

Département du Val d'Oise

Commune de MOISSELLES

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°2 - RAPPORT DE PRESENTATION



Elaboration du PLU - Document arrêté le :

Document approuvé le :

IngESPACES

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire



Cité Descartes 23 rue Nobel

77420 Champs Sur Marne

Tél : 01 64 61 86 24

Fax : 01 60 05 03 62

mail : ingespaces@wanadoo.fr

SOMMAIRE

1. LA COMMUNE DANS LE CONTEXTE SUPRACOMMUNAL	3 -
1.1. LE POSITIONNEMENT SUPRACOMMUNAL.....	3 -
1.2. LES POLITIQUES SUPRACOMMUNALES.....	4 -
1.2.1 Les principes généraux de la législation nationale	4
1.2.3 Le Schéma de COhérence Territorial (SCOT) de l'Ouest de la Plaine de France	8 -
1.2.4 Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France (P.D.U.I.F.).....	19 -
1.2.5 La communauté de communes de l'Ouest de la Plaine de France (C.C.O.P.F.)	20 -
2. LE CONTEXTE COMMUNAL	22 -
2.1. DIAGNOSTIC ETABLI AU REGARD DES PREVISIONS ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES.....	22 -
2.1.1 La population	22 -
2.1.2. Le parc immobilier et son évolution.....	30 -
2.1.3. Le contexte économique de Moisselles.....	1 -
2.1.3. Le contexte économique de Moisselles.....	36 -
2.1.4 Le degré d'équipement de la commune.....	43 -
2.2. ETAT INITIAL DU SITE DE L'ENVIRONNEMENT	46 -
2.2.1 Les composantes physiques du site	46 -
2.2.2 Les risques naturels et industriels.....	51 -
2.2.3 Les nuisances	57 -
2.2.4 Les composantes paysagères	59 -
2.2.5. Le bilan du P.O.S et de la consommation des espaces naturels et agricoles	63 -
2.2.6. Cadre de vie et fonctionnement urbain.....	68 -
SYNTHESE DU DIAGNOSTIC	97

3.1 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	106
3.1.1- ENVISAGER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DE L’ENVIRONNEMENT.....	106
A) Favoriser le développement et la diversification de l’habitat.....	107
B) Consolider le niveau d’équipements, de commerces et de services.....	112
C) Poursuivre le développement de l’activité économique	114
3.1.2- PRESERVER LE CADRE DE VIE ET AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN	115
A) Préserver le cadre de vie.....	115
B) Adapter les infrastructures de déplacements pour améliorer le fonctionnement urbain	116
3.1.3- PROTEGER L’ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES	117
A) Préserver et valoriser les trames verte et bleue	117
B) Préserver les perspectives visuelles.....	117
C) Favoriser l’intégration paysagère des espaces en développement	118
3.2 LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES	119
3.3 JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	135
3.4 LA VOCATION DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	137
4. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU P.L.U. SUR L’ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.....	138
4.1. LE MILIEU PHYSIQUE	138
4.1.1 Eau potable et assainissement	138
4.1.2 Risques naturels.....	141
4.2. LE MILIEU NATUREL ET LE PAYSAGE	143
4.3. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS	143
4.4. LE PATRIMOINE ET L’ARCHITECTURE	145
4.5. LES VOIES DE COMMUNICATION.....	146
4.5.1 Objectifs du PLU en matière de voies de communications.....	146
4.5.2 Desserte des zones à urbaniser	147
4.6. LES NUISANCES	147
4.7. LES AXES CONCERNES PAR LA REGLEMENTATION SUR LES ENTREES DE VILLE (art. L 111-1-4° du code de l’urbanisme)	149
5.INDICATEURS DE SUIVI DU PLU.....	154

PRÉAMBULE

La commune de **Moisselles**, située au Nord du département du Val d'Oise, a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS) par délibération du 20 décembre 2004.

Conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, cette procédure conduit aujourd'hui la municipalité à engager une démarche d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La transformation du POS en PLU est l'occasion pour les habitants de Moisselles de participer aux choix de développement futurs et aux grandes orientations que devra prendre la commune au cours des dix prochaines années. L'objet des PLU est avant tout d'exprimer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune avant de définir, de façon précise, le droit des sols applicable à chaque parcelle du territoire communal.

Ce projet devra favoriser « une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature ».

Le Plan Local d'Urbanisme se doit donc de programmer l'aménagement du territoire et la gestion des ressources de manière à satisfaire les besoins économiques, sociaux, paysagers et environnementaux.

La première phase du PLU s'intitule « diagnostic du territoire ». Cette étude permet d'établir un état des lieux du territoire et de mettre en évidence les caractéristiques particulières, atouts et contraintes ainsi que les perspectives d'évolution de la commune. Le diagnostic définit ainsi les grands enjeux qui permettront de réaliser des choix pour le développement futur.

1. LA COMMUNE DANS LE CONTEXTE SUPRACOMMUNAL

1.1. LE POSITIONNEMENT SUPRACOMMUNAL

➤ Moisselles dans son contexte

La commune de MOISSELLES (146 ha) est située au Nord-Est du département du Val d’Oise à proximité des limites départementales. Elle est rattachée au **canton de DOMONT, commune limitrophe et à l’arrondissement de SARCELLES.**

Le canton de DOMONT regroupe 4 communes et 23318 habitants (populations légales 2008, INSEE) ; la commune la moins peuplée est Moisselles avec 1133 habitants et la plus importante en terme de population est DOMONT (Chef-lieu de canton, 14563 habitants).

Communes du canton	Population légale 2008
Domont (chef-lieu)	14 563
Bouffémont	5 800
Attainville	1 822
Moisselles	1133

La commune fait également partie de la **communauté de communes de l’Ouest de la Plaine de France**, regroupant 6 communes (voir chapitre 1.2.5).

Moisselles est une commune appartenant à la couronne d’un grand pôle urbain (couronne de pôle urbain = ensemble de communes dont au moins 40% des actifs occupés résidents travaillent hors de leur commune de résidence, dans le pôle ou dans des communes de sa couronne) au sens de l’INSEE.

Elle est située dans l’**aire urbaine de Paris et la zone d’emploi de Saint-Denis**. Moisselles est également comprise dans le bassin de vie de Paris.

Les principaux pôles d’influence sur Moisselles sont ainsi Domont, chef-lieu du canton, situé à 5 km environ, des communes du département telles Sarcelles, Cergy-Pontoise ou encore Persan, les zones de Roissy Charles-de-Gaulle, du Bourget, et Saint-Denis. Il s’agit de pôles commerciaux, d’équipements et d’emploi pour les habitants de Moisselles.

De manière générale, l’agglomération parisienne représente un pôle d’attractivité important. Le centre de Paris se situe à 25 km environ de la commune et il est possible de rejoindre la capitale (gare du Nord) via le Transilien Paris-Nord, branches Paris-Nord-Persan-Beaumont/Luzarches (ligne H) et la RN 1 Paris-Calais (renumérotée RD301 dans le Val d’Oise en 2006).

1.2. LES POLITIQUES SUPRACOMMUNALES

1.2.1 Les principes généraux de la législation nationale

Selon l'article L 110 du Code de l'Urbanisme, « afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidentes dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. doit mettre en œuvre le projet d'aménagement et de développement durable en compatibilité avec les principes de l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme.

Qu'est- ce que le développement durable?

Conformément à l'article L 110-II du nouveau code de l'environnement :

« L'objectif de développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs »

La Loi S.R.U. a défini à l'article L 121-1 les objectifs du développement durable pour le P.L.U. :

Article L 121-1 du Code de l'Urbanisme

Le P.L.U. détermine les conditions permettant d'assurer :

« L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.

La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.

Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

1.2.2 Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

1- Le S.D.R.I.F. de 1994

Le SDRIF approuvé par décret du 26 avril 1994 est à la date d'approbation du présent PLU le seul en vigueur. En effet, la révision de ce document, lancée par décret du 31 août 2005, n'a jamais abouti : le projet de SDRIF adopté par le Conseil régional le 25 septembre 2008 n'a pas fait l'objet d'une approbation par décret. Un décret, en date du 24 août 2011, initie une nouvelle procédure de révision du SDRIF de 1994. Cette procédure est toujours en cours et le Conseil Régional s'est fixé comme objectif une approbation du document fin 2013.

Le SDRIF de 1994 s'appuie sur le principe d'une organisation polycentrique de la région, qui constitue un moyen d'assurer une croissance économe en espace et seule à même d'assurer un bon équilibre entre habitat et emploi en réduisant les dysfonctionnements en matière de transport.

Le S.D.R.I.F. de 1994 est bâti sur trois idées fortes :

1- La préservation de l'environnement est une priorité :

- de nombreuses coupures vertes sont ainsi créées ou accentuées,
- l'intégrité des espaces boisés est affirmée et le classement en "forêt de protection" des massifs les plus exposés (FONTAINEBLEAU, RAMBOUILLET, SENART) est poursuivi,
- en dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m de la lisière des bois de plus de 100 ha est proscrite,
- la politique des parcs naturels régionaux sera développée, etc...

2- Le développement économique repose sur la croissance de :

- cinq centres d'envergure européenne (PARIS, LA DÉFENSE, ROISSY, MARNE-LA-VALLÉE et MASSY/SACLAY/ORLY),

- cinq pôles de redéveloppement économique et urbain en proche couronne (LA PLAINE-SAINT-DENIS, LE BOURGET, GENNEVILLIERS, le site RENAULT à BILLANCOURT et le secteur SEINE AMONT/AVAL),
- les villes nouvelles,
- les trois pôles régionaux (MELUN, MEAUX et MANTES),
- les villes trait d'union.

3- Le réseau de transport est bâti sur des projets structurants, dont les plus importants sont :

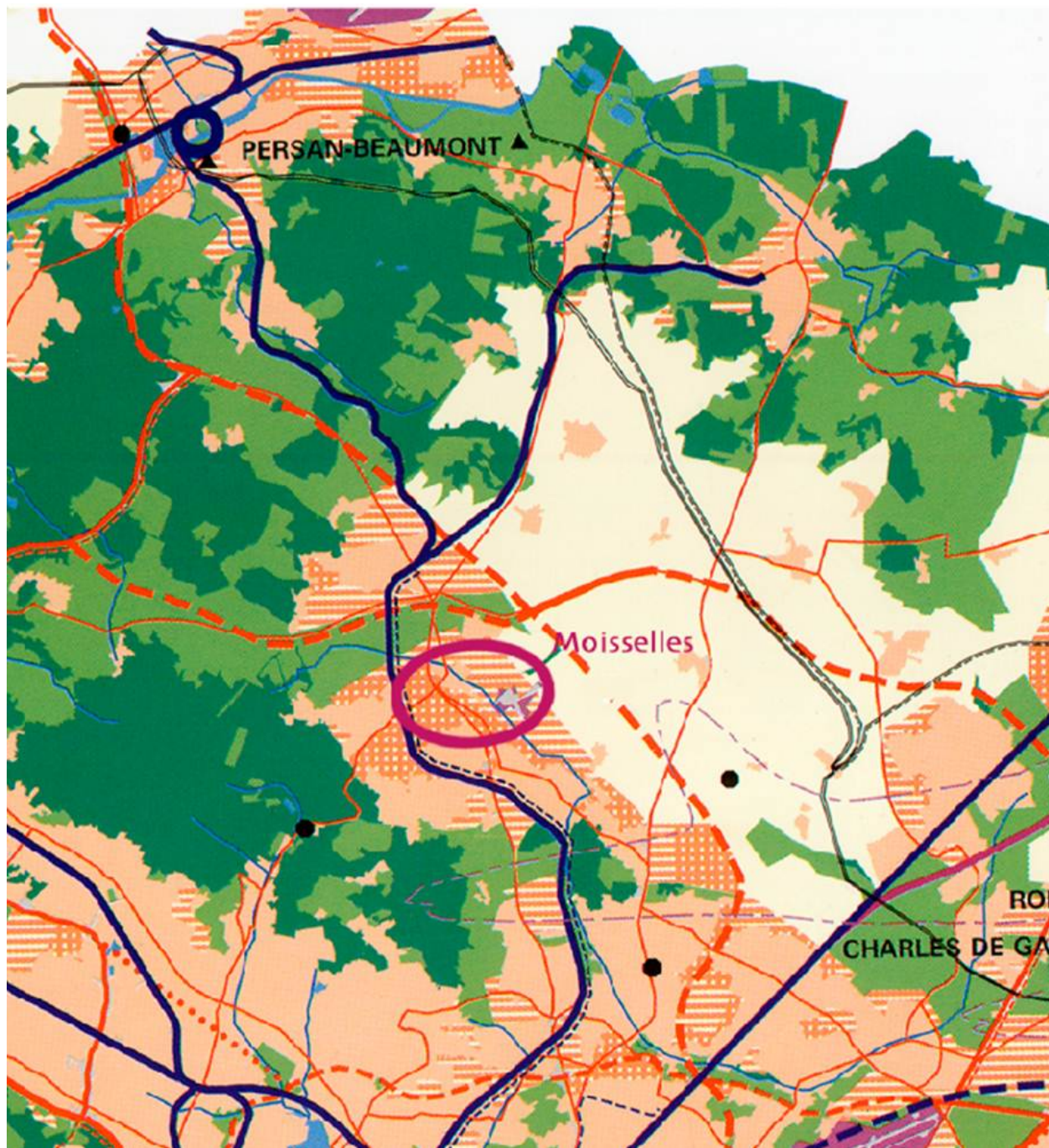
- une liaison T.G.V. entre LA DÉFENSE et ROISSY,
- de grands projets de transports collectifs (EOLE, ORBITALE, METEOR),
- des autoroutes et voies rapides à péage (prioritairement pour achever l'A 86),
- bouclage de la Francilienne,
- des voies souterraines : MUSE (Hauts-de-Seine) et ICARE (Paris).

Ces trois orientations se traduisent par de nouvelles perspectives en termes de croissance urbaine pour chacun des départements. Le S.D.R.I.F. entend surtout maîtriser la croissance de la population francilienne et rééquilibrer ses territoires.

Ainsi, à l'horizon 2015, l'ILE-DE-FRANCE devrait compter 11,8 millions d'habitants et 5,8 millions d'emplois. Pour absorber cette croissance, 43 500 hectares ont été ouverts à une urbanisation possible, selon des règles précises. Ce qui équivaut à un rythme annuel moyen de 1750 hectares, inférieur à celui observé avant les années 90 (2 500 hectares).

Les objectifs de croissance sont fixés au niveau de chacun des départements.

L'essentiel de la croissance démographique se concentre sur les départements de la grande couronne, alors que PARIS et les Hauts-de-Seine prédominent en matière d'emploi.



- Bois ou forêt
- Espace paysager ou espace vert
- Espace agricole
- Espace urbanisé
- Espace urbanisable
- Espace partiellement urbanisable
- Plateforme aéroportuaire
- Réseau ferré d'intérêt régional à aménager

LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION POUR L'ILE-DE-FRANCE

	Evolution de la population (1)	Construction de logements (2)	Taux d'emploi en 2015 (3)	Construction de bureaux (4)
PARIS	0	10,30	1,59	3,75
HAUTS-DE-SEINE	+ 2 800	13,70	1,14	4,50
SEINE-SAINT-DENIS	+ 2 000	12,75	0,81	3,75
VAL-DE-MARNE	+ 2 400	12,20	0,86	3,50
ESSONNE	+ 9 800	16,75	0,81	3,00
VAL-D'OISE	+ 7 600	14,25	0,80	2,75
YVELINES	+ 7 000	15,25	0,80	3,00
SEINE-ET-MARNE	+ 14 000	21,00	0,81	4,25
TOTAL	+ 45 600	116,20		28,50

(1) : croissance annuelle entre 1990 et 2015 ; (2) : surface de logements susceptibles d'être construits entre 1990 et 2015 (en million de m²) ; (3) : nombre d'emplois par rapport aux actifs résidant dans ce département ; (4) : surface de bureaux susceptibles d'être construits entre 1990 et 2015 (en million de m²).

Le Val d'Oise dans le S.D.R.I.F de 1994

Le S.D.R.I.F préconise la concentration de la croissance démographique francilienne dans les départements de la grande couronne. Selon les perspectives du SDRIF et les données INSEE, le Val d'Oise devrait accueillir 111 950 habitants supplémentaires entre 2006 et 2015. Le département compterait ainsi environ 1 269 000 habitants (dont 594 200 actifs) et 130 000 emplois à l'horizon 2015.

Pour ce faire, il convient de promouvoir les atouts du département devant servir de base à un développement harmonieux :

- le bassin industriel d'Argenteuil-Bezons (dit *Les rives de Seine*),
- le secteur stratégique de Roissy-en-France,
- la proximité de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle,
- la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, principal pôle urbain, d'innovation et de recherches du département, également pôle régional,
- les villes traits d'union (Persan-Beaumont, Magny-en-Vexin) et les villes cœurs dont le niveau d'équipement et de desserte pourrait être conforté,
- un paysage de qualité comprenant de nombreuses vallées humides et espaces naturels qui doivent être protégés (Vallée de Chauvry, Vallée de l'Oise, Plaine de France, Vexin français).

Moisselles dans le SDRIF

Le respect du S.D.R.I.F., qui préconise un développement modéré des bourgs ruraux dans le respect de l'environnement, suppose une recherche d'économie dans la consommation d'espace, la mutation du bâti ancien existant et la valorisation des espaces internes pour la production de logements. Il s'agit également de répondre aux besoins de décohabitation des jeunes en favorisant la production de logements locatifs de petite taille.

Les espaces agricoles ont une vocation économique mais aussi une valeur patrimoniale certaine en tant que garant des paysages ruraux. Il convient donc de préserver et de valoriser ces espaces en assurant la pérennité et le développement de l'usage agricole des terres. Enfin, le SDRIF recense sur la commune des espaces urbanisables (site des « Boursault », secteur au Sud-Ouest du Ru du « Petit Rosne » et le site « des Bourguignons »), et un espace partiellement urbanisable (urbanisation nouvelle au Nord-Est du Ru du « Petit Rosne »).

1.2.3 Le Schéma de COhérence Territorial (SCOT) de l'Ouest de la Plaine de France

La commune de Moisselles est concernée par le SCOT de l'Ouest de la Plaine de France avec lequel le PLU de Moisselles doit être compatible. Le Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation (SMEP) chargé de l'élaboration du SCOT a explicité dans le PADD **un projet de développement à l'horizon 2030**, afin de fournir un « territoire durable » aux populations actuelles et futures de l'Ouest de la Plaine de France.

Cette volonté se traduit par :

- un **équilibre entre les différentes activités** : activités résidentielles, économiques et commerciales, agricoles, forestières, de tourisme et de loisirs ;
- un **équilibre entre l'emploi et l'habitat, les moyens de transports et la gestion des ressources naturelles** ;
- et un **équilibre entre les différentes affectations du sol**: zones urbaines, à urbaniser, agricoles et zones naturelles.

Pour ce faire le document d'orientations et d'objectifs fixe 5 objectifs majeurs déclinés ci après :

Objectifs du SCOT (5)

1) Assurer un développement qualitatif de l'économie et de l'emploi

Déclinaison des objectifs

- améliorer le taux d'emploi
- développement des activités du secteur tertiaire et secondaire
- à l'horizon du SCOT, les surfaces nécessaires au développement économique sont estimées à environ 80 à 100 ha.
- développement du tourisme : favoriser le développement des liaisons douces et prévoir dans les PLU des dispositions favorisant l'installation d'hébergement hôtelier
- développement commercial (2 objectifs) : Maintien du grand commerce, mais cette filière n'a pas vocation à se développer en dehors des lieux d'implantation actuels; maintien et développement du commerce de détail dans le centre bourg ;

2) Assurer un accroissement léger de la population

Le PADD fixe un objectif de croissance modérée de la population, envisagée à 81 370 habitants à 2030, soit +15,09 % par rapport aux estimations 2010, ce qui correspond à un taux annuel moyen de +0,68 %.

3) Assurer la préservation de l'agriculture, des paysages, de l'environnement et du cadre de vie

- Maintenir et développer la biodiversité
- empêcher l'enclavement des milieux naturels et favoriser le développement de la biodiversité
- contribuer au bon fonctionnement et à la qualité du cycle de l'eau,
- cadrer les pressions sur les milieux naturels
- Les nouvelles urbanisations s'implanteront en recul par rapport aux berges des cours d'eau

Orientations concernant Moisselles

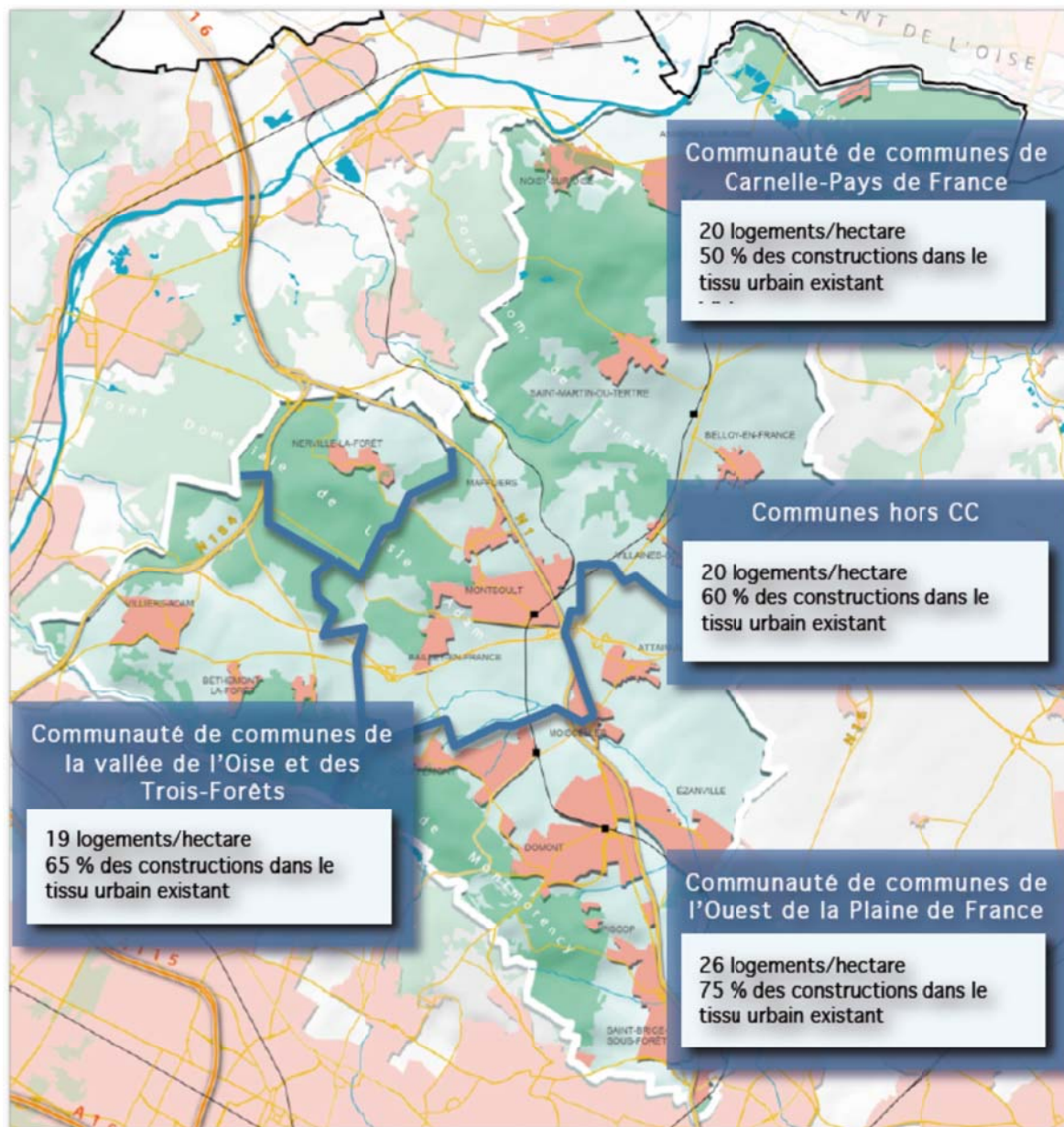
- sur la carte "secteurs d'évolution économique", figure sur moisselles un site potentiel d'extension urbaine à vocation d'activité (création ou agrandissement de parcs existants). Dans le document d'aménagement commercial, sur la carte d'évolution commerciale, le centre commerciale de Moisselles y figure avec un objectif prioritaire de requalification/renovation avec extension modérée (définition d'orientations d'aménagement sur le secteur, voir schéma commercial).

