucune incidence significative sur la flore et la faune locales au travers d'aménagements et de choix d'essence en cohérence avec le site.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme est l'occasion pour la municipalité d'acter concrètement l'objectif essentiel, de renforcer la présence de la nature dans la ville et de conforter les corridors écologiques existants, dans une optique d'aménagement durable.

Par ailleurs, le PLU inscrit la valorisation paysagère du paysage urbain aux articles 11 et 13 par des dispositions spécifiques relatives à l'intégration urbaine des constructions, au respect du paysage de la rue et à la qualité de l'aspect extérieur des constructions. Il introduit également des recommandations sur les clôtures, et leur accompagnement végétal.

La préservation des espaces verts situés en zones économiques notamment est également prise en compte par la maîtrise de l'emprise au sol et l'obligation de planter les espaces libres et les aires de stationnement, Ces mesures permettent également de favoriser l'absorption naturelle des eaux pluviales au niveau de la parcelle et donc de diminuer les rejets dans le réseau public.

4.2. LA PRESERVATION ET L'AMELIORATION DES FORMES URBAINES DES QUARTIERS

Les quartiers de Moussy-le-Neuf trouvent leur identité dans la composition d'ensemble du bâti. L'objectif du PLU est de maintenir, dans la lignée du POS, la préservation de la grande morphologie générale du tissu urbain et notamment celui de son centre bourg, sans remettre en cause les équilibres actuels.

Dans le respect du principe de mixité sociale et urbaine, le principe général retenu pour le PLU sur l'ensemble des zones urbaines consiste à maintenir le caractère singulier de la composition urbaine en favorisant l'ordonnancement des constructions nouvelles en fonction de l'existant.

Pour atteindre cet objectif, le P.L.U. préserve d'une part, les formes urbaines des quartiers qu'elles soient caractéristiques du centre bourg, des nouvelles opérations ou qu'elles témoignent d'une occupation typique des lotissements pavillonnaires traditionnels et d'autre part, renouvelle et restructure le tissu urbain par le biais de projets d'aménagement.

4.2.1. Le patrimoine bâti remarquable

Si la ville de Moussy-le-Neuf est confrontée à des enjeux de maîtrise de la croissance urbaine et donc de densification et de renouvellement urbain, la question patrimoniale reste intégrée dans sa politique d'aménagement de demain.

La volonté de promouvoir la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti est affirmée par la nécessité de protéger et de transmettre un héritage architectural.

C'est la raison pour laquelle, la présente élaboration du PLU reconduit la protection de quelques façades bâties situées principalement au centre bourg, au titre l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. Elles sont identifiées sur le document graphique n°5.3 de manière individuelle.

Des dispositions ont été introduites à l'article 11. Ces dispositions doivent éviter toute dénaturation du bâtiment.

4.2.2. Le maintien des formes urbaines

La présente révision reconduit le principe général retenu par le POS sur l'ensemble des zones urbaines existantes qui consiste tout d'abord, à maintenir le caractère singulier de la composition urbaine en favorisant l'ordonnement des constructions nouvelles en fonction de l'existant. Il s'agit, en particulier, de respecter les implantations des volumétries et les hauteurs des quartiers.

L'objectif du PLU est de poursuivre la préservation de la morphologie générale du tissu urbanisé et notamment ancien, sans remettre en cause les équilibres actuels. La silhouette, la morphologie générale, qui en constituent l'authenticité, seront notamment respectés par les articles 11 du règlement. Ce document édicte en effet des mesures concernant l'aspect extérieur des constructions, les clôtures,...

De manière générale, les dispositions du règlement visent, à promouvoir une harmonie des constructions en privilégiant l'insertion des constructions nouvelles dans leur environnement : les alignements sont fondés sur les alignements des constructions voisines, ainsi que les hauteurs. Enfin, les règles d'implantation des constructions privilégient des constructions en rapport avec les voies qui les desservent : la clarté de la répartition voirie/espace public/espace privé étant le gage d'un fonctionnement harmonieux des espaces urbains.