- Objectif démographique: 1450 habitants (soit 1,04% de croissance annuel)

- Identification de la zone humide aux abords du petit rosne, à préserver de l'urbanisation; Identification d'un point d'attention (proximité entre des éléments forts de biodiversité et les projets d'urbanisation) au lieu dit les bourguignons, où un aménagement respectueux de l'environnement est requis visant à minimiser l'impact sur les milieux.

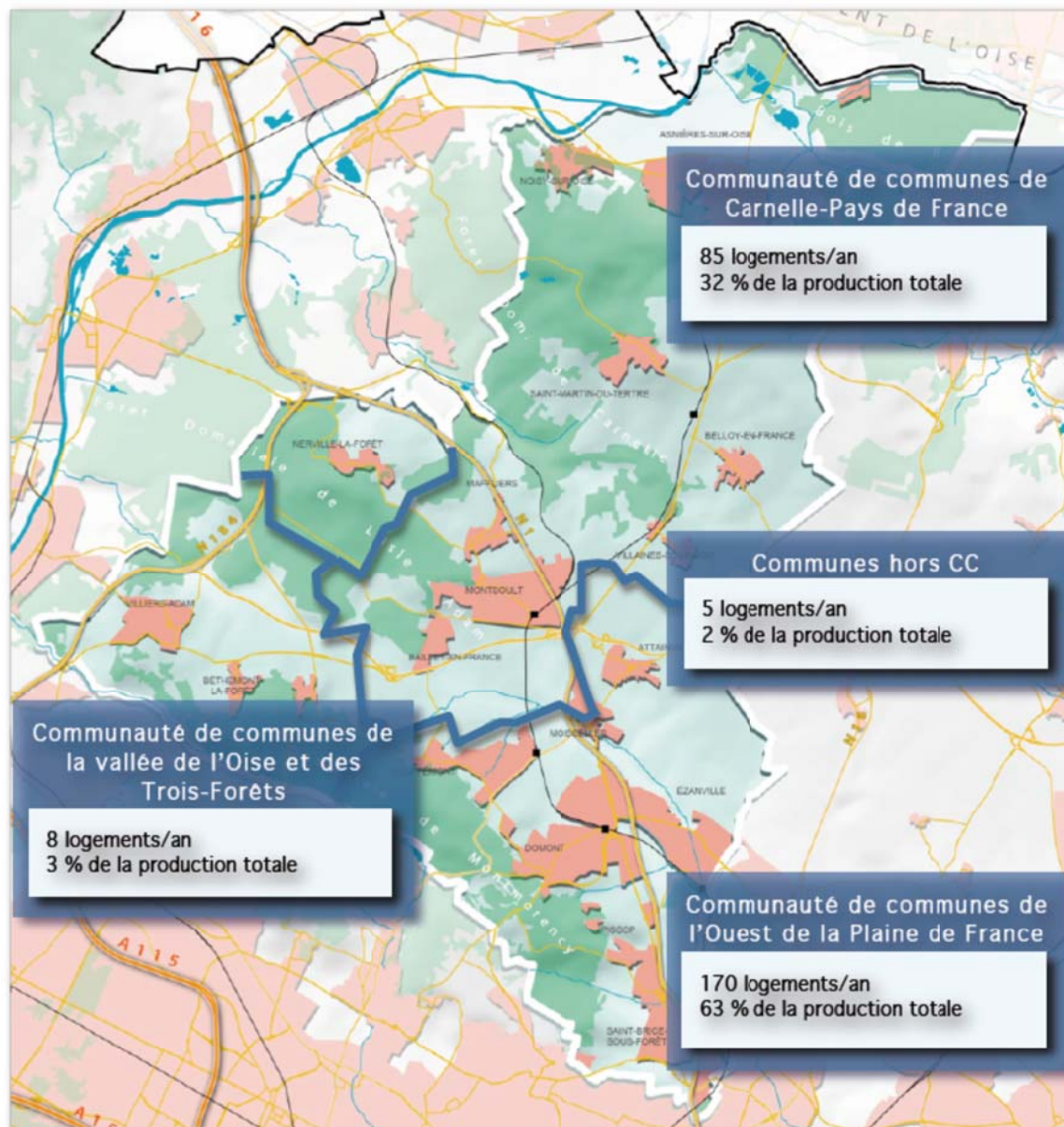
- Un corridor écologique (trame verte) à préserver traverse Moisselles sur sa partie Ouest, au niveau de la plaine des Boursault (visant à permettre la connexion entre les entités écologiques situés au Nord et au Sud du territoire couvert par le SCOT).

- | | | |
|--|---|---|
| 4) Assurer une évolution des villes et des villages qui soit prioritairement axée sur l'utilisation du tissu urbain existant (utilisation des potentiels à l'intérieur de l'enveloppe urbaine: friches, dents creuses, reconversion du bâti notamment d'anciens corps de ferme). | <ul style="list-style-type: none">- objectif de limitation de la consommation d'espace: 60 à 70 hectares à l'horizon 2030- 23 logements en moyenne à l'hectare sur tout le territoire- globalement sur le territoire du SCOT, 60 % de nouveaux logements collectifs et groupés, et 40 % en individuel, avec une moyenne de 40 Logements à l'hectare pour les collectifs et groupés et de 20 logements à l'hectare pour les individuels.- dans toutes les opérations d'aménagement de plus de 20 logements au sein des communes comprises dans l'aire urbaine de Paris, un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux. | <ul style="list-style-type: none">- 26 logements/ha en moyenne sur la CCOPF, avec 75% des constructions dans le tissu urbain existant (plus de densité sur le territoire de la CCOPF).- Identification sur une carte des éventuels projets résidentiels sur le territoire. |
| 5) Améliorer les conditions de transports et de déplacements | <ul style="list-style-type: none">-Améliorer le service de la ligne H et renforcer les pôles d'échange (création de services, d'équipements, de commerces)- Améliorer l'accessibilité des pôles d'échange (stationnement, liaisons douces, PMR, bus)- Améliorer dans le cadre du développement du tourisme, le maillage doux à l'échelle du territoire | <ul style="list-style-type: none">- Réaménagement de la RD 301 en boulevard urbain: création d'arrêt de bus, aménagement de liaisons douces, etc... |

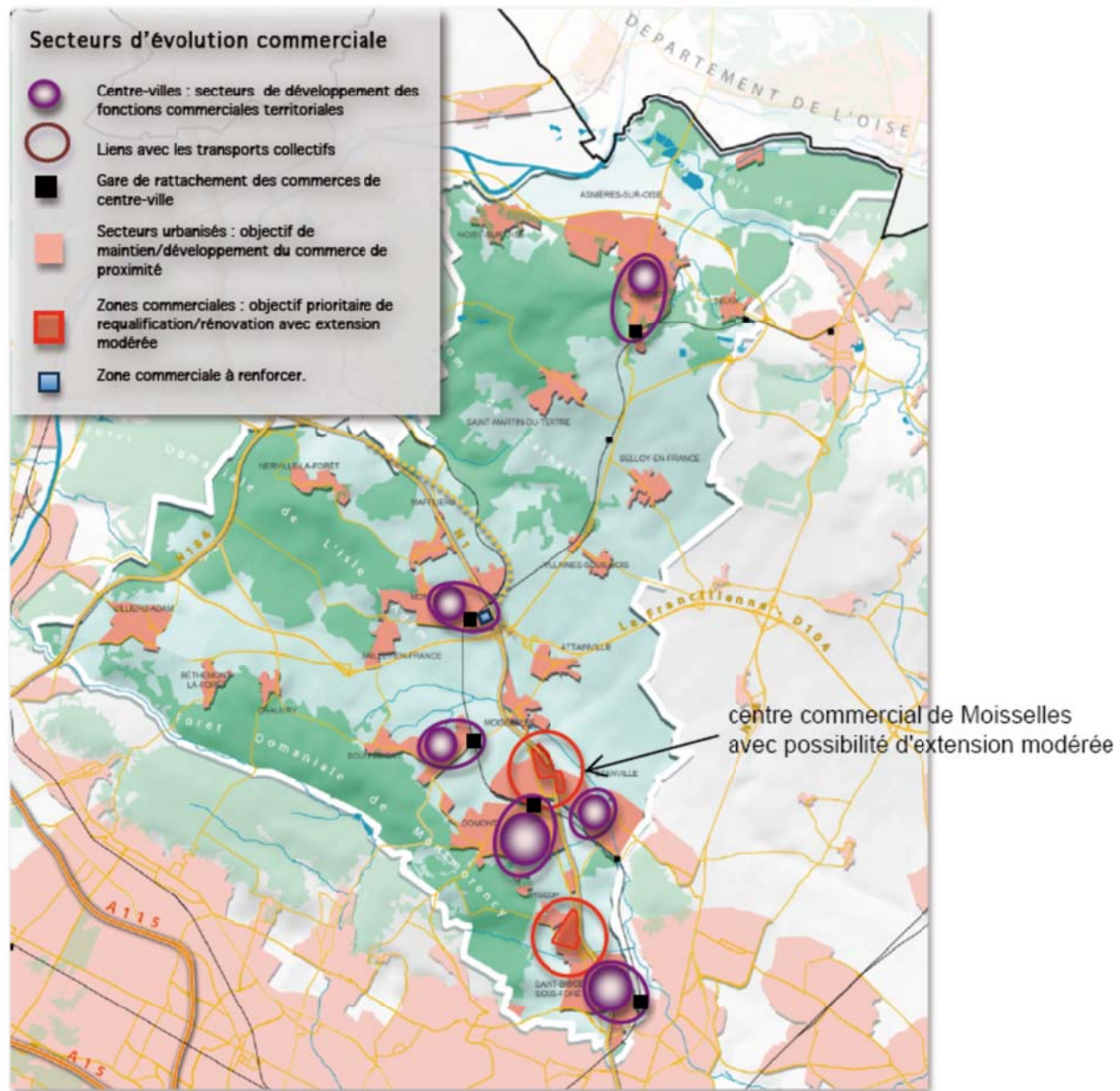


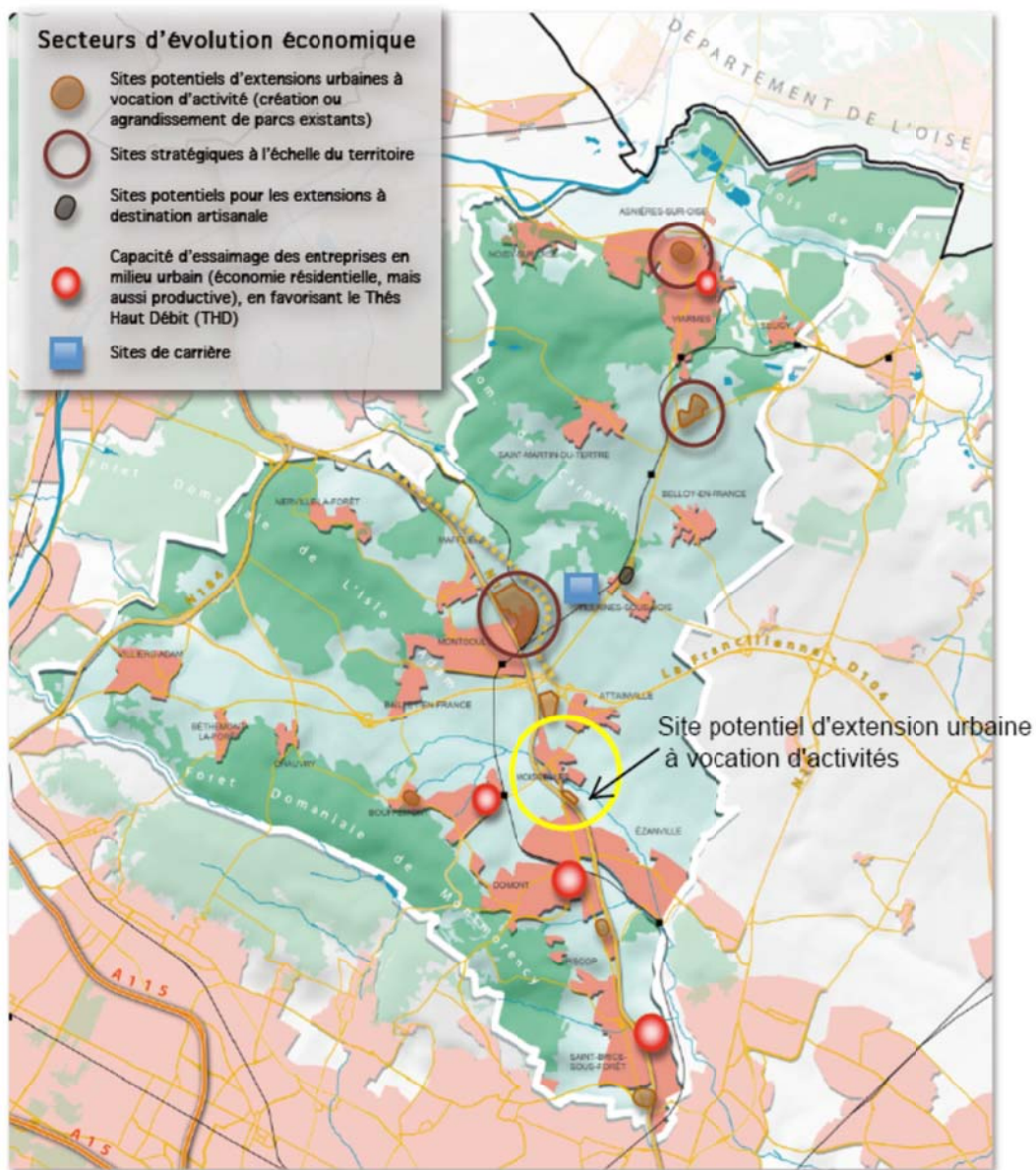
Programmation résidentielle
Objectifs de densité des opérations et d'intensité de l'utilisation du tissu urbain existant par communautés de communes et communes hors CC.

Période de référence : 2012/2030



Programmation résidentielle
Objectifs annuels de logements par communautés de communes et communes hors CC.
Période de référence : 2012/2030





Illustration

La carte schématique ci-contre montre les secteurs de projet à court, moyen et long terme sur le plan économique (hors commerce) : extensions urbaines, développement économique en milieu urbain, sites stratégiques...

Naturellement, cette liste n'est pas exhaustive, ni définitive, certains projets pouvant rencontrer des difficultés à se réaliser, tandis que d'autres verront le jour, à moyen ou long terme, au-delà du schéma aujourd'hui envisagé : le SCOT, respectant le principe de subsidiarité avec les PLU, n'a pas globalement de raison de « figer » les développements économiques des communes.

Mais ce schéma illustratif montre une bonne correspondance entre les objectifs économiques et l'ampleur des projets ainsi que leur répartition spatiale.

Zone d'Aménagement Com-mercial (ZACOM) d'Ezanville- Moisselles

1 - Périmètre

Dans la carte ci-contre, le périmètre maximal de la ZACOM est repéré en bleu sur le fond de plan cadastral.



Principes d'extension de la zone commerciale d'Ezanville-Moisselles



Emprise actuelle de la zone commerciale



Aire de rénovation et d'extension potentielle



Ouverture éventuelle d'un nouvel axe de desserte au nord



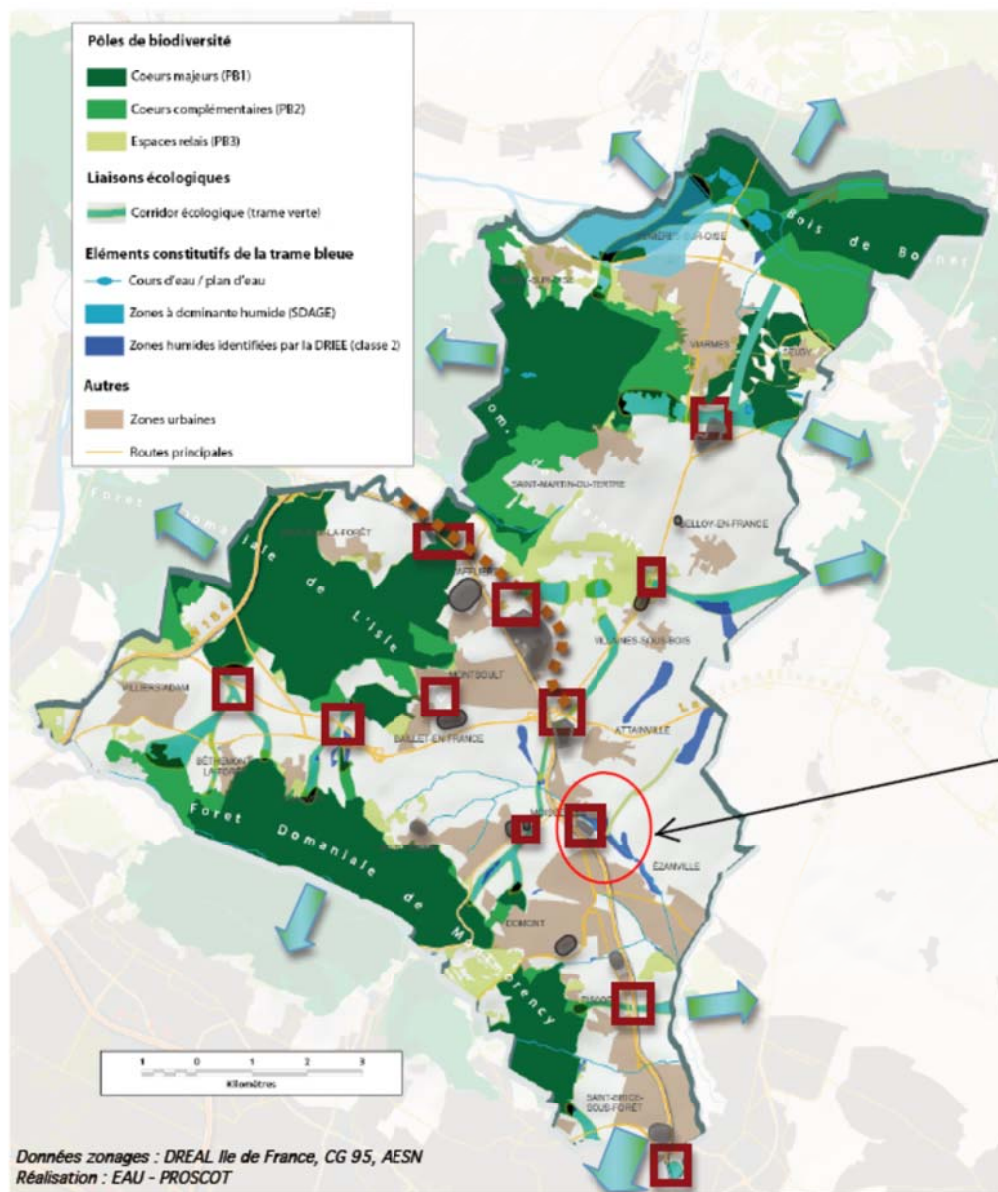
Principe de perméabilité agricole et de coupure d'urbanisation à préserver



Principe de recul de l'urbanisation vis-à-vis du Petit Rosne (fonctionnement écologique, etc.)



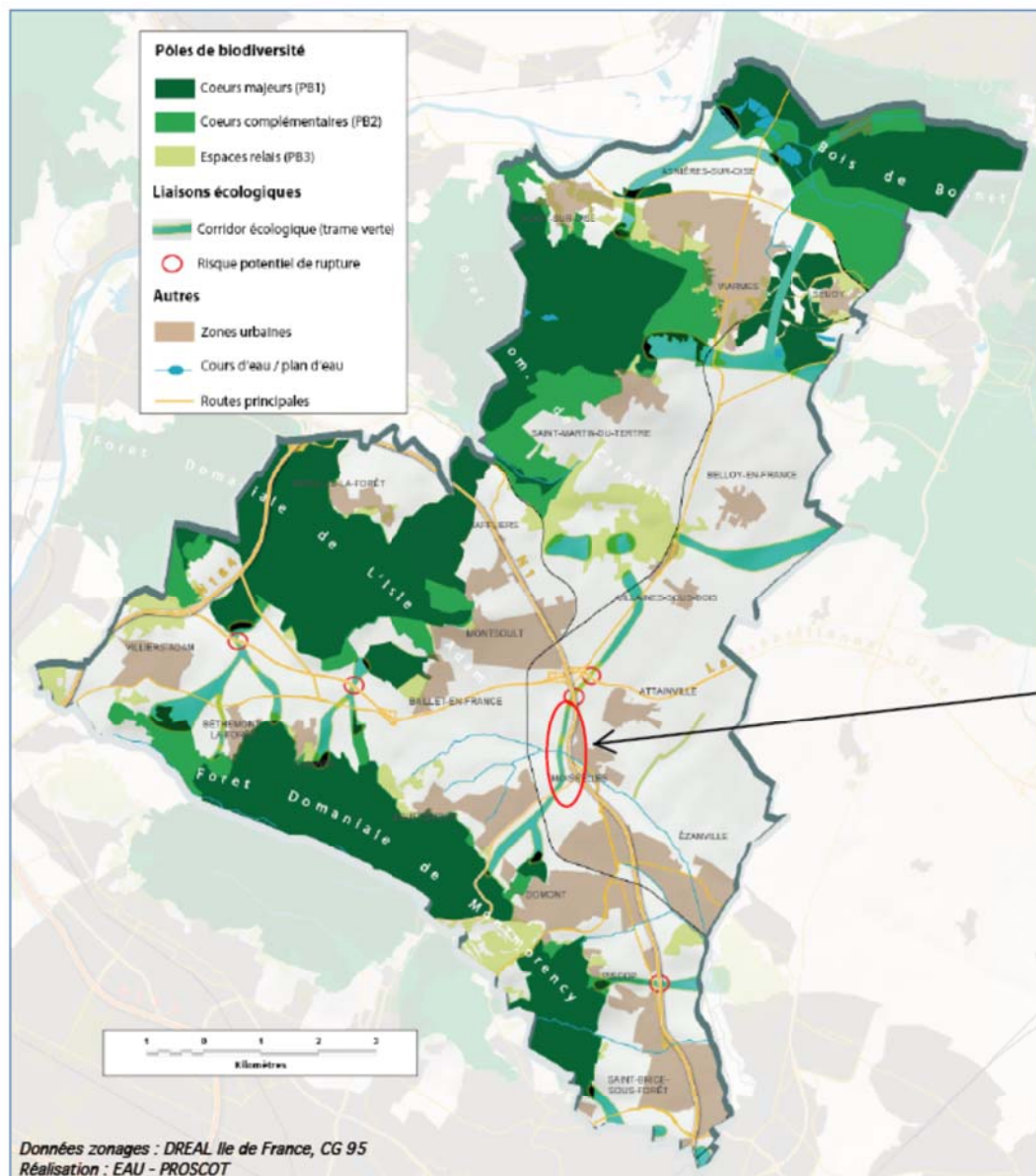
Extension autorisée de la zone commerciale existante en partie sur le territoire de Moisselles + recul à respecter par rapport au ru du petit rosne



Localisation des « points d'attention » par rapport aux projets du SCOT et aux infrastructures

- Sites potentiels d'extensions urbaines
- Prolongement de l'A16
- «points d'attention» à gérer.

Point d'attention au niveau du projet d'extension de la zone d'activité au lieudit les Bourguignons Dans les OAP, imposer un aménagement respectueux de l'environnement



Corridor écologique traversant la plaine des Boursault

Cartographie des liaisons écologiques sur le SCOT de l'Ouest de la Plaine de France

1.2.4 Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France (P.D.U.I.F.)

Le P.D.U. de la Région Ile-de-France a été approuvé par l'arrêté interpréfectoral du 15 décembre 2000. Il définit les principes permettant d'organiser les déplacements des personnes, le transport des marchandises, la circulation et le stationnement.

Les orientations du P.D.U visent trois objectifs majeurs :

- 1) La diminution du trafic automobile,
- 2) Le développement des transports collectifs,
- 3) Le développement des moyens de déplacement économes et les moins polluants, notamment l'usage de la bicyclette et de la marche.

Mais aussi :

- L'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie afin de rendre plus efficace son usage, notamment en l'affectant aux différents modes de transport et en favorisant la mise en œuvre d'actions d'information sur la circulation,
- L'organisation du stationnement sur le domaine public, sur la voirie et souterrain,
- Le transport et la livraison des marchandises de façon à réduire les impacts sur la circulation et l'environnement,
- L'encouragement pour les entreprises et les collectivités publiques à favoriser l'utilisation des transports en commun et du covoiturage pour le transport de leur personnel.

Pour diminuer le trafic automobile, il est notamment indispensable d'améliorer les conditions de circulation des modes alternatifs à la voiture.

Le PDUIF a été mis en révision par le Conseil du STIF du 12 décembre 2007. Le projet de PDUIF proposé par le Conseil du STIF par délibération du 9 février 2011 fixe neuf défis à relever pour changer les conditions de déplacement et les comportements. Les défis 1 à 7 concernent les conditions de déplacement et les défis 8 et 9 les comportements :

Défi 1 - Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo, en agissant sur les formes urbaines, l'aménagement et l'espace public en repensant le partage de l'espace public en faveur des modes alternatifs à l'automobile, en réduisant les distances de déplacements et en densifiant dans les zones bien desservies en transports collectifs ;

Défi 2 - Rendre les transports collectifs plus attractifs ;

Défi 3 - Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement ;

Défi 4 - Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ;

Défi 5 - Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés ;

Défi 6 - Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement ;

Défi 7 - Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau

Défi 8 - Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du Plan de Déplacement Urbain de l'Ile-de-France

Défi 9 - Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

Plusieurs points particuliers du P.L.U. peuvent concourir à la mise en œuvre du P.D.U.I.F. :

- intégrer progressivement un volet déplacements lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme, à l'initiative des communes ou des groupements de communes,

- mettre davantage en cohérence la localisation des projets d'aménagements (industriel, tertiaire, commercial ou résidentiel) avec leurs dessertes,
- systématiser une procédure de type « étude d'impact » pour les grands projets publics,
- élaborer un plan de gestion des déplacements avant toute implantation d'un pôle générateur de trafic,
- définir des normes de stationnement en matière de logements,
- identifier les circulations douces à favoriser et pouvant susciter éventuellement l'instauration d'emplacements réservés, ou justifier le réaménagement de voiries existantes,
- identifier, en tant que de besoin, d'éventuels aménagements nécessaires à l'amélioration de la circulation des bus et de leur desserte.

Moisselles dans le P.D.U.I.F.

La déclinaison du P.D.U.I.F. implique notamment La diminution du trafic automobile, le développement des transports collectifs et le développement des moyens de déplacement économes et les moins polluants, notamment l'usage de la bicyclette et de la marche.

Il n'existe pas de déclinaison locale du PDUIF dans le secteur de Moisselles, mais la réalisation de ces objectifs doit s'appuyer en partie sur le PLU, les projets d'amélioration du réseau routier ou encore la politique de stationnement entrepris au niveau local.

1.2.5 La communauté de communes de l'Ouest de la Plaine de France (C.C.O.P.F.)

La communauté de communes de l'Ouest de la Plaine de France a été créée en 2002 et comptait alors 6 communes : Moisselles, Domont, Bouffémont, Piscop, Brice-sous-Forêt et Ezainville. Le 1^{er} janvier 2012, la commune d'Attainville intègre l'intercommunalité.

La C.C.O.P.F. compte aujourd'hui 7 communes, pour une population totale de 46 368 habitants (population légale INSEE 2009).

Commune	Population
Domont	14876
Saint-Brice-sous-Forêt	14393
Ezainville	9148
Bouffémont	5954
Attainville	1 850
Moisselles	1222
Piscop	775
Total	46368

Les compétences obligatoires, optionnelles et facultatives de la Communauté de Communes de l'Ouest de la Plaine de France sont les suivantes :

- **Aménagement de l'espace (obligatoire) :**
 - SCOT et schéma de secteur,
 - Création et réalisation de Z.A.C. d'intérêt communautaire,

- Acquisitions et constitutions de réserves foncières destinées aux activités communautaires,
 - Actions en restauration immobilière telles qu'opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH), résorption de l'habitat insalubre, rénovation des centres anciens,
 - Création, extension, aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage,
 - Elaboration d'un document communautaire informatif faisant la synthèse des Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.),
- Développement économique (obligatoire) :
- Aménagement, réhabilitation, gestion et entretien des zones d'activités économiques : industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, et touristiques,
 - Z.A.C. d'activités économiques, ZAE,
 - Actions concourant à développer et à promouvoir le potentiel économique des communes, en particulier les actions en faveur de l'emploi, en ce qu'elles contribuent au développement économique,
 - Signalétique et plan de jalonnement urbain.
- Voirie communautaire (optionnelle)
- Construction, aménagement et entretien d'une voirie dite d'intérêt communautaire: parties de routes non départementales formant un réseau de liaison entre les six communes. La voirie comprend la chaussée, les trottoirs ou accotements (stabilisés ou non).
- Equipement (optionnelle) :
- Aménagement et entretien des équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire (listés),
 - Aménagement et entretien du cinéma de l'Ermitage (Domont), programmation du théâtre Silvia Monfort (Saint-Brice-sous-Forêt),
- Entretien du patrimoine immobilier présentant un intérêt historique.
- Environnement (optionnelle) :
- Elimination et valorisation des déchets ménagers et assimilés.
- Propreté (optionnelle) :
- Balayage des rues communales, communautaires ou départementales de l'intercommunalité,
 - Nettoyage des tags.
- Lutte contre le bruit (facultative) :
- Elaboration des cartes stratégiques du bruit
- Infrastructures et réseaux de télécommunications (facultative) :
- Réalisation, exploitation, acquisition de droits d'usage et achat d'infrastructures et réseaux de télécommunications.
- Prévention de la délinquance et sécurité publique intercommunale (facultative).

2. LE CONTEXTE COMMUNAL

2.1. DIAGNOSTIC ETABLI AU REGARD DES PREVISIONS ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES

2.1.1 La population

1. Evolution de la population sur Moisselles et comparaison avec le canton et le département.

a) Évolution de la population communale

La population communale est estimée à 1222 habitants en 2009 (population légale INSEE).

Années	Habitants	Variation de pop.	Taux d'accroiss. annuel moyen
1968	980	/	
1975	974	-6	-0,1%
1982	910	-64	-1,0%
1990	816	-94	-1,4%
1999	962	146	1,8%
2008	1133	171	1,8%
2009	1222	89	1,9%

en bleu : périodes de chute de la population

en rouge : période de croissance de la population (environ +2%/an)

Les évolutions démographiques doivent cependant être présentées au regard d'un élément particulier : la présence du Centre Hospitalier Spécialisé (CHS). Il convient en effet de présenter les réelles évolutions démographiques de Moisselles (effectif de la population

des résidences principales), autrement dit sans la population comptée à part car hospitalisée et donc pensionnaire du CHS.

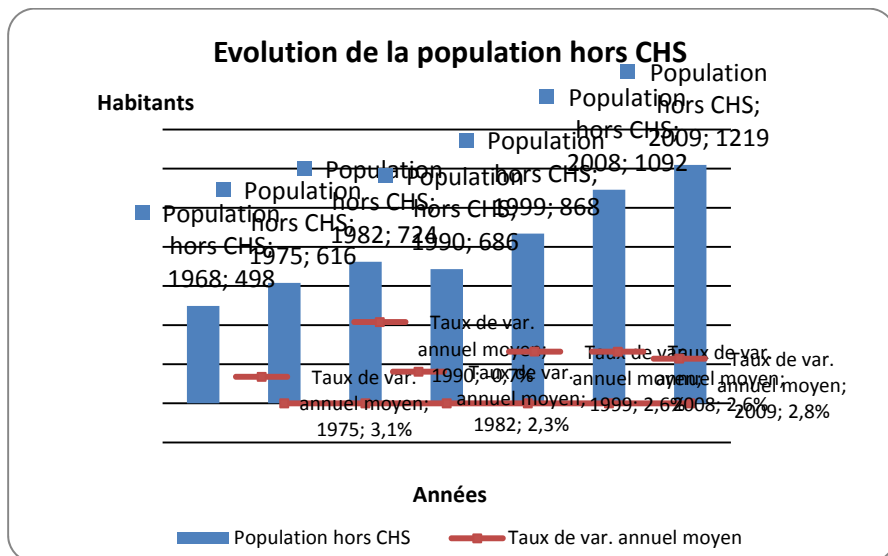
Années	Population CHS	Population hors CHS	Variation de pop. Hors CHS	Taux de var. annuel moyen
1968	482	498	/	
1975	358	616	118	3,1%
1982	186	724	108	2,3%
1990	130	686	-38	-0,7%
1999	94	868	182	2,6%
2008	41	1092	224	2,6%
2009	3	1219	127	2,8%

La population municipale (hors CHS) est ainsi estimée à 1219 habitants en 2009. Le tableau ci-dessus montre une évolution démographique fortement liée à la population du CHS. En 1968, la population CHS (482) avoisine la population communale hors CHS (498) et n'a cessé de baisser pour devenir quasi inexistante en 2009, soit 3 personnes.

La mise en place en 1995 d'une nouvelle politique du Conseil Général (hospitalisation de jour), la restructuration de l'établissement et son extension sur la commune d'Attainville expliquent en partie la baisse de la population du CHS.

La population hors CHS connaît en revanche une croissance de population continue entre 1968 et 1982, conséquence du développement du parc immobilier. Le taux de variation annuel moyen sur la période est de +2,7%.

Puis, la démographie municipale (hors CHS) subit une légère chute au cours de la période 1982-1990 : soit -0,7% par an en moyenne.



A partir de 1990, la démographie de Moisselles se renouvelle grâce à la réalisation de nouveaux programmes d’habitat collectif et pavillonnaire. Le rythme de la croissance démographique durant la période 1990-1999 est de +2,6% par an en moyenne. Entre 2008 et 2009, le taux atteint +2,8%.

Cette croissance démographique continue de s’affirmer depuis les années 2000 : entre 1999 et 2008, le taux de variation annuel moyen de la population de Moisselles est de +2,6% (opération d’habitat diversifié sur les secteurs des Bourguignons et du Clos des Marronniers).

De 1990 à 2008, la population municipale (hors CHS) retrouve ainsi une croissance continue, avec un taux de variation annuel moyen égal à celui de la période 1968-1982 (+ 2,6%).

La population totale de Moisselles quant à elle baisse de 1968 à 1990. Les taux de variation annuel moyen expriment une décroissance continue : -0,1% de 1968 à 1975, -1% de 1975 à 1982 et -1,4% de 1982 à 1990.

Comme nous l’avons vu précédemment, la baisse continue de la population pensionnaire au CHS n’empêche pas la phase nouvelle de croissance démographique globale à partir de 1990 due aux constructions de logement. Entre 1990 et 1999, le taux de variation annuel moyen est de +1,8%. Même en comptant la population du CHS, cette croissance est soutenue sur la période suivante (+1,8% également).

b) Les facteurs d’évolution

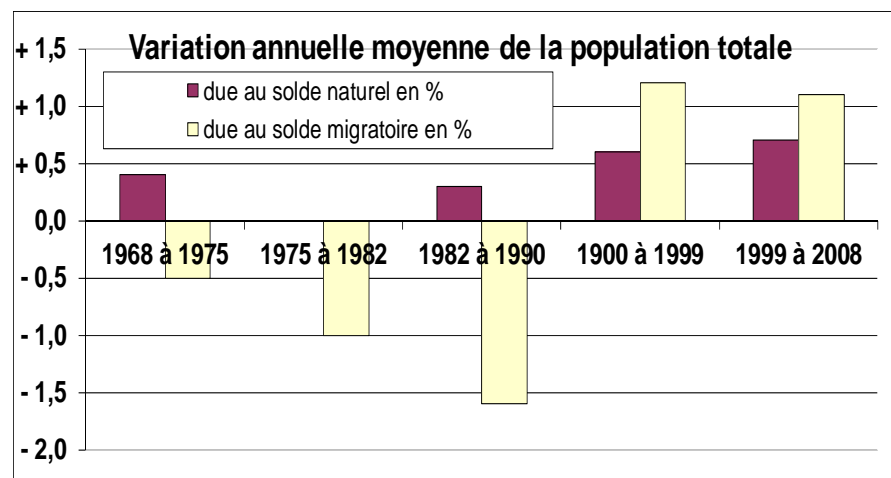
Part des soldes naturels et migratoires dans la variation de population (source recensements INSEE et population légale 2009)

Moisselles	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population totale en %	- 0,1	- 1,0	- 1,4	+ 1,8	+ 1,8	+ 1,9
due au solde naturel en %	+ 0,4	0,0	+ 0,3	+ 0,6	+ 0,7	NC
due au solde migratoire en %	- 0,5	- 1,0	- 1,6	+ 1,2	+ 1,1	NC
Taux de natalité en ‰	+ 11,0	+ 11,6	+ 10,9	+ 13,5	+ 13,1	NC
Taux de mortalité en ‰	+ 7,3	+ 11,4	+ 8,1	+ 7,1	+ 5,8	NC

Le taux de natalité progresse de 1968 à 1982, puis augmente légèrement moins au cours de la période 1982-1990. Il est de

nouveau en hausse entre 1990 et 1999, mais connaît encore une augmentation légèrement moins forte sur la période suivante. Quant au taux de mortalité, il baisse de manière continue depuis 1975.

De 1968 à 1990, le solde migratoire est en baisse continue et atteint un pic entre 1982 et 1990. Le solde migratoire négatif est en grande partie l'effet de la baisse de la population CHS. En effet entre 1968 et 1982, la population municipale (hors CHS) est en augmentation continue. Elle croît de 118 habitants de 1968 à 1975 (soit +3,1%/an) et de 108 habitants de 1975 à 1982 (soit un taux d'évolution annuel de +2,3%). Sur ces deux périodes citées, le taux annuel d'évolution dépasse celui du département surtout entre 1975 et 1982 (+1,3% pour le Val d'Oise).



Sur la période 1982-1990, la population totale baisse : la population municipale (-38) ainsi que la population CHS. Le taux d'évolution annuel moyen est de -0,7%, alors que le taux du Val d'Oise est de +1,6%. Il se déduit que le solde naturel communal n'a pas été suffisant pour couvrir un solde migratoire négatif, important en valeur absolue.

La baisse du nombre de pensionnaires du CHS se poursuit entre 1990 et 2008 (on compte 89 personnes de moins sur cette période). Pourtant, les soldes migratoires sont pour la première fois, positifs. De 1990 à 1999, le solde migratoire connaît sa plus forte progression (+1,2%), et reste équivalent sur la période suivante (+1,1%).

Sur les deux périodes présentées (1990-1999, 1999-2008), la variation annuelle moyenne de la population totale de Moisselles est de +1,8%. La population du CHS n'a cessé de baisser et ne représente plus aujourd'hui un poids démographique capable d'influer sur l'évolution de la population de Moisselles (3 pensionnaires en 2009).

Evolution récente de la population (2008- 2012)*

Evolution 2008-2012	valeur absolue	Part dans l'évolution (%)
naissances (n)	104	
décès (d)	42	
solde naturel SN (n-d)	62	69,7%
Variation de la population	89	
Solde Migratoire (var pop - SN)	27	30,3%

* source : commune de Moisselles et population légale INSEE 2009

Entre 2008 et 2012, on observe un solde naturel important (+62 habitants), ce qui en fait le principal facteur d'accroissement démographique. La part du solde naturel dans l'évolution démographique de Moisselles avoisine en effet 70% et concourt ainsi à un renouvellement de la population.

La population du CHS est désormais pratiquement inexistante (3 pensionnaires en 2009). L'effort en termes d'accroissement et de diversification de l'offre immobilière semble porter ses fruits en permettant le maintien et l'accueil de ménages avec projet d'enfants, ce qui a favorisé un solde naturel important.

c) Eléments de comparaison (population municipale hors CHS avec celle des entités repères)

Commune	Population	%	Densité
Domont	14876	30,9%	1792,3 hab./km ²
Saint-Brice-sous-Forêt	14393	29,8%	2398,8 hab./km ²
Ezanville	9148	19,0%	1726,0 hab./km ²
Bouffémont	5954	12,3%	1323,1 hab./km ²
Attainville	1850	3,8%	256,9 hab./km ²
Moisselles	1222	2,5%	814,7 hab./km²
Piscop	775	1,6%	189,0 hab./km ²
Total	48218	100,0%	1306,7 hab./km ²

Avec 1222 habitants (population légale INSEE 2009), la commune de Moisselles compte **2,5% de la population de la communauté de communes. Elle est la deuxième commune la moins peuplée de l'intercommunalité.** La densité de la commune est de 815 habitants au km², inférieure à celle de la CC (1307 habitants au kilomètre carré).

A partir des années 1990, la croissance communale est supérieure à celle constatée sur la CCOPF et le Département (plus de 10 points de différence, voir tableau ci-après).

		1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008
Variation annuelle moyenne de la population totale en %	Moisselles	-0,1	-1,0	-1,4	1,8	1,8
	CCOPF	5,5	2,1	2,1	0,6	0,5
	Val d'Oise	2,8	1,3	1,7	0,6	0,6
Taux de natalité en ‰	Moisselles	11,0	11,6	10,9	13,5	13,1
	CCOPF	20,6	14,5	15,1	14,4	14,2
	Val d'Oise	17,8	15,8	16,5	15,4	15,6
Taux de mortalité en ‰	Moisselles	7,3	11,4	8,1	7,1	5,8
	CCOPF	7,2	6,4	5,7	5,5	5,5
	Val d'Oise	8,1	7,2	6,7	6,2	5,9

D'une manière générale, entre 1968 et 2009, la population municipale de Moisselles connaît un dynamisme avec des taux variant entre +2,3% et +3,1% (exception faite de la période 1982-1990, -0,7%).

En effet, **durant les années 1990**, Moisselles fait partie des communes dont la population croît le plus dans la CCOPF. Alors que la plupart des communes ont un taux de variation annuel moyen de leur population équivalent ou inférieur à celui du département (+0,6%), Celui de Moisselles atteint +1,8% (population totale). La population municipale (hors CHS) elle, croît à plus de 2%.

Les seules communes à être dans un rythme de croissance démographique relativement équivalent sont Domont (+1,3%) et Attainville (+2,6%).

Entre 1999 et 2009, alors que le taux de croissance de la population du Val d’Oise et de la population totale de la CCOPF varie peu (+0,7% et +0,6%), la croissance démographique de Moisselles (population totale) se poursuit, avec un taux de variation annuel moyen de +2,4%. A partir des années 1990, Moisselles apparaît comme une commune très attractive, enregistrant les taux de croissance démographique les plus élevés de la CCOPF.

	1990	1999	2009	Tva* 90/99	tva 99/2009
Domont	13226	14883	14876	1,3%	0,0%
Saint-Brice-sous-Forêt	11662	12540	14393	0,8%	1,4%
Ezanville	9153	8825	9148	-0,4%	0,4%
Bouffémont	5700	5701	5954	0,0%	0,4%
Attainville	1375	1732	1850	2,6%	0,7%
Moisselles	816	962	1222	1,8%	2,4%
Piscop	664	632	775	-0,6%	2,1%
Total CC	42596	45275	48218	0,7%	0,6%
Département du Val d'Oise	1049598	1105464	1185379	0,6%	0,7%

* taux de variation annuel moyen

▪ **Indice de jeunesse en 1999 et 2008 (- de 20 ans /+ de 60 ans)**

	1999	2008
Moisselles	1,14	2,25
CCOPF	2,20	1,73
Val d'Oise	2,18	2,11

En 1999, la population de Moisselles est plus âgée que celles de la CCOPF et du département : l’indice de jeunesse de la commune (1,14) est pratiquement deux fois inférieur à ceux de la CC (2,20) et du Val d’Oise (2,18).

Cependant, la situation s’inverse en 2008. Si la structure d’âge de la population communale se rapproche désormais de celle du département (indices de 2,25 pour Moisselles, 2,11 pour le Val d’Oise), elle s’oppose à celle de la CCOPF, qui a vieilli dans le même temps. L’indice de jeunesse de la population intercommunale est en effet passé à 1,73.

▪ **Répartition de la population moisselloise par âge en 2008 (INSEE)**

	Moisselles	CCOPF	Département
0 à 14 ans	20,9%	21,1%	21,5%
15 à 29 ans	21,6%	20,6%	21,4%
30 à 44 ans	25,9%	21,6%	21,6%
45 à 59 ans	18,7%	20,5%	20,4%
60 à 74 ans	9,1%	10,9%	9,8%
75 ans ou plus	3,8%	5,4%	4,8%

En comparant la répartition par grandes tranches d’âge de la population de Moisselles à celle de la CCOPF et du département, on dégage trois constats majeurs :

- une représentation comparable des moins de 30 ans et des 60-74 ans au sein des 3 territoires,
- une sur-représentation des 30-44 ans,
- une sous-représentation des 45-59 ans et des + de 75 ans.