L'ensemble de ces mesures et les orientations du plan sont donc porteuses de principes de nature à préserver, voire à améliorer le cadre architectural et urbain.

Les règles des zones d'habitat ont été rédigées avec pour but une pérennité de l'image résidentielle des quartiers, en préservant les continuités urbaines de trame, de bâti et les espaces libres paysagers de manière à pérenniser le cadre de vie.

Le PLU permet également le renouvellement et la restructuration des tissus.

En ce qui concerne les secteurs économiques, la présente révision reconduit les objectifs antérieurs qui vont dans le sens de la promotion de l'activité économique. Ils permettent sa dynamisation en introduisant une mixité des fonctions économiques. Du fait de sa localisation, les limites de la zone doivent être soignées avec les tissus résidentiels notamment.

Si les règles renforcent l'attractivité économique de ces territoires, le cadre de vie de ces secteurs économiques est également contrôlé par :

- une emprise au sol qui permet d'aménager des espaces libres pour le stationnement, l'infiltration des eaux de pluies et la réalisation d'aménagements paysagers, dans un contexte de développement durable.
- un paysagement le long des axes de circulations,
- des écrans plantés en limite de zone,
- un paysagement des parcs de stationnement

4.2.3. L'insertion des projets résidentiels et économiques

Afin de poursuivre la morphologie urbaine et paysagère de demain, le PLU reconduit les règlements de ces secteurs de demain et intègre des Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'objectif de ces documents est de garantir un urbanisme et une architecture maîtrisée, structurée par de nouveaux espaces publics et paysagers. Sur ces secteurs, la gestion des nouvelles franges de l'urbanisation est prise en compte.

4.3. LA PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT DURABLE, DES RISQUES ET DES NUISANCES

4.3.1. Le développement durable

Les actions menées dans le sens du développement durable (protéger les secteurs naturels et fragiles, économiser les ressources naturelles et la consommation d'énergie, réduire la production de déchets) ne trouvent pas forcément de traduction dans les règles d'urbanisme.

Néanmoins, le PLU prévoit des dispositions conformes au principe de développement durable.

En matière d'urbanisme, la maîtrise de l'étalement urbain sur les zones naturelles et agricoles est effective sur le territoire. La sauvegarde des entités naturelles, des poumons verts du territoire et la préservation des boisements sont des priorités du PLU. Ces éléments constituent autant de moyens d'atteindre les objectifs de réduction des niveaux de pollution.

D'autres dispositions sont intégrées au PLU. La limitation de la pollution liée à la circulation automobile est intégrée en favorisant les modes de déplacements autres que l'automobile. Le PLU introduit la création de nouvelles liaisons douces (ER) et des principes de nouveaux cheminements doux dans le cadre des OAP instituées sur les quartiers de demain. Il est également instauré au règlement des normes de stationnement vélos dans les zones résidentielles et dans la zone économique,... . Dans ce sens, la place du piéton dans le centre bourg constitue une orientation d'aménagement forte actuellement. Dans ce but, il est également affiché le souhait de voir se renforcer les lignes de transport en commun sur la commune afin de proposer une alternative viable aux habitants pour leurs déplacements.

Le règlement du PLU encourage, en outre, l'utilisation des énergies renouvelables et le recours aux techniques favorisant une meilleure performance énergétique des bâtiments.

De manière générale, l'utilisation des techniques de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïque, éoliennes) ou les moyens d'économies d'énergie liées à la forme des bâtiments et aux types de toitures sont facilités par le règlement dans la mesure où ils s'intègrent dans le contexte urbain et architectural.

Par ailleurs pour les constructions existantes, le PLU permet également une dérogation aux articles 6 et 7 pour favoriser l'isolation thermique et phonique.

Le PLU favorise le tri sélectif des déchets, en rendant obligatoire la réalisation de locaux poubelles permettant le stockage des ordures.