Ces constats nous renvoient aux dynamiques de population observées avant et après 1990, et sont les reflets des apports migratoires des deux dernières décennies. La répartition par tranche

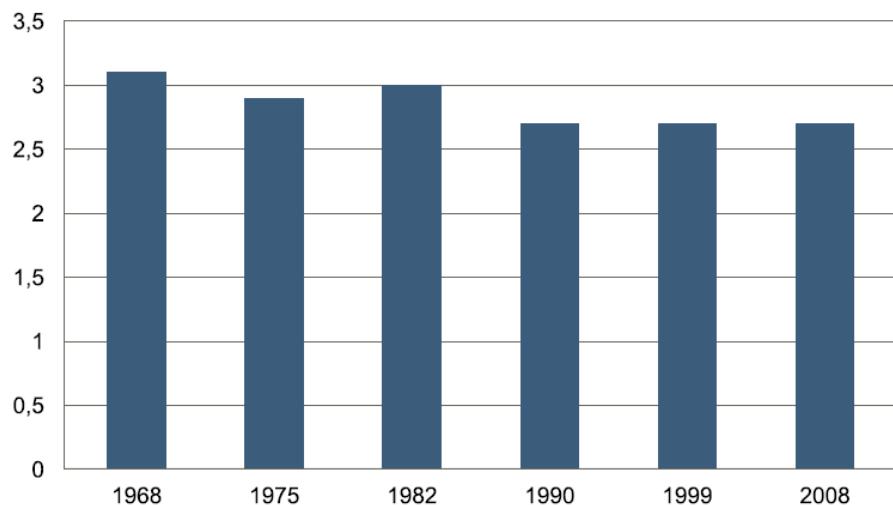
d'âge nous confirme par ailleurs que la population communale est plutôt jeune.

d) Evolution de la répartition par âge des moissellois entre 1999 et 2008 (source INSEE)

	1999	2008
0-14 ans	22,8%	20,9%
15-29 ans	16,7%	21,6%
30-44 ans	29,1%	25,9%
45-59 ans	18,5%	18,7%
60-74 ans	10,0%	9,1%
75 ans ou +	2,9%	3,8%

L'évolution confirme un rajeunissement de la population. Le tableau indique une augmentation de la part des moins de 30 ans contre une relative stabilité des 45-59 ans. Les plus de 60 ans sont stables, représentant sur les deux périodes 12,9% de la population.

e) Un nombre de personnes par ménage en baisse depuis 1968



Nombre moyen d'occupants par résidence principale

Entre 1968 et 2008, on constate une diminution de la taille des ménages de 3,1 à 2,7 personnes. Cette baisse n'est toutefois pas continue sur la période.

Entre 1975 et 1982, la taille des ménages augmente (3 personnes en moyenne, alors que ce nombre était passé de 3,1 à 2,9 de 1968 à 1975). De 1982 à 1990, la taille des ménages baisse de 3 à 2,7.

A partir de 1990, la taille des ménages reste stable (2,7 personnes par ménage en moyenne), du fait d'une hausse du taux de natalité et du solde migratoire important constaté ces dernières années. Elle demeure élevée vis-à-vis des moyennes nationale et départementale (respectivement 2,3 et 2,65 personnes par ménage) et présente un potentiel de desserrement à prendre en compte dans l'évaluation des besoins en logement.

Cette observation est à corréler à l'analyse par âge de la population moisselloise. L'indice communal de jeunesse en 2008 a démontré que la population est relativement jeune. Le fait que la tranche des 15 à 29 ans soit particulièrement en hausse, alors que celle des 30-44 ans connaît la plus forte baisse nous permet de supposer que les migrations vers le territoire communal concernent des familles avec de jeunes enfants vivant encore sous le même toit que leurs parents, ou de jeunes adultes n'ayant pas encore quitté le domicile familial.

Synthèse données démographiques :

- La commune de Moisselles a connu depuis 1968 et jusqu'en 2009 une croissance de sa population totale (population municipale + population CHS). Avant 1990, une baisse démographique a été observée, essentiellement liée à la chute de la population du CHS. La croissance démographique continue n'ayant réellement commencé qu'à partir de 1990, où la population CHS est devenue de plus en plus insignifiante et où des programmes immobiliers ont permis l'accueil d'une population importante et favorisé un solde naturel positif. La commune gagne près de 320 habitants entre 1990 et 2009).

- Entre 1990 et 2008, les taux d'accroissement annuels moyens sont de +1,8%, taux supérieurs à ceux constatés sur la CCOPF et sur le département.

- En 2008, Moisselles présente une structure démographique sensiblement similaire à celle de la CCOPF ou du département du Val d'Oise. On observe une augmentation de la part des moins de 30 ans contre une relative stabilité des 45-59 ans, par rapport à 1999. La part des 30-44 ans à Moisselles (26%) est plus représentée qu'au niveau de la CCOPF et du département (22%). La population moisselloise est plutôt jeune, avec un indice de jeunesse à 2,25 (contre 2,11 pour le département et 1,73 pour la CCOPF) en 2008, alors que l'indice était de 1,14 en 1999.

- La taille moyenne des ménages a fortement diminué entre 1982 et 1990 (de 3 à 2,7 personnes par ménages), puis s'est stabilisé à 2,7 depuis 1990. Elle demeure tout de même élevée (2,3 personnes au niveau national), présentant encore un potentiel de desserrement à prendre en compte dans l'estimation des besoins futurs en logement.

Le PLU tiendra compte de ces éléments pour définir des choix stratégiques à réaliser en matière de développement, permettant de répondre aux besoins exprimés tout en restant compatible avec la volonté de préservation du paysage et du cadre de vie à Moisselles.

2.1.2. Le parc immobilier et son évolution

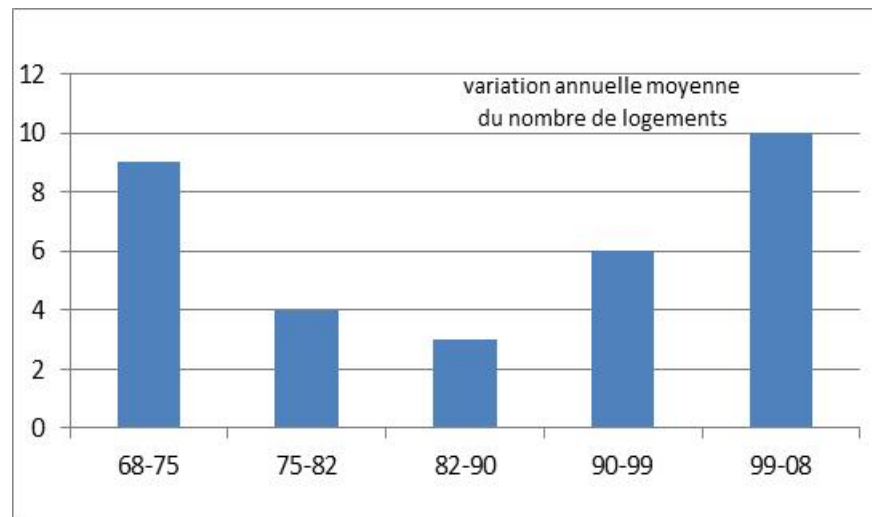
1. L'évolution du parc de logements depuis 1968 (source : R.G.P. I.N.S.E.E.)

Années	1968		1975		1982		1990		1999		2008	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Résidences principales	160	97,6%	212	92,6%	241	92,7%	255	89,8%	326	96,4%	404	95,1%
Résidences secondaires	0	0,0%	6	2,6%	6	2,3%	6	2,1%	2	0,6%	6	1,4%
Logements vacants	4	2,4%	11	4,8%	13	5,0%	23	8,1%	10	3,0%	16	3,8%
Ensemble des logements	164	100,0%	229	100,0%	260	100,0%	284	100,0%	338	100,0%	425	100,0%

Périodes	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008
Variation du nombre de logements	65	31	24	54	87
variation annuelle moyenne	9	4	3	6	10
Taux de variation (en %)	30,7	12,9	9,4	1,6	21,5
Taux de variation annuel moyen des logements	4,9%	1,8%	1,1%	2,0%	2,6%

En 2008, le parc est composé de 404 résidences principales (95,1% de la part des logements), 6 résidences secondaires (1,4%) et 16 logements vacants (3,8%). Le parc est donc quasi exclusivement composé de résidences principales, mais le taux de résidences secondaires est cependant en hausse de 1999 à 2008 (de 0,6% à 1,4%).

Entre 1968 et 2008, le nombre de logements présents sur le territoire communal est passé de 164 à 425 (soit une hausse de 261 logements sur la période et en moyenne 5,2 logements par an). Le rythme de



construction a été le plus important durant les périodes 1968-1975 et 1990-2008, avec les apports ayant permis sur la commune l'accueil de nouvelles population (jeunes ménages avec un projet familial) avec pour conséquence un solde naturel et migratoire élevé (taux de croissance respectifs de +3,1% et +2,3%). La période 1968-1975 correspond à une phase de développement de la construction qui a

vu s’opérer sur la commune la réalisation du Clos Saint Lubin entre 1972 et 1974 (opération groupée de 54 pavillons) et la 1^{ère} tranche des logements de l’OPHLM des Hauts-de-Seine. Au total, 65 logements sont construits entre 1968 et 1975.

De 1975 à 1990, on constate un ralentissement de la construction sur Moisselles. Au total, 55 nouveaux logements construits en 15 ans : 31 nouveaux logements de 1975 à 1982, et 24 entre 1982 et 1990 ont été créés. Les opérations ont concerné la réalisation des logements du CHS réalisés par l’OPHLM des Hauts-de-Seine (2^e tranche), et de l’Immeuble de la rue de Paris. Sur cette période, la production de logement a été insuffisante pour a minima assurer le maintien du niveau de population. La conséquence a été un solde migratoire négatif important et une baisse de la population (taux de croissance négatif, -0,7%).

Sur la période 1982-1990, la stagnation du développement immobilier est due aux difficultés de réalisation de l’opération des « Jardins de Saint Lubin » et à la faillite de la SEM SOMAC chargée notamment de réaménager le centre-ville.

A partir des années 1990, le rythme de construction repart à la hausse, en passant de 3 à 6 constructions par an en moyenne avec la réalisation du programme des « Jardins de Saint Lubin » (46 maisons individuelles, réalisées de 1991 à 1996), ainsi que la construction d’un immeuble collectif de 8 logements rue de Paris.

Le rythme de construction devient vraiment important durant la période 1999-2008 : 47 logements sont créés dans le secteur des « Bourguignons » (entre 2000 et 2005), et 36 au « clos des Marronniers » (dont 30 collectifs). Au total, 87 logements sont construits durant ces neuf ans, soit 10 constructions par an.

L’évolution la plus récente fait état de 78 logements supplémentaires entre 2008 et 2011. Un immeuble de 75 logements rue de Paris ainsi que 3 autres logements individuels ont en effet été créés depuis 2008.

En 2008, le parc immobilier de la commune de Moisselles comptait 425 logements. Additionnés aux 78 logements récents, le parc immobilier de la commune porte son nombre de logements en 2011 à plus de 500 unités.

Année de dépôt du permis de construire	Nom du pétitionnaire	Adresse de la construction	Type de construction (individuel - collectif - privé)
19/04/2008	M. BAILLY Lionel	2 bis rue de Paris	Individuel Privé
17/04/2009	SCI DSAP	1 bis Chemin de Viarmes	Individuel Privé
14/09/2009	LA RENARDIERE	75 rue de Paris	Collectif Privé - 75 logements
30/09/2009	M. GONCALVES	Rue des Peupliers	Individuel Privé

On remarque qu’à partir des années 1990, la production de logement est suffisante, favorisant une croissance de la population (+2% par an).

2. L'évolution de la composition du parc de logements depuis 1968

a) Un parc de résidences principales en hausse

Comme l'ensemble des logements, le nombre de résidences principales est en hausse sur la période 1968-2008, effet du rythme de construction continu durant cette période.

b) Un parc de résidences secondaires en baisse

Le parc de résidences secondaires était nul en 1968, et représente entre 2 et 2,5% du parc immobilier de 1975 à 1990 (parc stable en valeur sur cette période). De 1990 à 1999, le taux de résidences secondaires baisse, ne représentant plus que 0,6% du parc immobilier communal. Il augmente de nouveau de 1999 à 2008 (1,4%).

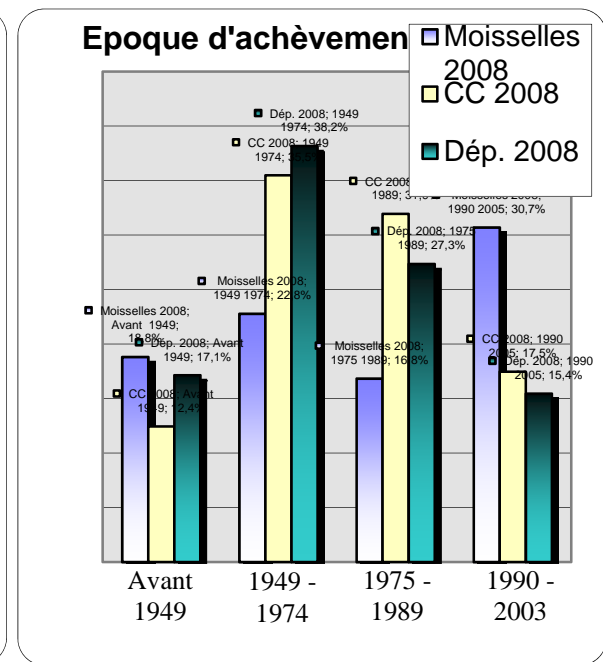
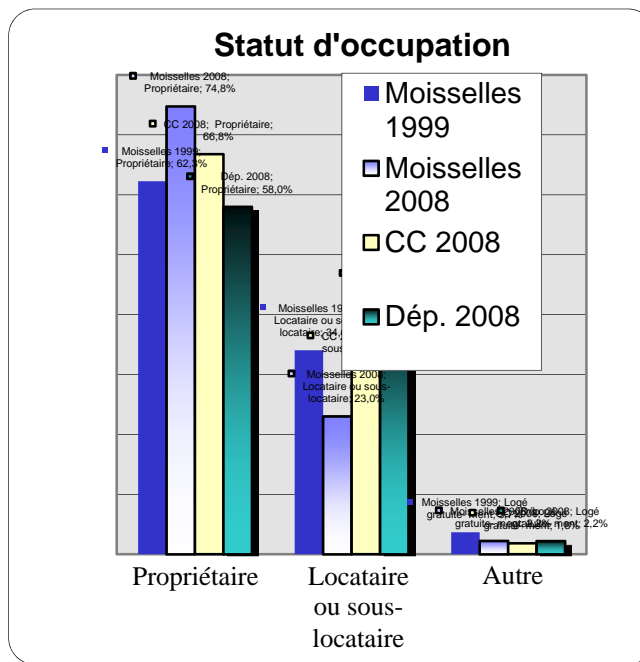
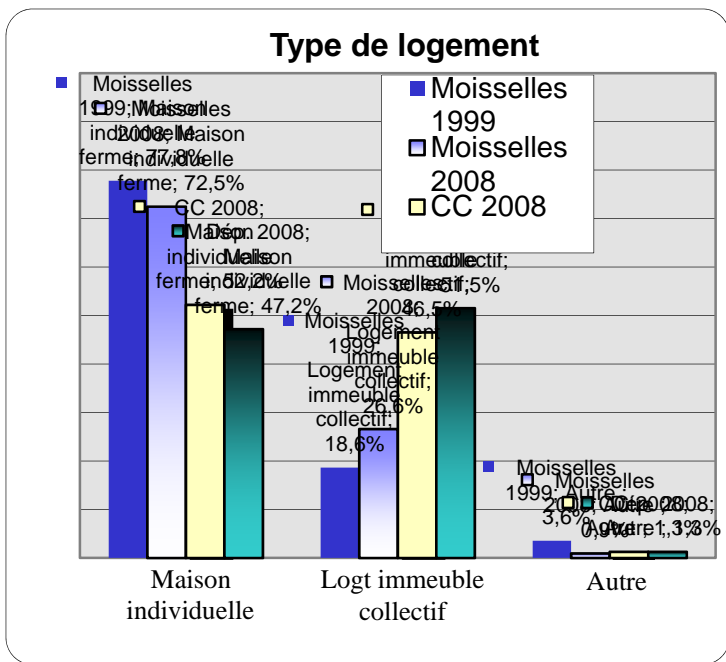
En valeur absolue, le nombre de résidences secondaire a peu évolué, passant de 0 en 1968 à 6 en 2008. Il faut préciser que ce chiffre inclut également les logements occasionnels et les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques.

c) Une chute du nombre de logements vacants de 1990 à 1999.

Durant 50 ans, le taux de vacance a été fluctuant, au gré des livraisons de programmes de construction. Le nombre de logements vacants passe en effet de 4 à 23 entre 1968 et 1990, leur taux étant multiplié par six. En revanche, sur la période 1990-2008, leur nombre diminue de manière sensible (passant de 23 à 16 logements soit -13 logements). En 2008, on compte 6 logements vacants de plus qu'en 1999, soit 16 logements vacants au total (3,8% de la part

totale du parc). La vacance a de nouveau augmenté, et on peut dès lors s'interroger sur la possible vétusté d'une partie du parc et sur l'adéquation de l'offre et de la demande de logements.

	TOTAL	RESIDENCES PRINCIPALES	Logements occasionnels et résidences secondaires	Logements vacants	Ensemble des logements			RESIDENCES PRINCIPALES			RESIDENCES PRINCIPALES			
					Type de logement			Statut d'occupation			Epoque d'achèvement			
					Maison individuelle ferme	Logement immeuble collectif	Autre	Propriétaire	Locataire ou sous-locataire	Logé gratuitement	Avant 1949	1949 - 1974	1975 - 1989	1990 - 2005
Moisselles 2008	425	404	5	16	308	113	4	302	93	9	76	92	68	124
		95,1%	1,2%	3,8%	72,5%	26,6%	0,9%	74,8%	23,0%	2,2%	18,8%	22,8%	16,8%	30,7%
Moisselles 1999	338	326	2	10	263	63	12	203	111	12				
		96,4%	0,6%	3,0%	77,8%	18,6%	3,6%	62,3%	34,0%	3,7%				
CC 2008	17 956	17 267	92	597	9 374	8 353	229	11 528	5 422	317	2 147	6 127	5 515	3 014
		96,2%	0,5%	3,3%	52,2%	46,5%	1,3%	66,8%	31,4%	1,8%	12,4%	35,5%	31,9%	17,5%
Dép. 2008	455 299	431 139	4 727	19 433	214 877	234 639	5 783	250 017	171 617	9 505	73 914	164 575	117 891	66 581
		94,7%	1,0%	4,3%	47,2%	51,5%	1,3%	58,0%	39,8%	2,2%	17,1%	38,2%	27,3%	15,4%



3. La typologie du parc de logements (source : I.N.S.E.E 2008).

a) Un parc dominé par des maisons individuelles occupées par leurs propriétaires (marché orienté vers l'accès à la propriété)

En 2008, presque trois-quart des logements étaient des maisons individuelles (72,5%). On compte par ailleurs une part importante de propriétaires (74,8%). Ce taux est supérieur à celui de la communauté de communes (66% de propriétaires). On constate une augmentation de la part de propriétaires dans la commune entre 1999 et 2008, passant de 62,3% à 74,8%, alors que la part des locataires a baissé sur la même période (de 34% à 23%). La part des logés gratuitement a quant à elle légèrement baissé (de 3,7% à 2,2%, soit

	2008				1999	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	404	100,0	1 092	13	326	100,0
Propriétaire	302	74,8	870	15	203	62,3
Locataire	93	23,0	200	7	111	34,0
dont d'un logement HLM loué vide	11	2,7	31	18	37	11,3
Logé gratuitement	9	2,2	22	9	12	3,7

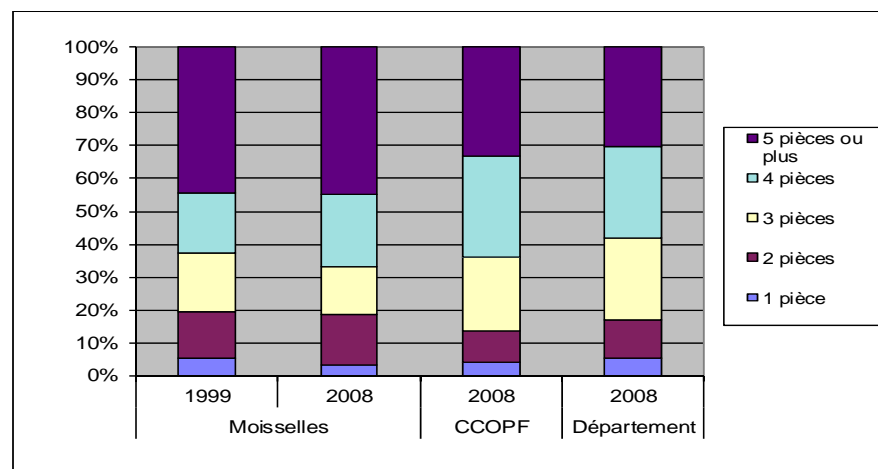
- 3 logements).

On assiste à une diversification de l'habitat entre 1999 et 2008 (+ 50 logements collectifs), mais également à une régression du parc locatif. La commune accueille de fait 11 logements sociaux en

2008, alors qu'elle en comptait 37 en 1999, soit -18 logements locatifs (puisque une partie des 37 logements sociaux construits par l'OPHLM des Hauts de Seine en 1975 pour le personnel de l'hôpital, a été achetée par ses occupants). La part de ces logements dans le parc total passe ainsi de 11,3% à 2,7% de 1999 à 2008.

b) Une sous-représentation des logements de petite taille

On note qu'il y a plus de grands logements sur Moisselles : en 2008, 66,8% des résidences principales se composent de 4 pièces ou plus contre 33,2% de 3 pièces ou moins, alors que les ménages d'une personne représentent 20% du total communal (source : Insee, exploitation complémentaire du recensement de la population 2008). En termes de comparaison, la part des 5 pièces ou plus est par exemple plus forte à Moisselles (45%) que dans la CCOPF (33%) et dans le département (30%). Cette part de grands logements est en augmentation entre 1999 et 2008. Plus précisément, la part des 3 pièces diminue (de 18% à 15%), au profit de celle des 4 pièces (18% à 22%), tandis que la part des 5 pièces ou plus augmente légèrement (+1%).



b) Un parc récent

Le parc de logements de Moisselles est plus ancien que celui de la CCOPF en moyenne. 19% de son parc est antérieur à 1949, contre 12,5% sur la CCOPF. Mais d'une manière générale, la part du parc ancien reste stable par rapport au parc récent qui représente environ 80% du parc total. De plus, la proportion de logements construits entre 1949 et 1989 est moins forte sur la commune qu'au sein de la CCOPF : 22,8% du parc immobilier de Moisselles a été construit entre 1949 et 1974, et 16,8% durant la période 1975-1989. Sur la communauté de communes, ces taux sont respectivement de 35,5% et 31,9%. Enfin, 30,7% des résidences principales ont été construites entre 1990 et 2005 (période de construction majoritaire du parc), part supérieure à celle constatée sur la CCOPF (17,5%) et le département (15,4%). Ceci démontre l'attractivité du village pour de nouveaux habitants. La commune est plus attractive que le reste de la CCOPF et le département depuis 1990.