Par ailleurs, le PLU intègre des mesures pour accorder une place importante à la végétation sur le territoire qui influent sur le taux de CO₂ (Article 13).

La préservation de l'environnement concerne aussi la gestion des eaux. Dans le PLU à l'article 4 du règlement, il est repris les prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté de Communes « Plaines et Monts de France ».

Par ailleurs, l'infiltration sur l'unité foncière pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies est recherchée en favorisant le maintien d'espaces perméables dans les projets de construction par l'instauration d'emprise au sol, l'obligation de paysager, la conception d'aires de stationnement extérieur perméables.

4.3.2. Les risques et les nuisances

La prise en compte des nuisances et des risques est nécessaire pour limiter les impacts sur l'environnement.

Le P.L.U. rappelle que le territoire de la commune est exposé à différents risques naturels et technologiques qu'il convient de prendre en compte lors de toute opération de construction (cf. Rapport de présentation 1ère partie dans le présent dossier de P.L.U.).

Le présent PLU introduit à l'article 2 de chacune des zones, l'ensemble des principaux risques et nuisances auquel le constructeur devra prendre des dispositions. Il s'agit notamment :

- des sols argileux,
- du captage d'eau,
- du risque de remontée d'eau,
- de l'isolement acoustique le long de la ligne TGV Nord.

Par ailleurs, dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « Entrée de Ville Ouest », il est spécifié qu'avant tout aménagement, dans le cas où d'anciennes installations classées auraient été présentes antérieurement sur le site, il sera réalisé un diagnostic de l'état des sols et des eaux souterraines, afin de s'assurer qu'il n'existe pas de points de pollution.

Le présent PLU dans le cadre des annexes informe également de l'existence des servitudes aéronautiques, radio-électriques, ... , des lignes de transport électrique du réseau RTE.

Les aménagements prévus dans le cadre du PLU ne comportent pas d'installations à risque et la phase de construction ne portera pas atteinte à la qualité des sols.

4.4. LA PRISE EN COMPTE DES REPERCUSSIONS SUR LE MILIEU HUMAIN

Logements-population-équipements

Le calcul du « point mort » montre qu'entre 1999 et 2008, la commune ne présente pas de réel besoin en matière de logements nouveaux pour garantir à court terme, au moins une stabilité démographique.

Néanmoins, elle souhaite maintenir un rythme de construction régulier, en lien avec les actions qu'elle a entrepris pour adapter ses équipements notamment scolaires et en lien avec les objectifs résidentiels qui sont attribués au bassin de Roissy, dans lequel se trouve la commune. L'enjeu est également d'atténuer le récent phénomène de vieillissement de la population, notamment en place depuis les années 70.

Le présent PLU s'attache à participer à l'effort de construction inscrit dans le cadre du Grand Paris. La répartition de cet objectif ou TOL (Territorialisation de l'Offre de Logements) attribuée au bassin de Roissy, dans lequel se trouve la commune de Moussy-le-Neuf s'élève à 465 logements par an.

La position stratégique de la commune à proximité de l'aéroport participe à son attractivité, qui rappelle qu'elle se trouve située en dehors du Plan d'Exposition au Bruit.

En matière de développement résidentiel, la municipalité œuvre encore à l'optimisation de son tissu existant avec l'opération Cœur de bourg, localisée en centre ancien par exemple (zone UA) et au comblement progressif des dents creuses au sein de ses quartiers pavillonnaires qu'elle a mené au fil du temps et qui arrivent aujourd'hui à maturité.

Actuellement, les disponibilités foncières ciblées dans son tissu urbain résident essentiellement dans le projet de délocalisation des fermes vers la périphérie agricole, à plus ou moins long terme.

Pour notamment répondre aux enjeux régionaux de production de logements, le PLU a ainsi reconduit les zones d'urbanisation future du POS, en particulier celle située sur le secteur du Chêne. Le périmètre de ce secteur a été réduit d'environ 4 hectares car l'objectif municipal est d'économiser les terres agricoles et d'intégrer une certaine densité pour développer une mixité résidentielle, afin d'équilibrer les caractéristiques du parc de logements.

En matière de densité, les projets résidentiels du Chêne et Pasteur s'inscrivent dans une densité de l'ordre de 20 logements à l'hectare.

L'objectif démographique fixé dans le cadre du PLU est d'accroître la population d'environ 1 000 nouveaux habitants ce qui portera ainsi le nombre d'habitants à environ 4000 (Population au 1^{er} janvier 2013 : 2949 habitants).

Les besoins liés à l'objectif démographique de poursuivre en douceur la croissance de la population pour 2025 reposent sur l'hypothèse suivante liée au taux de desserrement sur la commune. Compte tenu du renouvellement important sur le territoire, il est pris pour hypothèse une légère baisse du taux d'occupation des logements à 2,70 en 2025.

| Capacité de logements | Nombre de logements | Accroissement de population (2.7 personnes/logement) |
|--|---------------------|---|
| Zone 1AUC Secteur du Chêne | 200 | + 540 |
| Zone U1a Secteur entrée de ville Ouest | 20 | + 54 |
| Secteur des fermes (UBP) | 100 | + 270 |
| Opération Cœur de bourg | 93 | + 251 |
| Zone 1AUC Secteur Pasteur | 25 | + 67 |
| Secteur UCb | 3 | + 9 |
| ER6 | 10 | + 27 |
| Résidence seniors | 24 | +36 |
| <i>Point mort (+6 logements par an)*</i> | | - 210 |
| Total | 475 | 1044 |

* Cf calcul du point mort dans le chapitre « Besoins répertoriés » du rapport de présentation, partie 1 page 140.

Les projets résidentiels de la commune à l'horizon 2025 sont évalués à environ 475 logements, représentant un rythme de construction annuel d'environ 35 à 40 logements. Ce rythme permet de garantir le maintien du poids démographique de la commune et d'envisager une hausse de population de l'ordre de 1 000 habitants supplémentaires pour arriver à une population d'environ 4 000-habitants maximum à l'horizon 2025.

Un des objectifs de la construction de logements neufs est de diversifier l'offre pour pallier aux phénomènes de décohabitation et de vieillissement qui s'installent sur le territoire communal. C'est la raison pour laquelle les opérations proposées auront pour objectif de contribuer à la diversification de l'offre en proposant notamment des logements de petite taille, des logements collectifs bas, des logements en location, des logements en accession sociale... .

La part du logement social est faible (6,5%) mais en légère augmentation, ce qui témoigne de la volonté appuyée de la ville de Moussy-le-Neuf de favoriser une politique d'habitat mixte.

La volonté municipale est actuellement de poursuivre sa politique volontariste en matière de logement social pour participer à l'effort de mixité sociale.

Elle favorisera ainsi, dans la lignée des objectifs régionaux, la construction de logements sociaux parmi les nouvelles constructions dans ces Orientations d'Aménagement et de Programmation notamment ou dans le cadre de réhabilitations futures.

Elle accompagnera dans un premier temps la réalisation de 12 à 15 logements sociaux, sur les 5 ans sur les réserves foncières viabilisées que possède la commune, notamment sur le secteur UCb et sur l'Emplacement Réservé N°6.

Suite à la croissance démographique des années 70, la municipalité a fait face à l'insuffisance en équipement pour atteindre aujourd'hui un bon niveau. Le diagnostic montre la richesse et la diversité des équipements et des services publics existants à (équipements scolaires, sportifs, de loisirs et de détente, socio-éducatifs, etc...) grâce aux efforts entrepris par la commune pour répondre aux besoins au fil du temps.

Ces actions seront notamment poursuivies, puisque la municipalité a pour objectif de moderniser les locaux socio-éducatifs, de conforter l'offre en équipements et de créer une résidence seniors valides. C'est la raison pour laquelle le PLU reconduit les zones d'équipements existante UL et future IAUL pour conforter l'offre existante de proximité pour les besoins futurs et répondre également au phénomène de vieillissement structurel de la population en place des années 1970.