Synthèse : le parc de logements à Moisselles

425 logements au total sur la commune en 2008, dont 404 résidences principales (95,1%), 16 logements vacants (3,8%) et 5 résidences secondaires et logements occasionnels (1,2%). Entre 2008 et 2011, l'étude des permis de construire permet de constater la création de 78 nouveaux logements, portant en 2011 le parc à 503 logements au total.

Entre 1968 et 2011, le nombre de logements présents sur le territoire communal est passé de 164 à 503 (soit une hausse de 339 logements sur la période et en moyenne 6,4 logements par an). Le rythme de construction a été le plus important durant les périodes 1968-1975 et 1999-2008 (+9 puis +10 logements par an en moyenne).

Le taux de résidences secondaires (1,2%) sur Moisselles est équivalent à celui du département (1%) et quelque peu supérieur à celui de la CCOPF (0,5%).

Après une chute du nombre de logements vacants constatée entre 1990 et 1999, celui-ci augmente de 1999 à 2008 et nous fait nous interroger sur la possible vétusté d'une partie du parc et sur l'adéquation de l'offre et de la demande de logements.

En 2008, presque trois-quart des logements étaient des maisons individuelles (72,5%) occupées par leurs propriétaires (74,8% des résidences principales). Il y a 11 logements sociaux sur la commune, et 23% de logements locatifs (93 logements). Entre 1999 et 2008, le nombre de logés gratuitement a baissé (de 12 à 9), celui des logements sociaux également (de 37 à 11) et la construction s'est orientée principalement vers des logements privés en immeuble collectif et des maisons individuelles.

Le parc immobilier est plutôt récent, moins d'un quart des logements ont été construits avant 1949, et près d'un tiers entre 1990 et 2005 (contre 17,5% pour la CCOPF et 15,4% pour le département).

Le parc manque de petits logements (66,8% des résidences principales se composent de 4 pièces ou plus contre 33,2% de 3 pièces ou moins en 2008). La part des logements de grande taille est en augmentation en 2008 : en effet, elle était de 62,6% en 1999, alors que les logements de 3 pièces ou moins représentaient 37,4% du parc total.

Par ailleurs, l'article 1^{er} de la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris prévoit un objectif annuel de 765 logements à l'horizon 2030 dans le bassin de vie Vallée de l'Oise-Plaine de France, ce qui concerne potentiellement la commune de Moisselles.

2.1.3. Le contexte économique de Moisselles

1. La population active

	Moisselles		CCOPF	Dép. Val d'Oise
	1999	2008	2008	2008
Ensemble	658	796	30 681	784 155
Actifs en %	71,0	75,0	76,5	74,0
dont (en %):				
actifs ayant un emploi	63,7	71,9	69,8	65,7
chômeurs	7,0	3,1	6,8	8,3
Inactifs en %	29,0	25,0	23,5	26,0
dont (en %):				
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés	7,8	11,9	10,8	11,6
retraités ou préretraités	6,2	6,5	6,7	6,1
autres inactifs	15,0	6,5	5,9	8,3

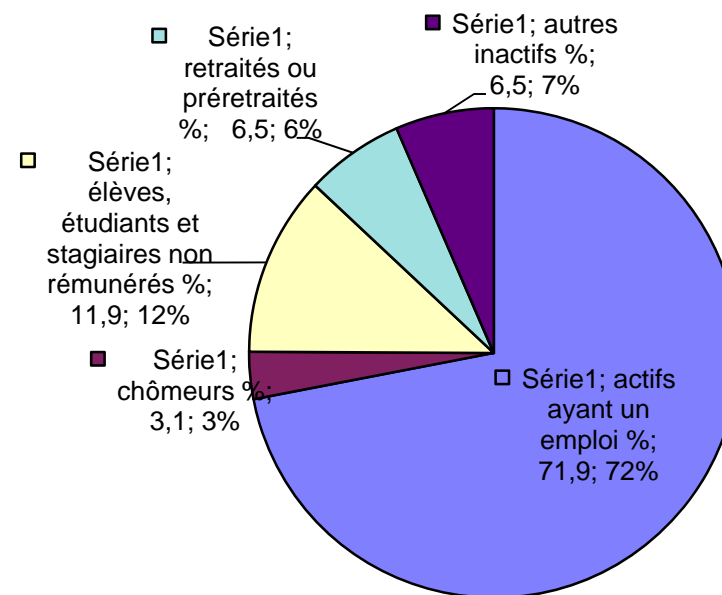
Source INSEE 2008

a) Population active et évolution

A la lecture de ces tableaux, on constate que la population active de Moisselles a augmenté entre 1999 et 2008 (+ 4 points), ce qui est dû à la baisse sur la commune du nombre de retraités ou préretraités.

Le taux d'activité (pourcentage de personnes actives dans la population totale), est ainsi plus élevé que celui du département (74% en 2008), mais moins élevé que celui de la CCOPF (76,5% en 2008).

Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2008



b) Taux de chômage

Le taux de chômage a baissé de presque 4 points sur la commune entre 1999 et 2008 (en passant de 7% à 3,1% de la population active). Ce taux est moins élevé que celui du département (8,3%), et de la CCOPF (6,8%) en 2008.

En juillet 2010, on recensait 45 demandeurs d'emploi sur la commune et 54 en juillet 2011, soit une augmentation de 20%.

c) Migrations domicile-travail

Lieu de travail des actifs moissellois de 15 ans ou plus

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident à Moisselles	2008	%	1999	%
Ensemble	573	100,0	420	100,0
Travaillent :				
à Moisselles	69	12,0	89	21,2
dans une commune autre que Moisselles :	504	88,0	331	78,8
située dans le Val d'Oise	245	42,8	149	35,5
située dans un autre département d'Ile de France	251	43,8	177	42,1
située dans une autre région en France métropolitaine	7	1,2	5	1,2
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Tom, étranger)	1	0,2	0	0,0

69 personnes habitant à Moisselles y travaillent (soit 12% de la population active), ce qui confirme la présence d'un petit bassin d'emplois sur la commune, avec des emplois ouvriers, les employés (notamment communaux), les professions intermédiaires et les cadres. Le bassin d'emploi local est cependant en perte de vitesse avec la baisse des effectifs du CHS. Les autres actifs résidant à Moisselles (88%) se déplacent quotidiennement pour se rendre sur leur lieu de travail, à savoir les grandes zones d'emplois du Val d'Oise (43 %) et les autres départements d'Ile de France, Paris et petite couronne principalement (44%). 7 actifs quittent la région pour aller travailler.

Synthèse - population active

Un taux d'activité en hausse entre 1999 et 2008 et supérieur à la moyenne du département, mais inférieur à celle du CCOPF (75% contre respectivement 74% et 76,5%).

Un taux de chômage peu élevé (3,1%), inférieur à celui du département (8,3%), ou de la CCOPF (6,8%) en 2008. 54 demandeurs d'emploi recensés en juillet 2010, 45 en juillet 2011 (20% d'augmentation en un an).

La majorité des actifs résidant à Moisselles se tournent vers les pôles urbains du département et de la région pour aller travailler (Cergy, Roissy, aire urbaine de Paris...).

2. L'activité économique dans la commune (source : pôle emploi 2009)

	Moisselles		CCOPF
	2008	1999	2008
Nombre d'emplois dans la zone	1 468	1 388	11 184
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	573	420	21 501
Indicateur de concentration d'emploi*	256,3	330,5	52,0

*L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Selon le recensement de l'INSEE de 2008, 1468 emplois sont recensés dans la commune, soit 13% des emplois offerts sur la CCOPF. Le nombre d'emploi a progressé entre 1999 et 2008 (+80). Le taux d'emploi est ainsi très important et supérieur à celui de la CCOPF en 2008 (2,5 emploi par actif contre 0,5 sur la CCOPF).

Hors CHS, on dénombre 82 établissements employant près de 950 personnes. Ils relèvent majoritairement des secteurs du commerce (commerce de détails principalement, 43 établissements et un peu moins de 70% de l'effectif employé total), des services et de la restauration (27 établissements, 21,4% du total employé) et dans une moindre mesure de la construction (8 établissements employant 8% du total employé) et de l'industrie (1,4% du total employé travaille au sein de 3 établissements).

A Moisselles, la part du nombre d'établissements du secteur commerce sur le total est de 53,1%, alors qu'elle est de 23,8% dans le département. Cependant, le secteur industrie-construction est beaucoup moins représenté au sein de la commune : les établissements concernés représentent 13,6% du total des établissements, alors que ce secteur présente un poids équivalent à

celui du commerce dans le département (23,6%). Enfin, le secteur des services est important à la fois au sein de la commune et du département : il concerne un tiers des établissements communaux (33,3%), et un peu plus de la moitié des établissements départementaux (52,5%).

En termes d'emplois, le commerce représente près de 70% des effectifs de Moisselles, liés au centre commercial situé sur Moisselles et Domont. Les services captent pour leur part 21,4% des effectifs. On observe une dynamique inverse à celle du département (respectivement 19,6% et 58,6% des effectifs pour les secteurs commerce et services).

Nombre d'établissements et effectifs salariés privés par type d'activité sur Moisselles, et sur le département :

Secteur d'activité (Moisselles)	Etablissements	%	Effectif	%
Industrie & construction	11	13,6%	87	9,2%
Commerce	43	53,1%	646	68,2%
Services	27	33,3%	203	21,4%
Total	81	100,0%	947	100,0%

Secteur d'activité (Val d'Oise)	Etablissements	%	Effectif	%
Industrie & construction	5367	23,6%	63494	21,8%
Commerce	5418	23,8%	57126	19,6%
Services	11937	52,5%	170425	58,6%
Total	22722	100,0%	291045	100,0%

Les principaux employeurs privés sont les commerces du centre Leclerc (hypermarché à vocation régionale complété d'une galerie

marchande de 38 établissements), Norauto, Mac Donald, ainsi que les commerces et les artisans du centre.

Il n’y a pas de sièges d’exploitation agricole sur la commune et quant aux emplois publics, ils sont principalement assurés par le CHS (500 emplois).

b) Les autres activités (source : commune de Moisselles)

Sur la commune quelques activités sont recensées :

- un menuisier
- des maçons
- des plombiers
- Béton de Paris
- une société de négoce de machines à café
- un transporteur
- une société de travaux publics
- le Centre Hospitalier Spécialisé

c) Commerces

Commerces dans le centre du village :

- boulangeries-pâtisserie (2)
- cafés (3)
- restaurants (2)
- épicerie-alimentation générale
- marchand de cycles
- naturaliste
- coiffeur
- agence immobilière

Un hypermarché à vocation régionale (E. Leclerc) est implanté dans la zone d’activités en liaison avec Ezainville-Domont. La surface de vente de 10 000m² est complétée par une galerie marchande comprenant 38 établissements (librairie, papeterie, parapharmacie, 2 magasins de chaussures, maroquinier...).

De surcroît, un pépiniériste est implanté rue de Paris, à l’entrée Sud de Moisselles

d) L’activité de loisirs

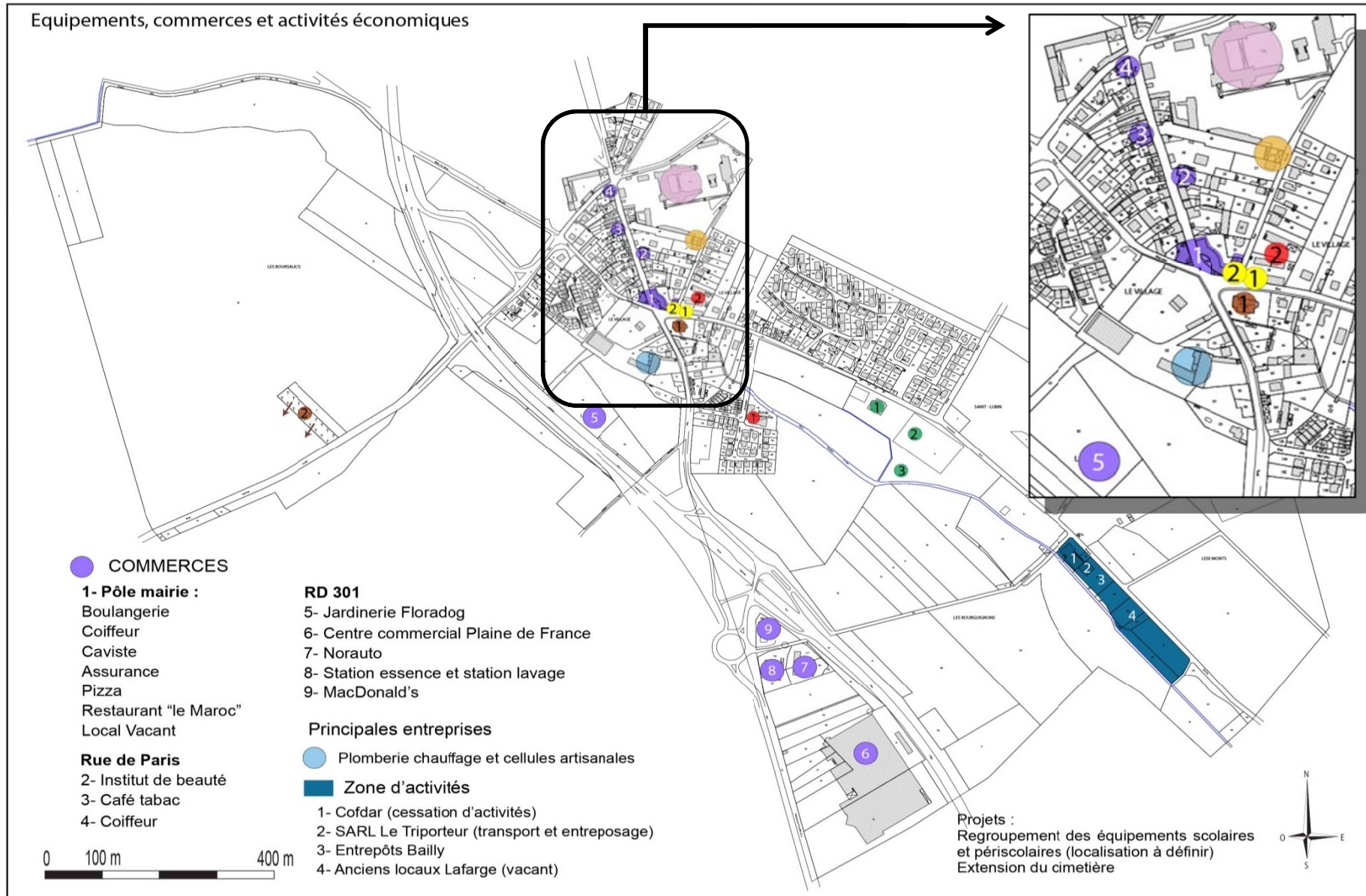
Moisselles compte une dizaine d’associations sur son territoire :

- Comité des associations (CMAM)
- Muscellam
- Moisselles animation
- écoles de musique et de danse
- clubs de football, de kick-boxing,
- club de théâtre
- club de généalogie,
- association des chasseurs
- association de ball-trap

Synthèse de l'activité économique dans la commune

- **On recensait 1468 emplois sur la commune en 2008 (INSEE), chiffre assez important pour une commune rurale telle Moisselles. Ce chiffre est gonflé par la présence du centre commercial situé sur Moisselles et Domont. Le nombre d'emplois présents sur la commune a augmenté de 80 depuis 1999.**
- **Parmi ces emplois, la part des emplois du commerce et du secteur service (respectivement 68,2% et 21,4%) est prédominante. Il n'existe pas d'exploitation agricole et les emplois publics sont principalement assurés par le CHS.**

Le règlement du PLU s'attachera à assurer la pérennité, voire le développement des différentes activités présentes sur la commune.



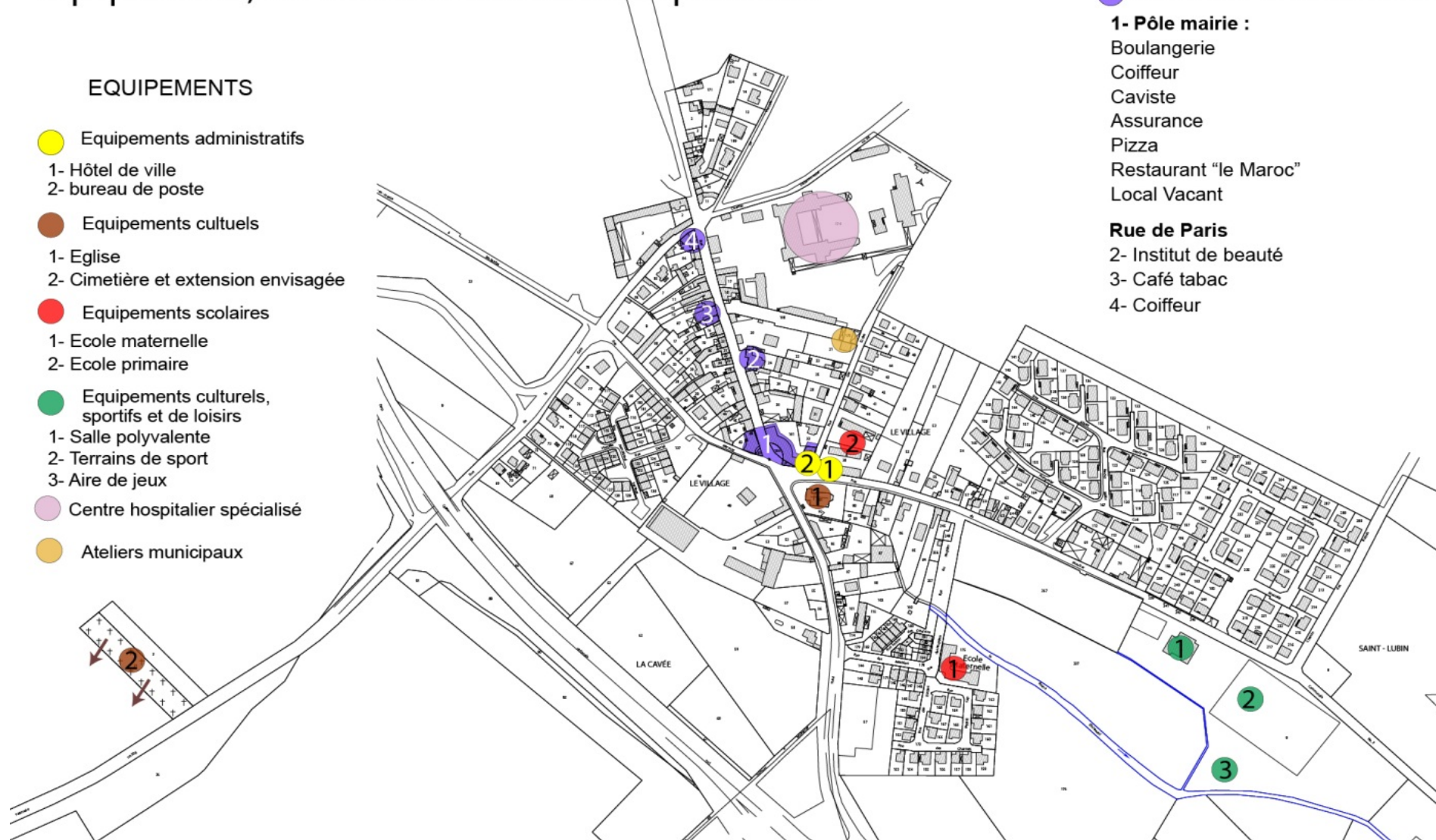
Equipements, commerces et services de proximité

EQUIPEMENTS

- Equipements administratifs
1- Hôtel de ville
2- bureau de poste
- Equipements culturels
1- Eglise
2- Cimetière et extension envisagée
- Equipements scolaires
1- Ecole maternelle
2- Ecole primaire
- Equipements culturels, sportifs et de loisirs
1- Salle polyvalente
2- Terrains de sport
3- Aire de jeux
- Centre hospitalier spécialisé
- Ateliers municipaux

COMMERCE DE PROXIMITE

- 1- Pôle mairie :**
Boulangerie
Coiffeur
Caviste
Assurance
Pizza
Restaurant "le Maroc"
Local Vacant
- Rue de Paris**
2- Institut de beauté
3- Café tabac
4- Coiffeur



2.1.4 Le degré d'équipement de la commune

La commune dispose d'un bon niveau d'équipements, compte tenu de son niveau de population. Ils concernent le CHS, les services publics, les équipements culturels, les loisirs et le sport.

➤ Equipements administratifs et culturels :

- Mairie construite au XIX^e siècle
- Bureau de Poste
- Eglise
- Cimetière créé en 1859



La mairie



Le bureau de poste

➤ Equipements culturels, sportifs et de loisirs

- Parc des Sports (parcours sportif, terrain de football, terrain de basketball...) rue Moutier
- Salle polyvalente jouxtant le Parc
- Maison des associations (dans l'enceinte de l'école primaire)
- Réseau de chemins de randonnée
- Aire de jeu
- Cabine téléphonique

➤ Services et équipements sanitaires :

- Centre Hospitalier Spécialisé (CHS), à cheval sur les communes de Moisselles et Attainville (siège social basé à Moisselles)
- L'hôpital public de rattachement se situe à Montmorency

➤ Autres équipements

- Entrepôt-atelier municipal

➤ Equipements scolaires

La commune possède une école primaire située rue des Ecoles et une école maternelle (« L'arbre à soie »), rue des Peupliers, mais souhaite les regrouper sur un seul site pour éviter les déplacements des élèves.

Au total, 147 enfants sont accueillis au sein des deux écoles, qui comptent trois classes maternelles (72 enfants) et trois classes primaires (75 enfants) en 2010-2011. Les maternelles proposent une petite section, une moyenne/grande section, et une grande section/CP. Les primaires comptent une section CP/CE1, CE2/CM1 et CM1/CM2.



Ecole primaire, rue des écoles

Evolution du nombre d'élèves habitant à Moisselles

Années	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Effectifs	116	117	137	144	137	120	NC	NC	NC	NC	NC

Les effectifs des élèves moissellois ont connu un « pic » en 2003. Ils ont diminué ensuite, pour atteindre 120 élèves accueillis dans les écoles en 2004/2005.

Selon les normes de l'éducation nationale, 24 enfants peuvent encore être accueillis dans les écoles de la commune, dont 18 en maternelle et 6 en primaire.

De plus, deux locaux pourraient être affectés à la création de deux nouvelles classes.

Evaluation de la capacité actuelle des équipements scolaires					
	Maternelle	Elémentaire			
Nombre total de classes	3	3			
Nombre total de classes ouvertes	3	3			
Classes de réserve	0	0			
Moyenne nationale (nombre moyen d'élève par classe maternelle)	30				
Moyenne nationale (nombre moyen d'élève par classe élémentaire)	27				
	Nb classes ouvertes	Nb élèves	Nb moyen élève	Réserve/classe ouverte	Réserve dans les classes ouvertes
2010-2011					
Maternelle	3	72	24	6	18
Elémentaire	3	75	25	2	6
Total	6	147	25	8	24

➤ Couverture numérique du territoire communal

Le tableau ci-contre indique la disponibilité des technologies ADSL sur la commune de Moisselles. Ces données, fournies par France Télécom ne sont pas à interpréter en termes d'éligibilité des lignes téléphoniques à ces technologies. Au sein d'une même commune, on trouve en effet souvent des inégalités d'accès au haut débit.