Dans ce cadre, le PLU a intégré l'extension du cimetière déjà prévue au POS pour répondre dans les années aux besoins, en prévoyant également un aménagement paysager avec un projet de parking. Il faut noter que la commune est propriétaire du terrain depuis 1999 et le laisse à l'exploitation agricole dans le cadre de baux précaires passés avec la SAFER. La capacité actuelle du cimetière d'un peu plus de 60 places correspond à une durée de 5 ans avant sa saturation.

La loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement fait obligation aux communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), trois ans après son approbation d'organiser un débat en Conseil Municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard notamment de la satisfaction des besoins en logements, et, le cas échéant de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

4.5. LA PRISE EN COMPTE DU VOLET ECONOMIQUE

Le PLU propose un zonage et un règlement permettant de maintenir et de renforcer l'équilibre habitat/emploi que la ville a su instaurer sur son territoire.

Elle souhaite en effet favoriser la création d'entreprises nouvelles, voire élargir, moderniser et équilibrer le panel d'emplois.

Le présent PLU reconduit l'ensemble des zones économiques du POS et les fusionne dans une zone unique UI. Il confirme également le règlement qui permet ce développement.

La commune souhaite intégrer les 25 hectares d'urbanisation préférentielle qu'elle a obtenus dans le cadre du SDRIF 2008 pour étendre sa zone d'activité. Le PLU a ainsi créé une nouvelle zone d'urbanisation future dite 2AUI, d'environ 20 hectares. Son développement devrait permettre de répondre notamment aux besoins du pôle d'activité de l'aéroport Charles de Gaulle, avec la construction éventuelle de locaux et d'équipements pour les entreprises travaillant en lien avec l'aéroport.

Par ailleurs, pour diversifier l'activité, le PLU favorise une polarité sur sa zone d'activités avec la création du secteur UIa. Il ne reconduit pas la zone d'urbanisation nouvelle à destination d'équipements hôteliers du POS, cependant le secteur laissé pour compte au cœur de la zone d'activité classé en zone NAUx du POS est reconverti en zone 1AUH principalement destinée à couvrir les besoins hôteliers issus de la proximité de l'aéroport qui génère l'implantation de ce type d'activités.

Le PLU s'inscrit également dans une logique de dynamisation et de pérennité de l'appareil commercial du centre bourg et maintient dans les secteurs résidentiels le développement de petits commerces de proximité ; l'objectif étant de limiter les déplacements automobiles internes à la commune.

En complément des dispositions du PLU, d'autres politiques sont mises en place pour le développement du commerce. Ainsi, la Ville a instauré un Droit de Préemption Commercial sur les fonds de commerce et artisanaux.

L'agriculture représente une part importante du dynamisme économique de la commune, avec une production principalement céréalière, que la municipalité souhaite pérenniser. C'est la raison pour laquelle, la présente révision reconduit globalement le zonage et le règlement de la zone agricole du POS, qui permettent le développement et les extensions des constructions liées à l'exploitation agricole.

La réduction de 20 hectares d'espace agricole pour permettre la réalisation de l'extension de la zone d'activité, ne fragilise pas la cohérence de l'exploitation concernée. En effet, ces terrains sont aujourd'hui contraints par la ligne TGV. Cependant, il existe aujourd'hui un chemin d'exploitation le long de la voie ferrée pour assurer la desserte de ces terres. Ainsi dans le cadre de la réalisation des merlons paysagers, la desserte par les gros engins agricoles y sera particulièrement étudiée pour garantir la fonctionnalité des espaces agricoles, et cela de manière à ne pas perturber le cheminement de leurs flux.

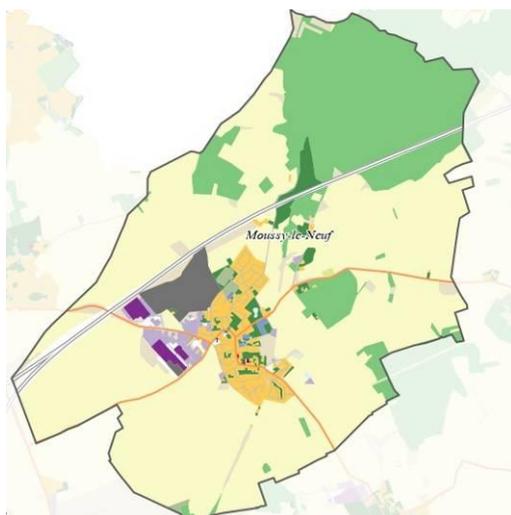
Cette réduction de 20 hectares est ramenée à 12 hectares, dans la mesure où le PLU réinjecte en zone agricole 12 hectares qui étaient classés en zone d'urbanisation future au POS : secteur du Chêne (réduction de 4 hectares du secteur 1AUC) et secteur hôtelier au Sud de la commune (suppression de NAUC1 : 4 hectares).

4.6. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

La commune de Moussy-le-Neuf s'étend sur environ 1 486 hectares. Selon la nomenclature établie par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France, trois principaux types d'occupations du sol se répartissent sur le territoire communal :

- Les espaces ruraux ;
- Les espaces urbains construits ;
- Les espaces ouverts.

Le territoire communal en 2008 est couvert à 86,1% d'espaces ruraux (soit près de 1 300 hectares) et 11,2% d'espaces urbains construits (soit environ 165 hectares). Les espaces urbains ouverts représentent 2,7% du territoire (soit environ 40 hectares).

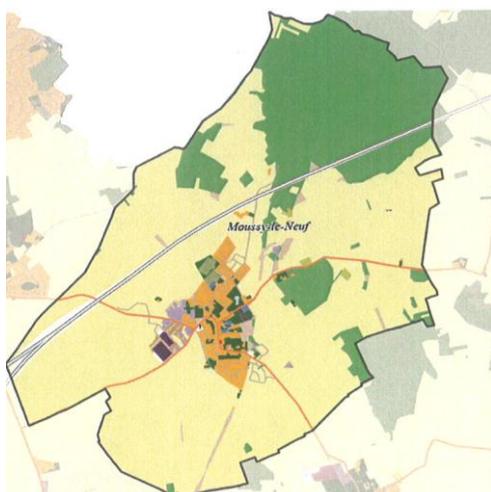


| | Rural | Urbain ouvert | Urbain construit |
|----|----------|---------------|------------------|
| % | 86.1 | 2.7 | 11.2 |
| ha | 1 279.61 | 40.18 | 166.63 |

| | |
|-------------------|-------------|
| Superficie totale | 1 486.42 ha |
| Population 2006 | 2 370 hab |
| Densité | 1.6 hab/ha |

Source : IAURIF- Occupation détaillée en 2008

La carte de l'occupation du sol détaillée de 1994 indique qu'entre ces 15 années, il y a eu environ 70 hectares d'urbain construit impliquant une diminution de la surface des terres agricoles de 5%. La densité d'habitants à l'hectare a légèrement augmenté, ce qui indique que pendant cette période le phénomène d'étalement urbain est contenu, malgré la hausse de population d'environ 20%.



| | Rural | Urbain ouvert | Urbain construit |
|----|----------|---------------|------------------|
| % | 91.3 | 2.0 | 6.7 |
| ha | 1 357.04 | 29.83 | 99.55 |

| | |
|-------------------|-------------|
| Superficie totale | 1 486.42 ha |
| Population 1990 | 2 218 hab |
| Densité | 1.5 hab/ha |

Source : IAURIF- Occupation détaillée en 1994

La consommation des terres agricoles évoquée s'explique par la réalisation de la ligne TGV Nord et la proximité de la plate forme aéroportuaire de Roissy-Charles de Gaulle, proximité qui fait de la commune un site francilien attractif au développement de l'économie et également de l'habitat puisque la majorité de son territoire échappe au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport.