Technologies ADSL		
Technologie	Dispo.	Prévu le
ADSL	✓	-
ReADSL	✓	-
ADSL2+	✓	-

NRA situés hors de Moisselles				
Code	Nom	Localisation	Lignes	Dégroupeage
<u>DOM95</u>	DOMONT	DOMONT	16000	Dégrouper par 4 opérateurs

Les NRA desservant Moisselles

Les NRA (Nœud de Raccordement d'Abonnés) sont les centraux téléphoniques de l'opérateur historique France Télécom dans lesquels aboutissent les lignes téléphoniques des abonnés, quel que soit leur fournisseur d'accès ADSL. Les informations données par NRA sont beaucoup plus précises. L'éligibilité ADSL dépend de l'équipement présent sur le NRA (ou central téléphonique) auquel elle est raccordée, en plus des caractéristiques de la ligne.

Le central téléphonique LAG77 est équipé pour l'ADSL, le ReADSL (affaiblissement jusqu'à 78dB), et l'ADSL2+. Orange a également prévu un service de télévision par IP sous réserve d'éligibilité technique des lignes.

Fibre optique et satellite

Aucun fournisseur d'accès ne propose Internet haut débit par le biais de la fibre optique, du câble, du wifi ou du Wimax.

Synthèse des équipements dans la commune

La commune de Moisselles dispose d'équipements administratifs et sportifs (mairie, salle polyvalente, Parc des Sports...) complétés par la présence à proximité des équipements de Domont (gendarmerie cantonale, collèges, lycée, banques, gymnase, gare, polyclinique...), Ezanville (banque, la perception, piscine et terrains de tennis...) ou encore Ecoeu (institut privé, tribunal d'instance, banque...).

La commune compte une école maternelle de 3 classes (72 enfants) et une école primaire de 3 classes (75 enfants), mais souhaite les regrouper sur un seul site pour éviter les déplacements des élèves. 24 enfants peuvent encore être accueillis (18 en maternelle, 6 en primaire),

Au total, 147 enfants sont accueillis au sein des deux écoles de Moisselles.

La couverture numérique du territoire est assurée via le NRA de Moisselles. La commune est ainsi équipée pour l'ADSL et le ReADSL et de l'ADSL2+. Il n'existe pas d'équipements permettant l'accès à Internet par satellite, câble, wifi ou encore par Wimax dans la commune.

La commune dispose d'un degré d'équipements satisfaisant, pouvant potentiellement permettre un développement démographique.



2.2. ETAT INITIAL DU SITE DE L'ENVIRONNEMENT

2.2.1 Les composantes physiques du site

a) Relief et couverture des sols

Commune rurale de 146 ha, MOISSELLES se situe à l'Ouest de la Plaine de France, ancien pays du Nord-Est du Val d'Oise constitué d'un vaste plateau agricole, entaillé par quelques dépressions boisées et structurées par de petites rivières (*Ru de la Michelette, le Croult, le Rosne, l'Ysieux*).

Le territoire communal s'étend d'est en Ouest sur une longueur d'environ 2,5 km par 1 km en largeur. L'altitude varie de la côte 81 NGF au Sud-Ouest de la vallée du Ru du « Petit Rosne », à la côte 103 NGF, point culminant du plateau situé à l'Ouest de la commune ("les Boursault"), soit une dénivellation de 22 m.

L'espace naturel constitué de champs de culture et de zones humides boisées représente actuellement **64,3%** (Mode d'Occupation des Sols 2008) de la superficie communale. Il a diminué d'environ 4 ha par rapport au recensement du Mode d'Occupation des Sols de 2003. On recense précisément les espaces suivants :

- le plateau agricole, très ouvert, qui occupe la majeure partie du territoire est voué à la céréaliculture, soit 90% de la Surface Agricole Utile (SAU). La SAU communale représente environ 50% de la superficie du territoire, selon le recensement agricole 2000, et reste inchangée au recensement agricole 2010 ;

- les espaces naturels du vallon du Petit Rosne au centre du territoire forment une transition paysagère entre le secteur bâti et les champs de culture. Ils occupent 4% de la superficie communale ;

- les espaces boisés sont très réduits. Seul un massif de 1,1 ha borde le chemin des Fonds et l'aérodrome à l'Est du territoire. Ils représentent 0,7 % de la couverture des sols.

Le tissu urbanisé forme une entité homogène autour de la rue de Paris au centre du vallon. Il est complété par deux zones d'activités importantes séparées du village : une zone commerciale au Sud-Ouest et une zone d'activités le long du chemin des Bourguignons à l'Est, limitrophe de la commune d'Ezanville. La zone urbanisée représente **32%** des sols.

b) L'hydrographie

Cours d'eau et bassins versants

La commune de Moisselles se situe dans le secteur amont du bassin-versant du Ru du "Petit Rosne" qui comprend deux sous bassins versants :

- le sous bassin-versant Ouest : l'Ouest du territoire est drainé par trois rus: *Ru des Longs Près, Ru des 40 Sous, Ru du « Petit Rosne »*, qui prennent naissance au pied du massif boisé de la Forêt de Montmorency et dont l'origine est l'émergence de la nappe des Sables de Fontainebleau. Ces rus qui suivent l'axe de talwegs formant des "pattes d'oie" au Nord de la commune, collectent notamment les eaux de ruissellement des communes de Bouffémont et de Baillet lors d'orages.

Le talweg occupé par la RD. 909 au Sud des "Boursault", constitue un axe d'écoulement temporaire en cas de fortes pluies qui a été récemment canalisé dans le cadre des travaux de requalification de cette route départementale.

- le sous bassin-versant Est : Le territoire situé au Nord-Est de la commune est entaillé de vallées qui ne sont drainées par aucun cours

d'eau permanent, appelées "vallées sèches". Lors d'orages, ces talwegs se chargent des eaux de ruissellement provenant des plateaux agricoles environnants et peuvent entraîner des risques d'inondation d'eau et de coulées de boues en direction de la vallée du Petit Rosne.

Débit et qualité des eaux du Petit Rosne

Le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique (S.L.A.H.) des Vallées du Croult et du Petit Rosne s'est chargé du suivi du débit d'étiage et de la qualité des eaux du Petit Rosne, dans le cadre de campagnes du "Challenge de l'eau".

Les résultats des points de mesure réalisés en 2006 révèlent une qualité des eaux moyenne à médiocre à Moisselles après convergence des différents affluents.

La présence d'un aquifère où la nappe phréatique est stable à une profondeur de 1 à 2 mètres nécessite la prise en compte de certaines précautions afin d'éviter les venues d'eau. En aucun cas le développement de l'urbanisation ne devra faire obstacle à l'écoulement de la nappe.

Aménagements hydrauliques

Le développement de l'urbanisation et le caractère imperméable de la majeure partie des sols (limons) ont nécessité la réalisation de bassins de retenue d'eaux pluviales afin de protéger des risques d'inondation les secteurs bâtis situés le long du cours d'eau.

Deux bassins ont été réalisés au Nord-Ouest et Sud-Est du territoire communal :

- le bassin de "l'Orme du Ramoneur" d'une capacité de 96 000 m³, localisé au Nord du plateau des "Boursault", en limites communales de Moisselles et Baillet-en-France qui protège le village;

- le bassin des "Bourguignons" d'une capacité actuelles de 80 000 m³ situé sur la commune d'Ezanville doublé récemment d'un second bassin d'orage de 116 000 m³ au lieu-dit "les Bourguignons" sur les communes de Moisselles et d'Ezanville.

Les capacités de ces bassins de retenue sont établies sur une base de pluie journalière cinquantennale et le débit de fuite est limité à 0,71/s / ha.

Protection des nappes et captage

Le développement de l'urbanisation peut constituer une menace indirecte pour la qualité des eaux souterraines causée par des rejets polluants de toute nature.

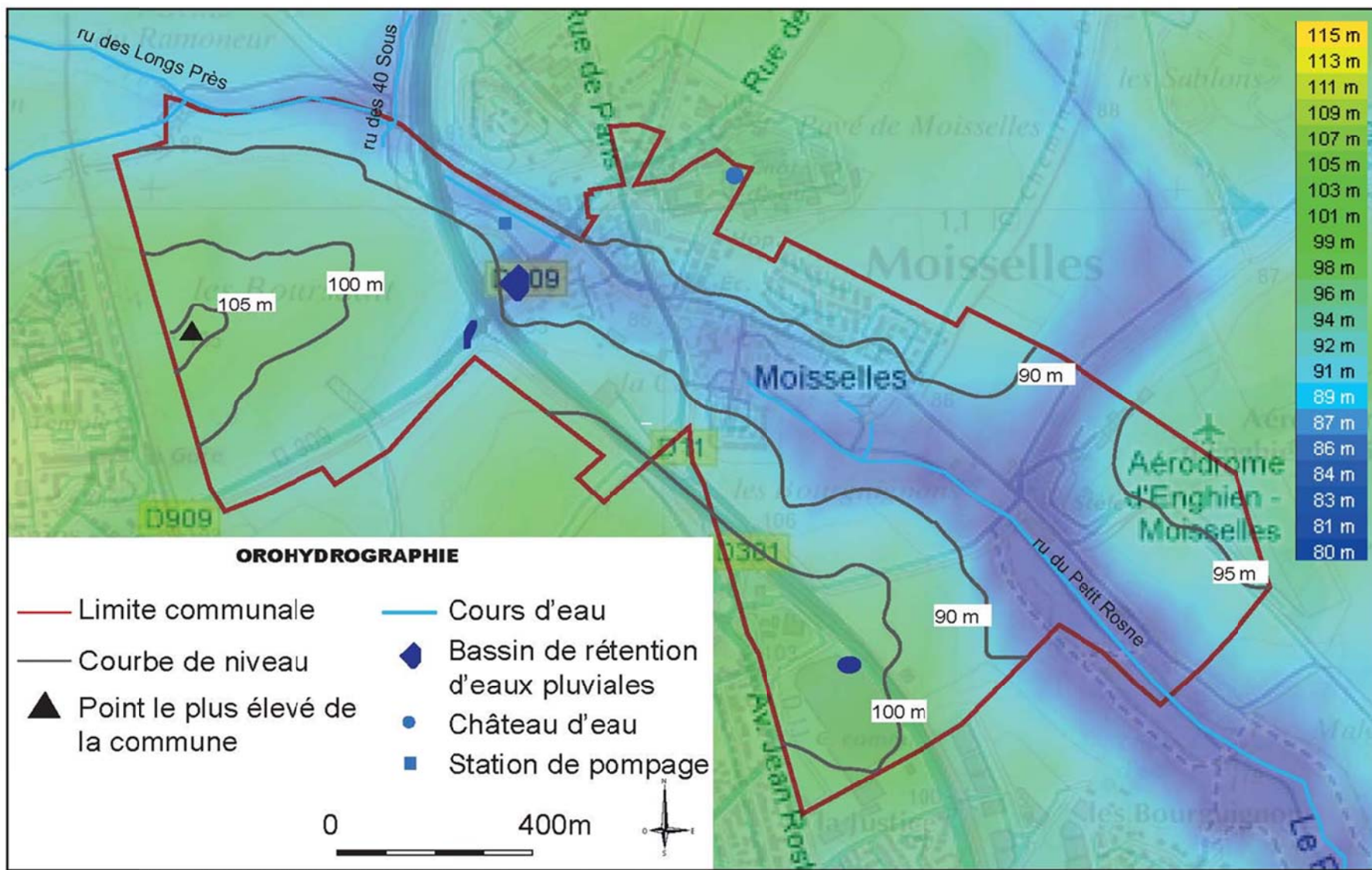
Les caractéristiques hydrographiques communales font apparaître des contraintes naturelles qui devront être prises en compte pour l'implantation de zones urbanisées :

- l'existence d'un secteur constitué de sols tourbeux, compressibles avec présence d'une nappe aquifère à moins de 2 mètres, le long du Ru du "Petit Rosne". L'urbanisation ne doit en aucun cas faire obstacle à l'écoulement de la nappe ;

- des axes d'écoulement pluvial pouvant circuler temporairement lors d'orages et fortes pluies dans les "vallées sèches" non drainées, exposant certaines zones à des risques d'inondation. Une contrainte d'inconstructibilité s'impose sur une bande de 20 mètres centrée sur cet axe, figuré au plan de zonage ;

- l'existence d'un forage d'eau situé sur le territoire communal nécessite la prise en compte de mesures de protection contre les risques de pollution éventuelle et contre toute contamination de la nappe aquifère dans l'attente de l'instauration de périmètre de protection en cours d'étude par le Conseil Général.

Relief et Hydrographie



Synthèse : relief, couverture des sols et hydrographie

- Un relief relativement plat : le territoire communal est compris entre 81 mètres au niveau du lieu-dit « les Bourguignons » à l'est et 103 mètres d'altitude sur la plaine des Boursault à l'Ouest. Il présente un dénivelé de 22 mètres et se compose de trois entités paysagères distinctes :

- un vallon orienté Nord-Ouest/Sud-Est en son centre et creusé par le Ru du « Petit Rosne » à l'altitude de 82 m ;
- des coteaux au relief marqué dont les pentes varient de 3 à 8 %, sur lesquels s'est développé le village ;
- des plateaux dominant le bourg. Au Nord, les "buttes de Moisselles; à l'Ouest les "Boursault" à la cote 100 m NGF

- la couverture des sols a peu évolué ces dernières années. L'espace naturel constitué de champs de culture et de zones humides boisées représentait en 2008 64,3 % de la superficie communale. Il a diminué d'environ 4 ha par rapport au recensement du Mode d'Occupation des Sols de 2003.

- le plateau agricole, très ouvert occupe la majeure partie du territoire et est voué à la céréaliculture. La surface Agricole Utilisée (SAU) communale représente environ 50 % de la superficie du territoire, selon le recensement agricole 2010. L'activité agricole reste ainsi prédominante en termes d'occupation des sols.

- les espaces naturels du vallon du Petit Rosne au centre du territoire forment une transition paysagère entre le secteur bâti et les champs de culture. Ils représentent 4 % de la superficie communale.

- les espaces boisés sont très réduits. Seul un massif de 1,1 ha borde le chemin des Fonds et l'aérodrome à l'est du territoire. Ils représentent 0,7 % de la couverture des sols.

- Le tissu urbanisé forme une entité homogène autour de la rue de Paris au centre du vallon. Il est complété par deux zones d'activité importantes séparées du village: une zone commerciale au Sud-Ouest et une zone d'activités le long du chemin des Bourguignons

- La commune se situe dans le secteur amont du bassin-versant du Ru du "Petit Rosne" qui comprend deux sous bassins versants :

- le sous bassin-versant Ouest, drainé par trois rus: ru des Longs Près, ru des 40 Sous, ru du Petit Rosne,
- le sous bassin-versant est situé au Nord-Est de la commune est entaillé de vallées qui ne sont drainées par aucun cours d'eau permanent, appelées "vallées sèches". Lors d'orages, ces talwegs se chargent des eaux de ruissellement provenant des plateaux agricoles environnants et peuvent entraîner des risques d'inondation d'eau et de boues en direction de la vallée du Petit Rosne.

- Le développement de l'urbanisation et le caractère imperméable de la majeure partie des sols (limons) ont nécessité la réalisation de 3 bassins de retenue d'eaux pluviales afin de protéger des risques d'inondation les secteurs bâtis situés le long du cours d'eau.

c) Géologie

Les caractéristiques paysagères du territoire communal résultent essentiellement de son sous-sol immédiat et de la géomorphologie locale. Le territoire comprend des natures de sols distincts selon les différents milieux physiques qui le composent :

- le fond de vallée : le lit du Ru du « Petit Rosne » est constitué d'alluvions modernes de granulométrie fine (Fz) provenant des plateaux et qui se sont déposés sur un lit de marnes et de caillasses. Ce sont des terres humides et froides, de nature tourbeuse et compressible, propres à l'établissement de prairies naturelles et de plantations d'arbres tels que peupliers, aulnes et frênes. L'on observe cependant que le centre du village de Moisselles situé autour de la place de l'Eglise, *la rue des Moutiers, la rue Jean Mermoz, la rue de la Gare* s'est développé sur ces terrains de faible portance et peu perméables.

- les coteaux : les versants présentent des pentes rapides dont le sous-sol est constitué successivement :

- d'une bande peu large de sables d'Auvers et de Beauchamp, au Nord et au Sud du ru (e6a), de nature perméable. Ce sont des sables quartzeux épais de 8 à 15 m. Vers le sommet ces sables deviennent humifères et présentent de grandes dalles discontinues de grès;
- le marno-calcaire de St. Ouen (e6b) résistant qui recouvre les sables d'Ezanville succédant aux sables de Beauchamp. Le Nord du village s'est développé sur cette assise semi-rigide qui se présente sous la forme d'une alternance de marnes blanchâtres et de bancs de calcaires durs, avec des nodules de silex et des intercalations d'argile sépiolitique. Son épaisseur varie de 5 à 15 mètres.

- les plateaux : situés à l'Ouest de la commune (*les Boursault, zone d'activités commerciales*), ils sont sous-tendus par des marnes à

pholadomies (*Pholadomia ludensis*) sur une épaisseur variant de 1 à 3,50 mètres.

Ce sont des marnes jaunâtres pouvant renfermer des rognons gypseux. Ces niveaux gypseux peuvent occasionner des cavités karstiques à l'origine d'éventuels affaissements de terrains. À l'Ouest le site des Boursaults est constitué de matériaux provenant de l'érosion de la butte témoin de Montmorency. Les colluvions sont de nature sableuse auxquelles s'ajoutent des marnes, argiles et marnes du gypse. Ces formations géologiques sont sous-tendues par le marno-calcaire de St. Ouen.

Synthèse : géologie

Les plateaux situés à l'Ouest (les Boursault, zone d'activités commerciales) sont sous-tendus par le marno-calcaire de St. Ouen, propices à l'agriculture, pouvant renfermer des rognons gypseux. Ceux-ci peuvent occasionner des cavités karstiques à l'origine d'éventuels affaissements de terrains et des ruptures géotechniques dans les vallées et talwegs.

Les versants présentent des pentes rapides dont le sous-sol est constitué successivement de sables d'Auvers et de Beauchamp, au Nord et au Sud du ru, de nature perméable, surmontés par le marno-calcaire de St. Ouen.

Le Nord du village s'est développé sur cette assise semi-rigide qui se présente sous la forme d'une alternance de marnes blanchâtres et de bancs de calcaires durs.

Le fond de vallée parcouru par le Ru du « Petit Rosne » est constitué d'alluvions modernes. Ce sont des terres humides et froides, de nature tourbeuse et compressible.

Le centre du village de Moisselles situé autour de la place de l'Église s'est développé sur ces terrains de faible portance et peu perméables.

2.2.2 Les risques naturels et industriels

a) Les risques d'inondation

Des axes de ruissellement temporaire lors d'orages ou de fortes pluies sont situés sur la commune, et s'écoulent dans l'axe des talwegs qui creusent les flancs de coteaux.

En raison de sa géomorphologie (relief marqué et nature imperméable des sols) le territoire communal est notamment soumis à des risques d'inondation pluviale qui constituent une contrainte forte à prendre en compte dans tout projet de construction.

La commune a connu de fortes inondations et des arrêtés ont été pris consécutivement aux ruissellements :

- le 24 et 25 août 1987, des inondations par ruissellement et débordement du Petit Rosne ont occasionné des dégâts sur 3 propriétés et un champ, rues Jean Mermoz et Guy Venat,

- le 28,29 et 31 mai ainsi que le 1^{er} juin 1992, des pluies de ruissellement et le débordement du Petit Rosne ont inondé 40 pavillons dans la cité Jean Mermoz et Guy Vennat, rue de Paris et rue du Moutier. Des coulées de boue se sont produites en provenance des champs avoisinants.

- du 25 au 29 décembre 1999, la tempête a provoqué des inondations, coulées de boue et mouvements de terrain

- le 02 juillet 2000, des dommages importants ont été causés aux habitations de la rue du Moutier, suite à de fortes précipitations et à la montée rapide de l'eau.

Les arrêtés portant constatation de l'état de catastrophe naturelle

ont été pris le 3 novembre 1987, le 21 août 1992, le 29 décembre 1999, le 25 octobre 2000 et le 6 novembre 2000.

Deux bassins ont été réalisés au Nord-Ouest et au Sud-Est du territoire communal afin de protéger des risques d'inondation les secteurs bâtis situés le long du cours d'eau :

- le bassin de "l'Orme du Ramoneur" d'une capacité de 96 000 m³, localisé au Nord du plateau des "Boursault", en limites communales de Moisselles et Baillet-en-France ;

- le bassin des "Bourguignons" d'une capacité de 80 000 m³. Celui-ci a été doublé récemment par un second bassin d'orage de 116 000 m³ sur les communes de Moisselles et d'Ezanville.

b) Retrait - gonflement des sols argileux

La commune est soumise à des aléas de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux. Ces derniers se gonflent en période humide et se rétractent en période de sécheresse, ce qui provoque des tassements différentiels pouvant occasionner des dégâts parfois importants sur les constructions (fissures, décollement, distorsions des baies et ouvertures,...). Ceux-ci sont accentués en cas d'hétérogénéité du sol ou lorsque les fondations présentent des différences d'ancrage d'un point à un autre de la maison (sous-sols partiels, des pavillons construits sur terrain en pente ...).

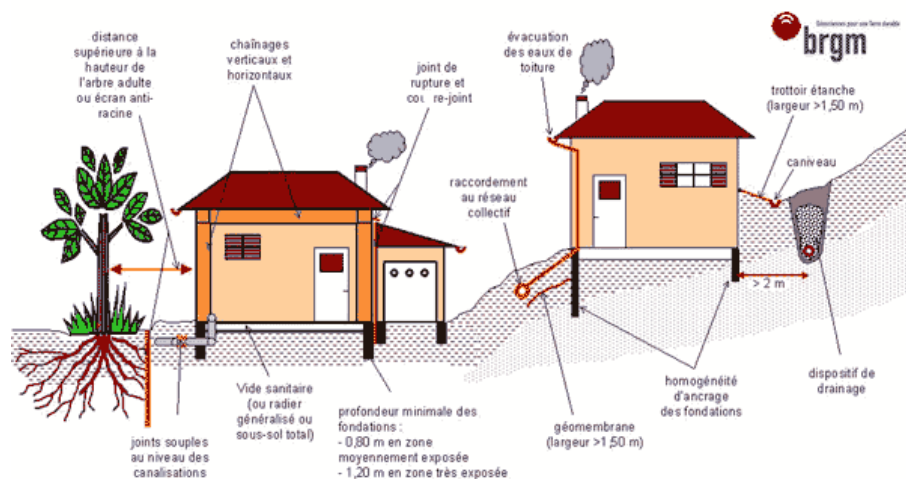
Un faible risque de retrait et de gonflement des argiles concerne une large partie du territoire communal, excepté une partie de la Plaine des Boursault (celle où l'on trouve le point le plus élevé de la commune, du côté de Bouffémont), une partie du lieu-dit « les Bourguignons » (au niveau du triangle routier D11/D301/D370, au Nord de Leclerc) et un petit espace agricole situé entre la D909 et la

D301 (à la limite communale, du côté de Bouffémont). Ces trois espaces sont répertoriés en aléa moyen de retrait gonflement des argiles. Dans ces secteurs, il est recommandé d'effectuer une étude géotechnique du sol à la parcelle comme préalable à toute construction nouvelle.

Les dispositions préventives pour construire sur un sol argileux

Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort.

Schéma 2 : Construction sur sol argileux Source : BRGM.



Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé,

conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix. La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages haut et bas. Deux éléments de construction accolés et fondés de manière différente doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir

des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

incompatible avec la réalisation de certains aménagements souterrains tels que sous-sols ou assainissements individuels.

c) Risques de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse

Le territoire communal comporte des secteurs gypsifères présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse (effondrement, affaissement).







Le gypse peut présenter des ruptures géotechniques dans les vallées et talwegs.

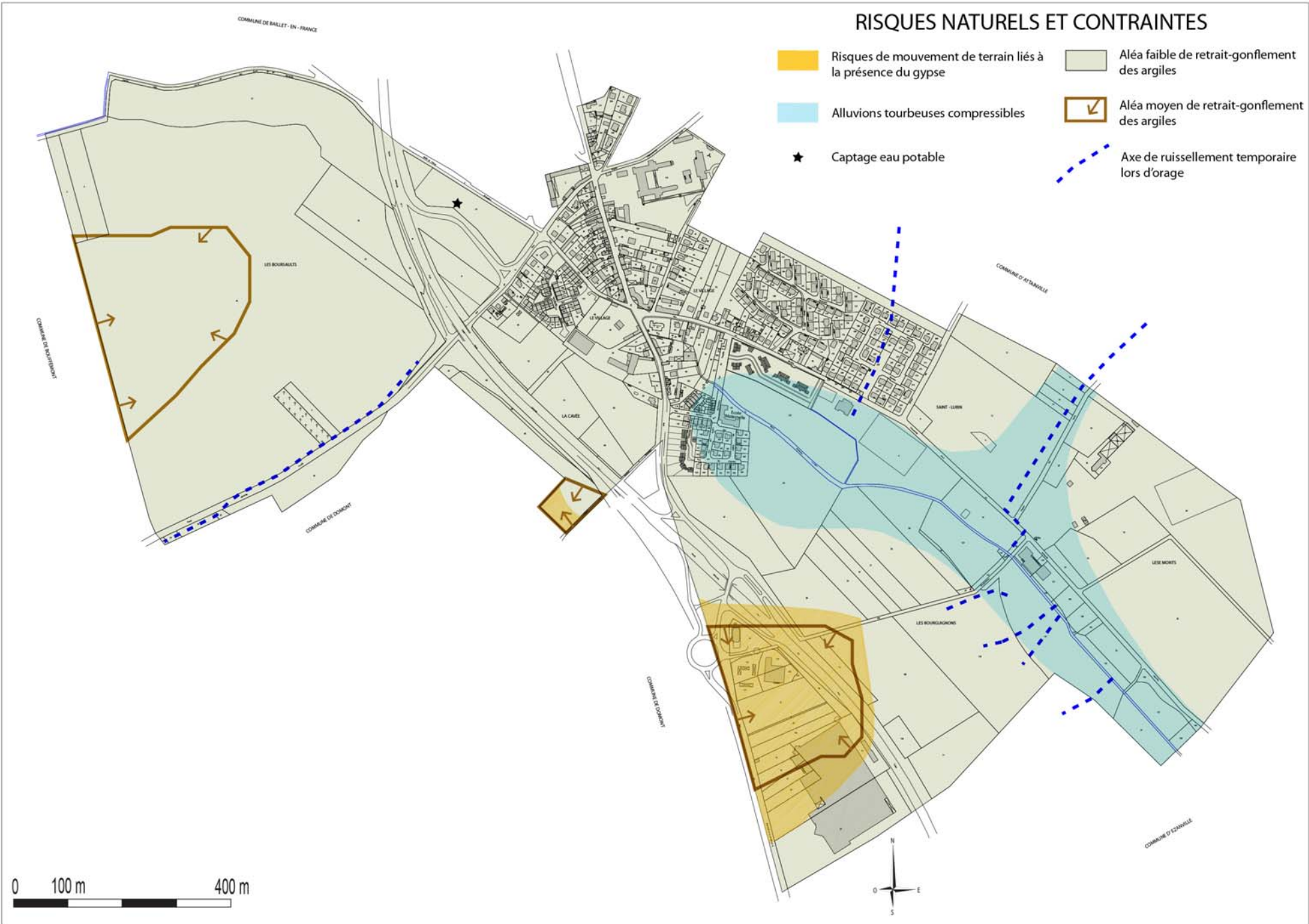
Il existe deux zones à risques liés à la présence du gypse sur Moisselles, sur les mêmes espaces touchés par le retrait-gonflement des sols argileux. L'une concerne la partie Sud du petit espace agricole cité, et l'autre concerne la zone (quelque peu élargie) localisée au niveau du lieu-dit « les Bourguignons ». La reprise de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est vivement déconseillé.

d) Alluvions tourbeuses compressibles

Des zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur sont présentes sur le territoire. Elles concernent les terrains de fond de vallée du Petit Rosne et le talweg du chemin des Fonds. Dans ces secteurs, les constructeurs devront faire précéder toute occupation des sols d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible et du taux de tassement. La présence d'eau à faible profondeur est

RISQUES NATURELS ET CONTRAINTES

-  Risques de mouvement de terrain liés à la présence du gypse
-  Alluvions tourbeuses compressibles
-  Captage eau potable
-  Aléa faible de retrait-gonflement des argiles
-  Aléa moyen de retrait-gonflement des argiles
-  Axe de ruissellement temporaire lors d'orage



e) Sites industriels à risque potentiel

La base de données des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS) recense sur la commune de Moisselles, 11 établissements industriels à risque potentiel.



Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance	X Lambert II étendu (m)	Y Lambert II étendu (m)
IDF9503370	Aéroclub d'Enghien-Moisselles	Aérodrome	Aérodrome de Moisselles	Aérodrome de Moisselles	MOISSELLES (95409)	En activité	Inventorié	600886	2449727
IDF9503372	Distribution de Moisselles, Sté de (S.D.M.)	Station service SDM	CD 9E (Bourguignons, Lieudit : Les)	9 Chemin départemental 9E, lieu dit Les Bourguignons	MOISSELLES (95409)	Ne sait pas	Inventorié		
IDF9500122	COMBUSTIBLES D'ECOEN, Société des	Combustibles (commerce de)	Fonds, chemin des	Chemin Fonds des	MOISSELLES (95409)	Activité terminée	Inventorié	600762	2449744
IDF9500121	CUYPERS Emile	Station service et garage	Paris, 19 rue de	19 Rue Paris de	MOISSELLES (95409)	Activité terminée	Inventorié	599965	2450074
IDF9500278	PREVOT Roger, Centre Hospitalier Spécialisé	Hôpital psychiatrique	Paris, 52 rue de	52 Rue Paris de	MOISSELLES (95409)	En activité	Inventorié	600122	2450256
IDF9500218	NATIONALE TRAITEMENT DES EAUX, Société	Matières plastiques (industrie des)	Paris, 9 rue de	9 Rue Paris de	MOISSELLES (95409)	En activité	Inventorié	599999	2449897
IDF9500277	BETON DE PARIS	?	Prolongée, rue de Moutier	Rue Moutier Prolongée du	MOISSELLES (95409)	Activité terminée	Inventorié	600892	2449355
IDF9500219	PLATRES ET PLASTIQUES, S.A.	Carreaux (fabrique de)	RN 1	Route nationale 1	MOISSELLES (95409)	Ne sait pas	Inventorié	600259	2449331
IDF9503371	Gesmin, Sté	Station service	RN 1	Route nationale 1	MOISSELLES (95409)	En activité	Inventorié	600477	2449216
IDF9503374	Press-Top, SA	Pressing	RN 1, Centre Commercial E. Leclerc	Route nationale 1, Centre Commercial E. Leclerc	MOISSELLES (95409)	En activité	Inventorié	600399	2449134
IDF9503373	SODIAM Centre Leclerc, Sté	Station service	RN 1, Centre E. Leclerc	Route nationale 1, Centre E. Leclerc	MOISSELLES (95409)	En activité	Inventorié	600427	2449191

Synthèse : risques naturels et industriels

Plusieurs risques naturels et contraintes physiques s'exercent sur le territoire : risques d'inondations, de retrait-gonflement des sols argileux, de mouvements de terrains liés à la présence du gypse, de tassement des sols lié aux alluvions tourbeuses compressibles, présence de 11 établissements industriels à risque potentiel.

Un des enjeux majeurs du PLU est de prendre en compte les risques. Des prescriptions réglementaires particulières sont donc à appliquer dans le règlement du PLU.

2.2.3 Les nuisances

a) Les nuisances sonores liées au Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle

La commune est incluse dans le périmètre de la zone D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle. Dans ce périmètre, les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 147-6 du code de l'urbanisme.

b) Les nuisances sonores liées aux infrastructures routières

Conformément aux objectifs de la directive européenne 2002/49/CE du Parlement et du Conseil du 25 juin 2002, des cartes de bruit ont été établies sur le territoire de Moisselles par la CCOPF. Ces cartes sont réalisées pour les indices Lden et Ln des infrastructures routières et ferroviaires ainsi que pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation. Elles ont été arrêtées le 3 septembre 2008 et sont consultables sur le site internet de la DDT du Val d'Oise.

Ainsi, on relève un problème de circulation sur la rue de Paris, puisque les personnes extérieures à la commune l'empruntent pour contourner la Francilienne qui est souvent saturée. Un comptage réalisé en 2009 par le Conseil Général indique un trafic de 3000 véhicules/jour en centre-ville, source de nuisances sonores.

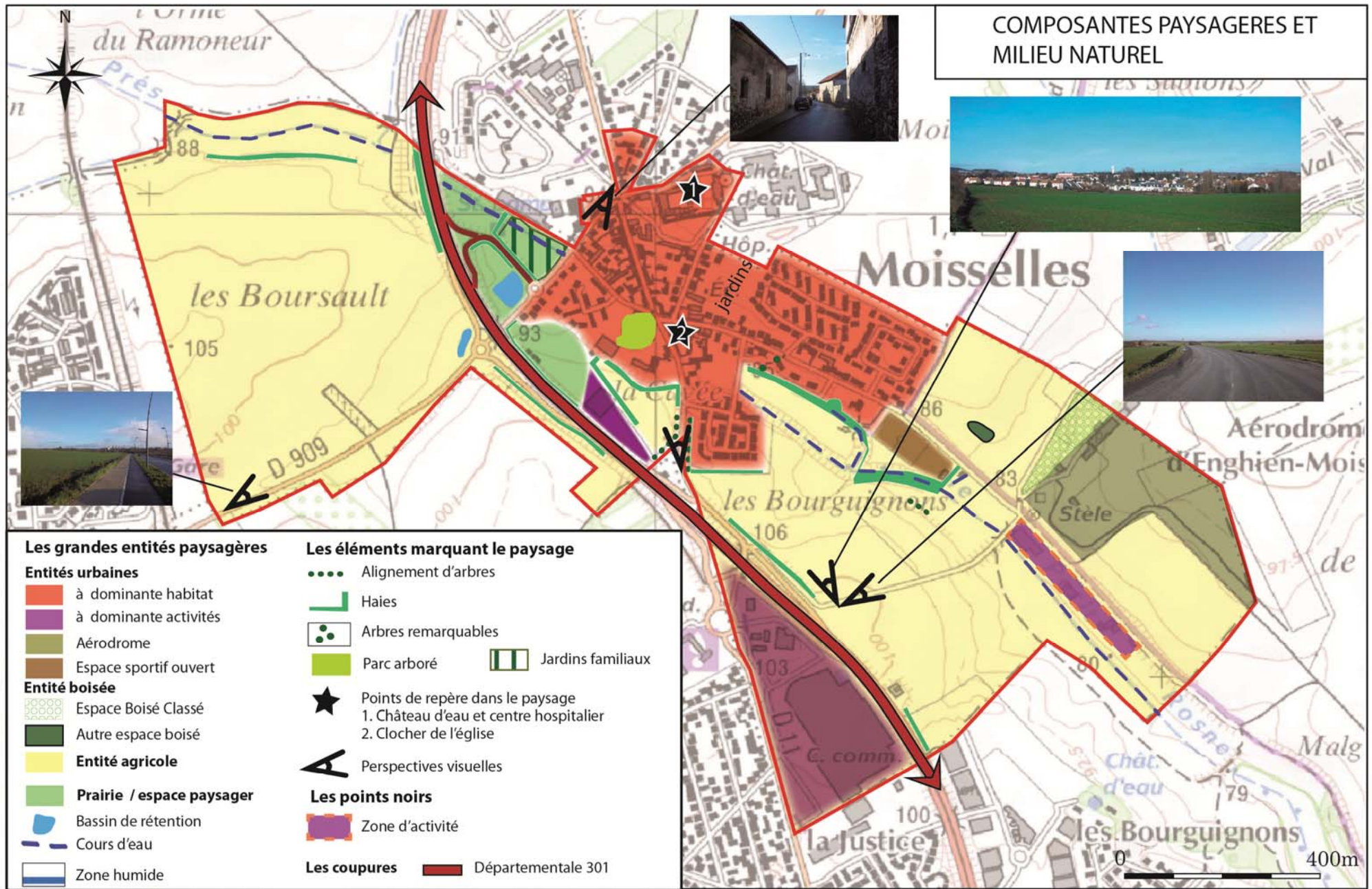
La RD11 et la RD909 qui forment la rue de Paris figurent au classement des infrastructures de transports terrestres du Val d'Oise, au titre de la lutte contre le bruit (Arrêté du 28/01/2002 joint aux Annexes du PLU).

La RD 11 est de catégorie 4 exceptée sur une partie du tronçon (de la rue de Paris à la rue du Moutier) où elle est de catégorie 3. La RD 909 est de catégorie 4.

La RD301 est également classée (catégorie 2).

c) Les problèmes de pollution

Le captage de la commune connaît des problèmes de pollution par les hydrocarbures. Son exploitation va être stoppée. Des travaux sont en cours pour la création d'un nouveau forage sur Baillet en France.



2.2.4 Le site inscrit et les composantes paysagères

La commune est concernée dans sa partie Nord-Est par le site inscrit de la plaine de France (voir périmètre en annexe du PLU).

La protection a été décidée en application de la loi du 2 mai 1930 pour son caractère pittoresque.

On lit dans le dossier d'archives "De tout temps le promontoire sur lequel Anne de Montmorency fit construire son château, fut un lieu de défense. Le château d'Écouen, chef-d'oeuvre de la Renaissance française, dresse sa silhouette majestueuse et élégante devant l'immense Plaine de France au nord.

Une inscription à l'inventaire intéresse cette Plaine. Il apparaît en effet qu'elle est le complément indispensable de ce joyau d'architecture qu'est le château et qu'en tant que tel, elle mérite une protection au titre des sites."

Sur le promontoire dominant la plaine, très ancien site de défense connu dès l'époque gallo romaine, se dresse le plus important édifice d'Île-de-France signé par la Renaissance et qui abrite aujourd'hui son musée national, ce joyau d'architecture qu'est le château d'Écouen.

"C'est un pays de grandes et vastes plaines, les plus fertiles du Royaume et où il croît le plus beau et le meilleur froment. Tout le débit s'en fait à la halle de Paris ou aux marchés de Gonesse et de Dammartin". Nicolas Delamare en 1722, pour son traité de la Police.

Les composantes paysagères

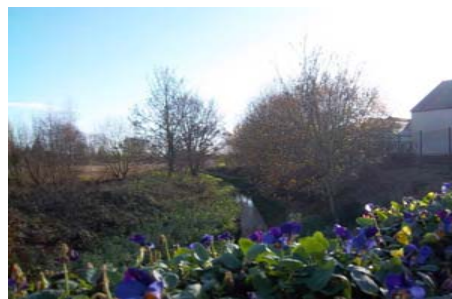
Le site se compose de trois entités paysagères distinctes :

- un vallon orienté Nord-Ouest/Sud-Est, large de 100 à 150 mètres en son centre et creusé par le ru du Petit Rosne, situé à la cote 82. Le

village s'y est principalement développé. Il présente un tissu continu et homogène; il s'est développé à la croisée de deux chemins Est/Ouest et Nord/Sud : la rue des Moutiers (vers Ecouen) et la rue de Paris (RD11), ancienne voie royale Paris-Beauvais.

- des coteaux au relief marqué dont les pentes varient de 3 à 8 %, sur lesquels s'est développé le village,

- des plateaux dominant le bourg: au Nord, les "buttes de Moisselles" (altitude 101 m.) s'étendant sur la commune d'Attainville; à l'Ouest au lieu-dit les "Boursault", extrémité du plateau adossé à la butte témoin de Montmorency sur lequel s'est développée la commune de Bouffémont (altitude 103 mètres) et au Sud, au lieu-dit "les Bourguignons" (altitude 100 mètres).



Ruisseau du petit Rosne et zone humide



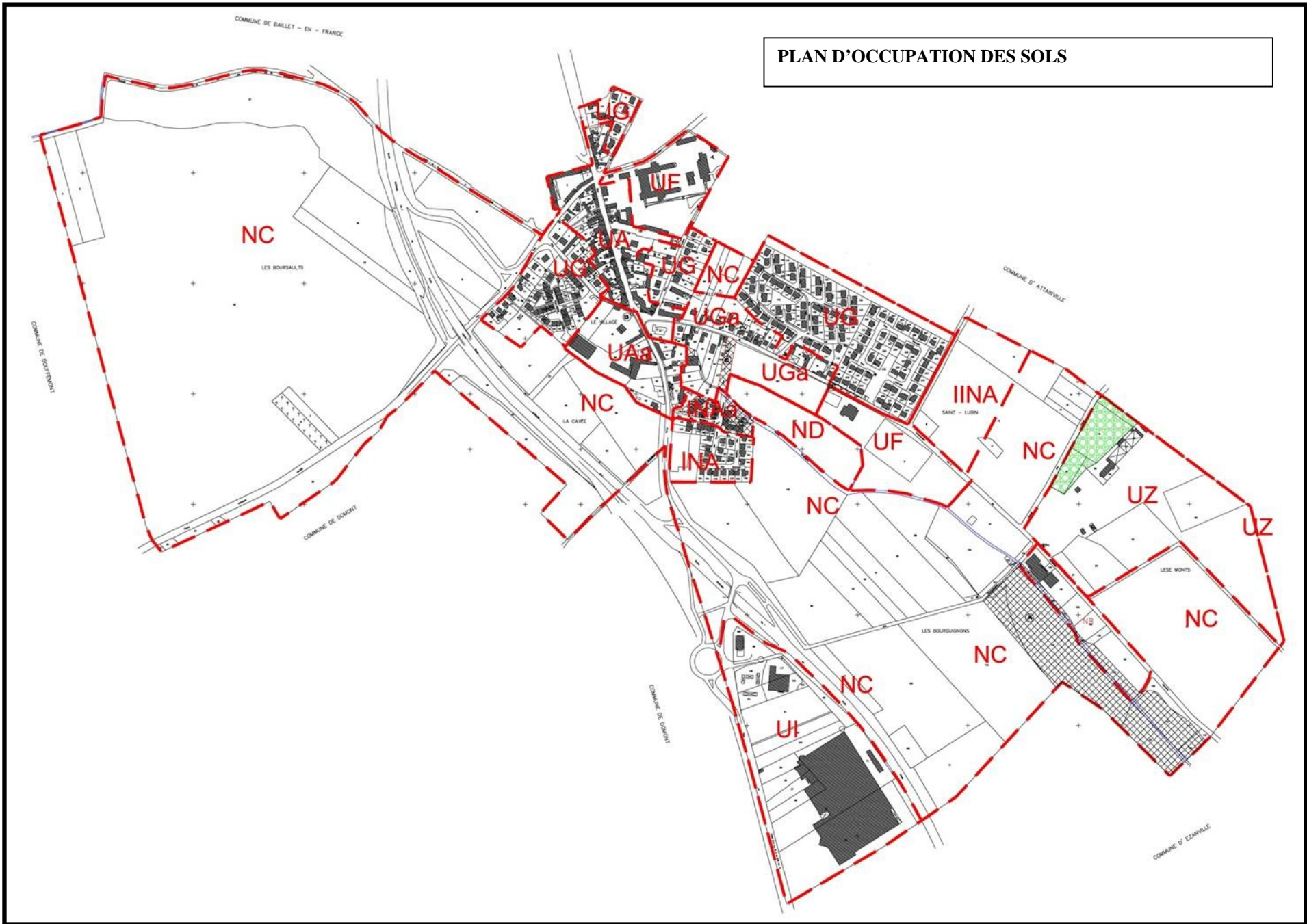
Plaine agricole des Boursault le long de la RD 909

Le plateau Sud offre des points de vue remarquables sur le grand paysage, vers la vallée du Petit Rosne et la Plaine de France au Nord et à l'Est.



Perspective visuelle remarquable sur le bourg, depuis le chemin des Bourguignons

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS



2.2.5. Le bilan du P.O.S et de la consommation des espaces naturels et agricoles

a) Le bilan du POS et les capacités résiduelles

Les cartes sur les pages précédentes montrent le zonage du dernier POS approuvé. Elle permet également de situer de manière schématique les principales capacités résiduelles de construction existant sur la commune.

➤ Bilan du POS

Le POS de la commune de Moisselles a été approuvé le 17/12/1981 et modifié le 21/03/1986. Une première révision partielle (POS partiel I) a été approuvée le 15/12/1988. Une deuxième révision partielle (POS partiel II) fut approuvée le 2/04/1989, puis modifiée le 5/11/1990. Les différentes zones sont les suivantes :

Les zones urbaines

UA : zone à caractère d'habitat, de services et d'activités, où les bâtiments sont construits en ordre continu. Elle comprend le secteur UAa

UF : zone d'équipements publics et d'intérêt général

UG : zone principalement réservée aux habitations individuelles Elle comprend le secteur UGa. **L'importante capacité en secteur UGa correspondant à un ancien parc a été urbanisée.**

UI : zone d'activités et de commerces

UZ : zone constituant l'emprise utilisée pour l'exploitation de l'aérodrome d'ENGHIEN-MOISSELLES

Les zones naturelles ou non équipées :

INA : zone d'urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble à usage principal d'habitation, pouvant comporter des commerces (services...), activités et équipements d'intérêt général. Elle comprend le secteur INAa.

La zone 1 NA a été aménagée.

IINA : zone d'urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble à usage principal d'habitation, pouvant comporter des commerces (services...), activités et équipements d'intérêt général. Cet espace n'a toujours pas été urbanisé.

NB : zone naturelle non équipée dans laquelle peuvent être admises des activités artisanales

NC : zone de richesses naturelles réservée à l'exploitation agricole et à l'élevage

ND : zone naturelle qu'il convient de protéger

Le POS comporte cinq emplacements réservés :

- Au lieu-dit « Les Bourguignons » pour la création d'un bassin de retenue de 116 000 m³ et la régulation des eaux pluviales (superficie de 42 160 m²) ; Le bassin de rétention a été réalisé.
- pour l'aménagement du carrefour de la rue de Paris et de la rue Jean Mermoz au centre du Bourg (superficie de 220 m²) ; les aménagements de carrefour ont été entrepris.
- pour l'accès à la zone d'aménagement futur et la réalisation d'un parc de stationnement public (superficie de 1285 m²) ; cet accès a été réalisé.