Territoire en développement acté par le SDRIF de 1994 au travers « d'espaces partiellement urbanisables », plusieurs projets d'urbanisation tant économiques que résidentiels, pour tendre vers un équilibre habitat-emploi, ont ainsi vu le jour et ont été actés par le POS par le biais de ces zones d'urbanisation future, pour notamment permettre la réalisation :

- d'une succession de tranches opérationnelles dans la zone d'activités le long de la ligne TGV,
- et des deux derniers lotissements résidentiels du Moulin Rieux et Fessine.

En ce qui concerne le développement résidentiel, le projet de PLU ne crée pas de zones d'urbanisation future supplémentaires à destination d'habitat. Il reconduit globalement celles du POS, dont il en réduit le périmètre de 4 hectares sur le secteur du Chêne. La volonté municipale sur ce secteur est d'économiser les terres agricoles en intégrant une certaine densité résidentielle pour éviter l'étalement urbain. Cette reconduction doit notamment permettre de répondre à l'objectif résidentiel du Grand Paris.

En revanche, le PLU intègre en secteur UCb (de constructibilité limitée) 2500m² de terrains aujourd'hui classés en zone agricole situés le long du chemin du Bois (CR26) à l'approche du carrefour, dans la continuité bâtie de la zone d'habitat existante. Ce classement permet à la commune de régulariser une situation, puisque ces terrains sont aujourd'hui viabilisés sauf en assainissement et doivent permettre sur ce secteur propriété communale de créer des logements sociaux.

En ce qui concerne le développement hôtelier, le projet de PLU supprime le secteur NAUC1 du POS permettant ainsi de reclasser 4 hectares de terrain en zone agricole.

| | Classement au PLU superficie en ha | | Classement au POS superficie en ha | | Consommation des terres agricoles au PLU |
|--------------------------------|---------------------------------------|------|---------------------------------------|------|---|
| Secteur du Chêne | 1AUC | 10,5 | NAUC | 14,5 | -4 |
| Secteur Pasteur | 1AUC | 1,4 | NAUC | 1,4 | 0 |
| Secteur entrée de ville Ouest | 1AUC | 1,7 | NAUC | 1,7 | 0 |
| Secteur résidence séniors | 1AUCa | 0,6 | NAUCa | 0,6 | 0 |
| Secteur hôtelier de la Barogne | 1AUH | 2,5 | NAUx | 2,5 | 0 |
| Secteur hôtelier sortie Sud | A | 4,0 | NAUC1 | 4,0 | -4 |
| Secteur extension cimetièrre | 1AUL | 2,0 | NAUL | 2,0 | 0 |
| Secteur château | 1AUL | 4,7 | NAUL | 4,7 | 0 |
| Total | | | | | -8 |

En ce qui concerne, le développement économique, le projet de PLU consomme 20 hectares de terres agricoles sur un secteur contraint par la ligne TGV. Ce secteur acté par le SDRIF de 2008 « secteur d'urbanisation préférentielle » s'inscrit dans la continuité bâtie de la zone d'activités de la Barogne aujourd'hui saturée. La commune de Moussy-le-Neuf a donc utilisé le dispositif de la loi Bricq » pour lui permettre d'intégrer la pastille et a transmis cette dérogation au président du Conseil Régional et au préfet de la région Ile-de-France.

Le Préfet de région a émis par courrier du 8 août 2013 un avis favorable à cette demande de dérogation.

La localisation de ce secteur privilégie l'implantation d'activité, car il est contraint par la ligne TGV et la ligne Haute Tension, et bénéficie de la toute proximité des grandes infrastructures terrestres. Ce potentiel permet ainsi à la ville de répondre aux objectifs économiques du Grand Paris et aux nombreuses demandes d'implantation qui sont recensées sur le territoire communal.

| | Classement au PLU superficie en ha | Classement au POS superficie en ha | Consommation des terres agricoles au PLU |
|-----------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---|
| Secteur de la Barogne | 2AU 20,0 | NC 20,0 | +20 |