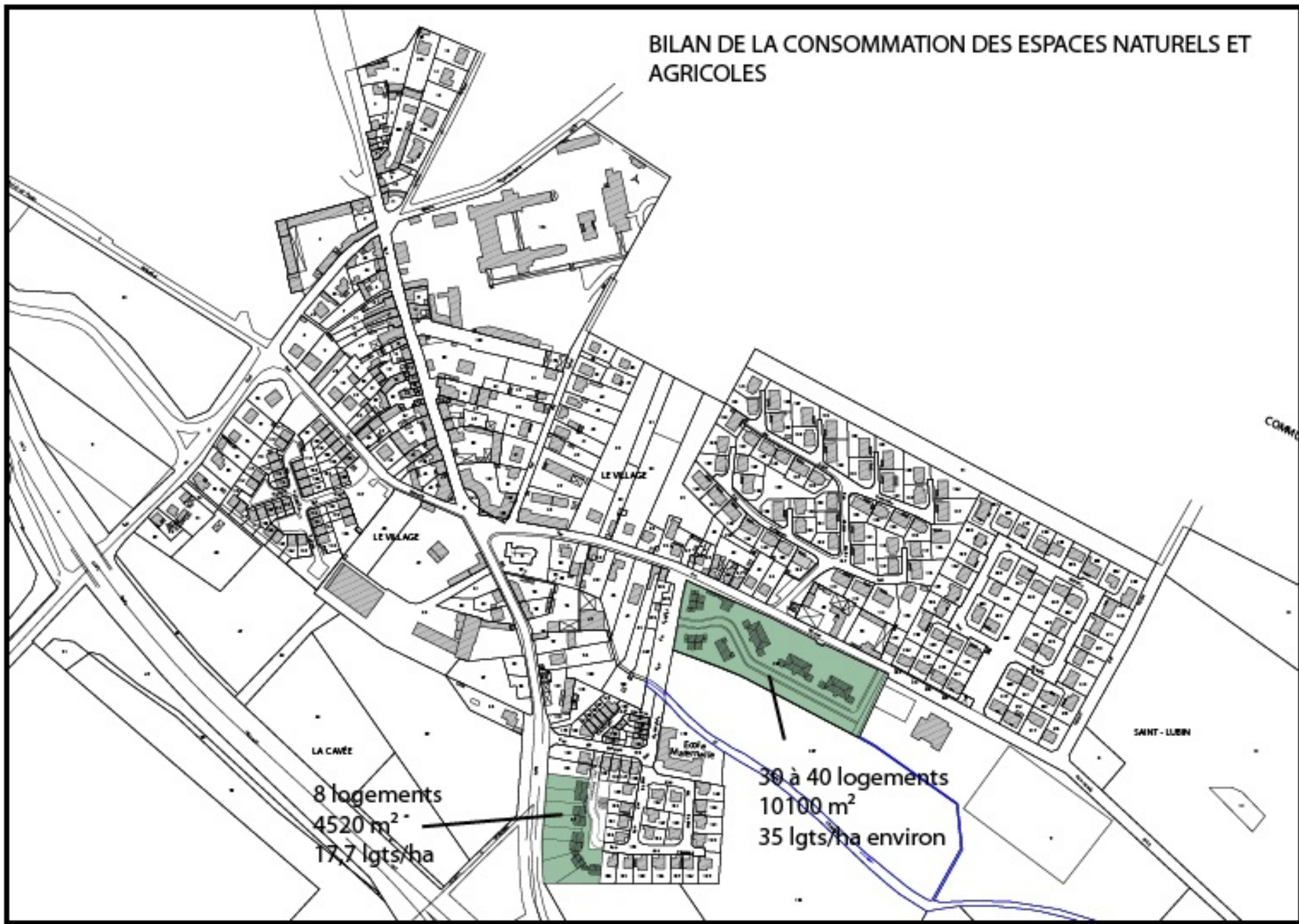
- pour l'élargissement de la rue du Moutier (superficie de 185 m²) ;
- pour la réalisation d'un équipement communal (superficie de 5000 m²). Une école a été réalisée dans le cadre de l'aménagement de la zone 1 NA.

Des Espaces Boisés Classés (EBC) figurent au POS et font l'objet d'une servitude destinée à en assurer la protection et la pérennité. Les EBC concernent l'allée des tilleuls le long de la rue de Paris en entrée sud de la ville et le massif boisé situé à l'Est du chemin des Fonds.

➤ **Capacités résiduelles**

Dans la zone déjà urbanisée, peu de foncier constructible reste disponible. Le potentiel constructible est de quelques pavillons. Le potentiel de renouvellement reste important. En effet dans le centre village existe une propriété d'environ 1,5 ha susceptible d'accueillir une opération de logements. A cela s'ajoute un potentiel de renouvellement aux abords de l'église, sur lequel la commune envisage l'installation de quelques commerces en rez de chaussée.

BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES



b) Le bilan de la consommation des espaces naturels et agricoles

Conformément aux lois Grenelle I et II, le présent diagnostic établit un bilan de la consommation des espaces naturels et agricoles sur la commune au cours des dix dernières années.

Ces dix dernières années, de nouvelles constructions ont été réalisées sur en zone 1NA et secteur UGa : respectivement 8 logements sur 4520 m² à l'Est de la résidence des Bourguignons (17,7 logements/ha), et 30 à 40 logements sur 10100 m² pour la réalisation du Clos des Marronniers en 2005 (35 logements/ha environ). Voir partie « extension du tissu urbain (à partir des années 1970) ».

Au total, environ 1,46 ha d'espaces naturels a été consommé ces dix dernières années par l'urbanisation. Il n'a pas été consommé d'espaces agricoles.

Synthèse : bilan du POS et de la consommation des espaces agricoles et naturels

Le POS a permis de préserver les espaces agricoles et naturels classés en NC et ND. L'essentiel des espaces à urbaniser a été aménagé à l'exception de la zone II NA au lieudit Saint Lubin. La majorité des projets d'équipements prévus a été réalisée : réalisation d'une école, réalisation de l'accès à la zone d'urbanisation, bassin de rétention.

Au cours des 10 dernières années, 8 logements ont été réalisés sur des parcelles en zone 1NA (à l'Est de la résidence des Bourguignons) et 30 à 40 logements sur la zone UGa (Clos des Marronniers, 2005). Au total, environ 1,46 ha d'espaces naturels a été consommé ces dix dernières années par l'urbanisation. Il n'a pas été consommé d'espaces agricoles.

2.2.6. Cadre de vie et fonctionnement urbain

1) Les composantes urbaines du site

a) Histoire et évolution urbaine

L'histoire de Moisselles

Sources : "Moisselles - Histoire du Village" Jean Cuypers-1996
Patrimoine des communes du Val d'Oise - Tome 2 - Flohic Editions -1999
Nouveau Guide du Vexin Français- Amis du Vexin Français - Ed. du Valhermeil

Du Moyen-Age à la Révolution Française

La plus ancienne mention écrite connue à ce jour concernant Moisselles, apparaît dans une charte de l'abbaye de St. Denis, datée du 22 janvier 832, dans laquelle figure le partage des biens de l'abbaye entre moines et abbés, dont la terre dénommée "Muscellam". Le revenu de cette terre était affecté à l'achat des chaussures et des vêtements des religieux.

"Muscellam" proviendrait du vieux français "Moise" signifiant "terres molles, marécages", en référence aux terres situées aux abords du ru du Petit Rosne et au fait que le territoire situé en creux de vallon, réceptionne les eaux pluviales des terres situées en amont. D'autres hypothèses sont couramment citées pour évoquer les origines du nom de la commune. La combinaison de "Moisses" et "Cella" pourrait provenir du nom d'homme latin "Mussius" et de "cella": "petit monastère". "Muscellam" signifierait aussi "le petit Moisses" en référence à la petitesse de la superficie du territoire communal.

Au XII^e siècle, la seigneurie de Moisselles appartenait aux sires de Belloy, puis au duché de Montmorency et à celui d'Enghien.

En 1150, la Chartre de Mgr. Thibaut, évêque de Paris, mentionne que l'Église de Moisselles fut donnée au Prieuré de St. Martin des Champs. L'ancienne église, dédiée le 12 juillet 1551 à St. Barthélemy fut bâtie rue du Moutier sur le chemin qui conduit à Ecouen.

Une nouvelle église dédiée à St. Maclou, fut édifée au XVI^e siècle près du "Petit Rosne" sur le bord de la route Paris – Calais : elle possède un chœur Renaissance bâti par Nicolas de St. Michel en 1574, des vitraux, une dalle funéraire d'une dame d'Attainville, un lutrin en bois sculpté du XVII^e siècle et une vierge en pierre du VXIII^e siècle. Construite sur une épaisse couche d'argile se gorgeant d'eau, l'église présente depuis longtemps des signes d'affaissement. Le clocher penche depuis 1842.

Le monument signale fortement l'entrée Est du village, et se situe au centre d'une large place sur laquelle fut postérieurement construite la Mairie-Ecole.

Notons encore que la commune fut un lieu d'implantation fort ancien d'hôpitaux dont on ne retrouve aucune trace de nos jours : une "Maison-Dieu" ainsi qu'une léproserie établie par les seigneurs de Montmorency pour les pauvres de Moisselles, Attainville et Domont (an 1237).

L'époque moderne, de 1790 à nos jours

Selon la monographie de l'instituteur M. Thémin (1899), la commune de Moisselles comptait 320 habitants en 1810.

Il existe une croix dénommée "Croix St. Lubin" portant l'inscription "1847" à l'emplacement de l'ancienne chapelle St. Lubin et Notre

Dame de Bonne Nouvelle, édifée en 1751, au bout de la rue des Moutiers à gauche du Chemin de Moisselles à Ecoen sur l'emplacement de l'ancienne église. L'ensemble fut détruit à la Révolution en 1789.

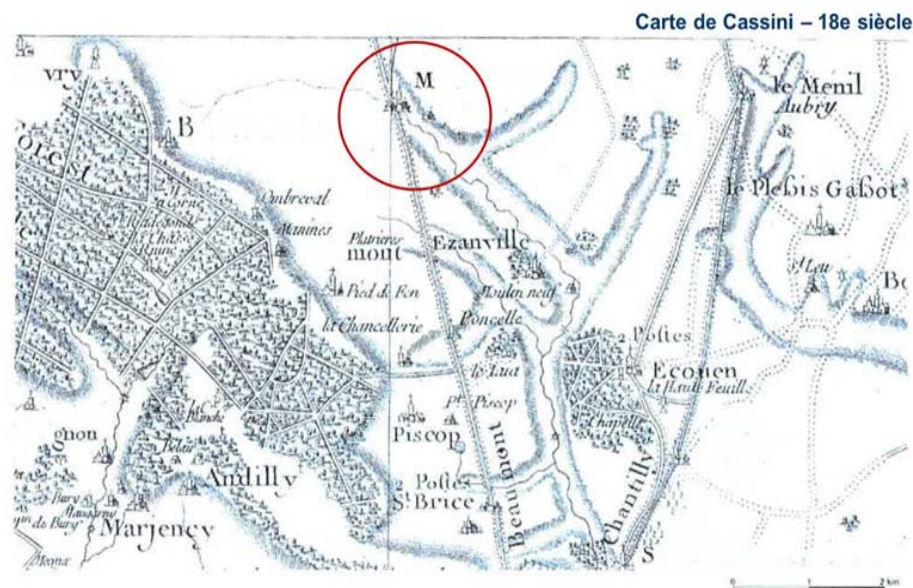
De nombreux ossements et sarcophages ont été trouvés en ce lieu, notamment en 1847, qui attestent de la présence d'un ancien cimetière datant du Moyen-Âge au bout de la rue des Moutiers. C'est une zone de sensibilité archéologique.

Historique de l'urbanisation

Le développement historique de la commune est étroitement lié à sa proximité d'axes de communication d'importance nationale. Cette particularité lui confère du XII^{ème} au XIX^{ème} siècle un caractère mixte de village "commerçant et rural", à la différence des communes avoisinantes, presque exclusivement rurales jusqu'au XIX^{ème} siècle.

Dès l'époque romaine, trois grandes voies romaines traversent la châtellerie de Montmorency, à laquelle appartient Moisselles dès le XII^{ème} siècle : la "Chaussée Jules César" reliant Paris à Rouen par Pontoise, la route de Paris à Senlis par Luzarches (actuelle RN 16) et la route de Paris à Beauvais - Calais (route des Anglais) actuelle RN/RD 301, traversant le territoire de Moisselles.

La carte de Cassini levée par ordre du Roy, datant de 1736, représente le village et son église ainsi que la Chapelle St. Lubin et Notre Dame de Bonne Nouvelle, édifée en 1751, au bout de la rue des Moutiers et détruite à la Révolution en 1789. La route de Paris à Beauvais est également figurée avec des arbres en alignement.



A la veille de la Révolution, le village possédait trois auberges, trois cabaretiens, un boulanger, un boucher, deux cordonniers, deux menuisiers, un tailleur d'habits, un tonnelier, deux serruriers, deux vitriers, un perruquier, un épicier, un charron et un marchand de dentelles" - Moisselles - Histoire du Village' Jean Cuypers-1996

Le village primitif formé à l'origine au lieu-dit St. Lubin, en retrait de cette voie, se déplaça par la suite et se développa le long de la route royale, qui dès la fin de la Révolution et surtout à partir de 1815, devint un axe très fréquenté, notamment par les Anglais.

L'important trafic de diligences et de voitures de roulage généra une période de grande prospérité pour les commerces de Moisselles. Outre le transport de voyageurs et de marchandises, de nombreuses voitures ("les chasse-marées") transportaient le poisson frais en provenance de Dieppe et du Tréport.

La carte d'Etat Major ci-dessous, datant du milieu du XIX^e siècle laisse apparaître le village déplacé autour des axes structurants que sont la rue de Paris et celle du Moutier.

Carte d'Etat Major – Milieu du 19e siècle

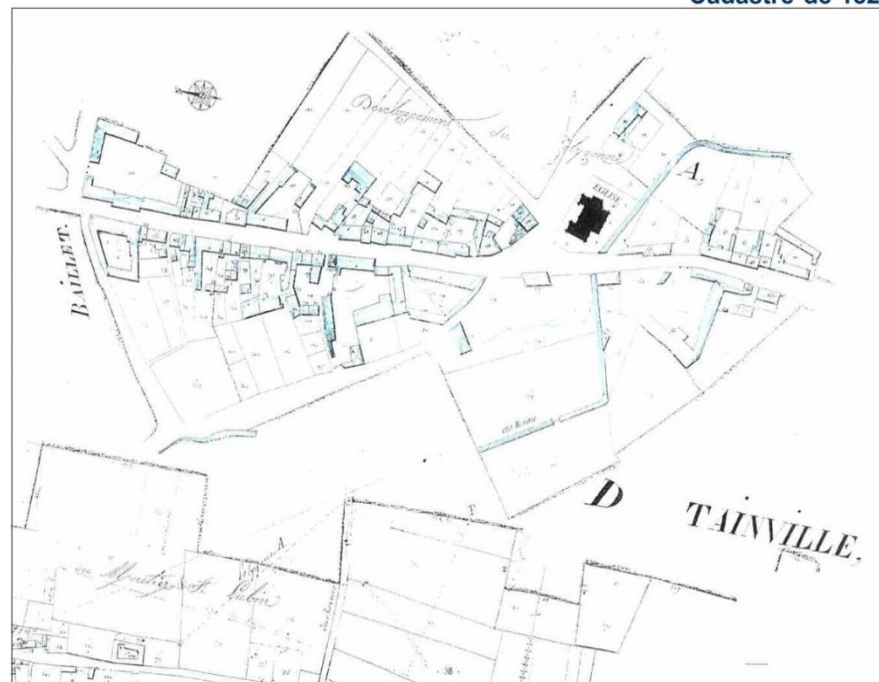


Son développement s'accroît sensiblement lors de la création du "relais de la Poste aux chevaux de Moisselles" en 1794 sur la ligne de Poste aux chevaux Paris - St. Denis - Beaumont. Ce relais se situait en haut de la cote de Moisselles, sur une vaste propriété qui devint par la suite l'actuel hôpital CHS.

En 1794 et 1846, le relais de poste aux chevaux possédait 110 chevaux sans compter les chevaux pour diligence. Il y avait également 70 à 80 chevaux utilisés pour le transport de la marée et appartenant à des relayeurs particuliers et une soixantaine de chevaux chez les agriculteurs, soit au total plus de 200 chevaux au début du XIX^e siècle sur la commune de Moisselles.

Sur la carte du cadastre de 1827, le principal axe ayant impulsé le développement du village, la rue de Paris apparaît effectivement densément bâtie, tandis que la rue du Moutier dessert uniquement l'église et une construction.

Cadastre de 1827



L'instituteur signale dans la monographie communale la présence d'une Brigade de Gendarmerie implantée à Moisselles de 1829 à 1846.

Vers 1840, fut créé un nouvel axe de grande circulation entre la Picardie, la Plaine de France et les communes viticoles d'Argenteuil, Eaubonne, Margency, Montlignon, qui croise la RN1 au cœur de Moisselles.

Cette voie qui devint la RN309 récemment déclassée RD909 renforçait l'attrait que présentait la commune pour le commerce.

La Mairie-Ecole existante actuellement fut construite en 1845, en remplacement d'une école existante antérieurement mais insuffisante aux besoins de l'époque.

En 1847, l'ouverture, par la Compagnie des Chemins de Fer du Nord, de la ligne Paris à Lille et la Belgique, par Ermont a précipité la disparition du relais de Poste comme ceux de l'ensemble du réseau. Tout le trafic voyageurs et marchandises fut reporté sur le nouveau chemin de fer. Ceci entraîna un véritable déclin du développement communal, avec une baisse de 26% de la population qui passa à 230 habitants en 1854 (-90 habitants par rapport à 1810).

Les bâtiments du relais de poste aux chevaux furent par la suite occupés par des cultivateurs, puis transformés en 1871 en colonie pénitentiaire de rééducation pour jeunes garçons jusqu'en 1873. La Ville de Paris racheta les bâtiments par la suite et en fit un hospice.

La ligne de chemin de fer d'Epinais à Persan fut ouverte par la Compagnie du Nord en 1877 ainsi que la gare de Domont.

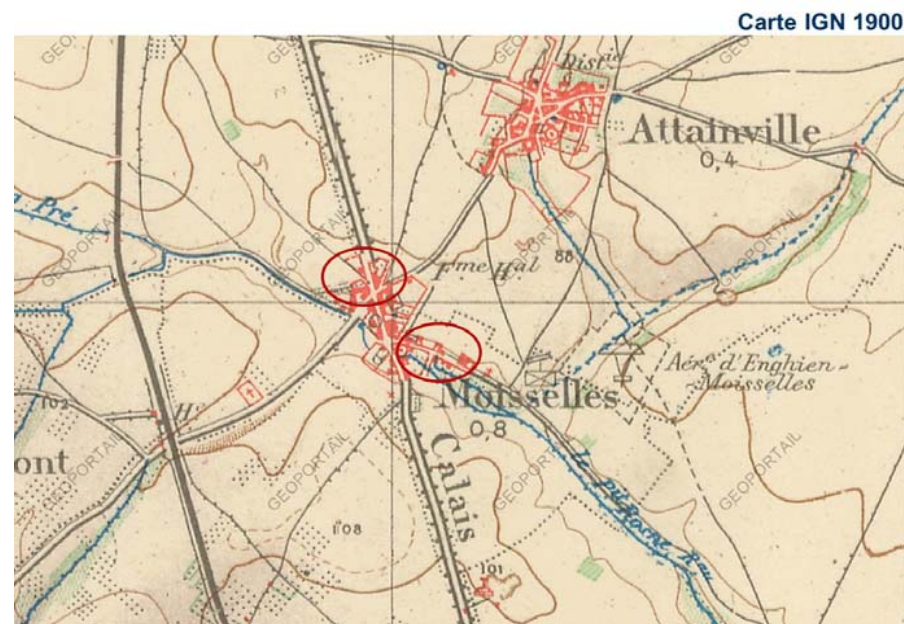
Au XIX^e siècle un bureau de postes "aux lettres" était implanté à Moisselles qui desservait 11 communes, ainsi qu'un bureau télégraphique en 1879.

La halte de Bouffémont fut construite en 1893, 16 ans après la gare de Domont.

En 1903 fut érigé l'actuel Centre Hospitalier Spécialisé, sur l'emplacement des anciens bâtiments du relais de poste aux chevaux.

Ces observations témoignent d'une vie communale active avec des périodes de prospérité et de déclin, étroitement liée à la proximité de

grands axes de communication et à leur fréquentation. La carte IGN de 1900 fait apparaître les évolutions de la morphologie urbaine, avec notamment l'urbanisation désormais linéaire de la rue Moutier, la route des Anglais de Paris à Beauvais-Calais (actuelle RN1/RD301 traversant Moisselles), le chemin de fer en gris à l'Ouest de la commune et des éléments bâtis nouveaux comme la ferme et de nouvelles constructions au Nord de la rue de Paris.



Le développement de la commune se poursuit logiquement au XIX^e siècle. En 1945, on observe une densification continue de la rue de Paris à l'Est (l'Ouest accueillant les bâtiments du CHS).

La rue du Moutier se densifie, la mairie et l'école sont réalisées. La rue des écoles de manière globale se densifie, accueillant de nouvelles constructions. Au Sud, quelques constructions apparaissent le long de l'actuelle RD909.

b) Analyse du tissu urbain

➤ Structure urbaine

Depuis le XVII^e siècle le processus d'urbanisation s'est traduit par un groupement des éléments bâtis autour du noyau ancien, le long de la RD11 (ancienne voie royale) et de la place de l'Église. De cette place centrale traversée par la *rue de Paris*, rayonne un réseau de rues secondaire : *rue Jean Mermoz*, *rue des Ecoles*, *Rue du Moutier* le long desquelles s'est développée une urbanisation plus récente.

Cette occupation très localisée du territoire a préservé la spécificité des composantes du site construit et en particulier la qualité des éléments bâtis traditionnels situés dans le noyau villageois. La constitution progressive du site construit a produit de grandes unités bâties que l'on peut différencier selon leurs fonctions et leurs formes urbaines.

Le centre ancien

Le centre ancien a conservé sa disposition urbaine d'origine. C'est un tissu ancien, dense, constitué principalement de bâtiments d'habitation mais également de commerces, de petites entreprises artisanales, de bâtiments agricoles, d'équipements publics implantés à l'alignement des voies.

Les zones d'extension à vocation d'habitat

Elles constituent un tissu plus aéré composé par de l'habitat pavillonnaire diffus ou sous forme d'opérations groupées de type diversifié (maisons individuelles isolées, maisons groupées, petit

collectif) : à l'Est rue du Moutier, "le Clos St. Lubin" et "les Jardins St. Lubin", et plus récemment « le Clos des Marronniers», à l'Ouest rue Jean Mermoz la Cité Jean Mermoz, au Sud la résidence des Bourguignons.

Les zones à occupation spécifique

- Le Centre Hospitalier de Moisselles, équipement collectif d'intérêt général, appartenant au département des Hauts de Seine, qui par sa position dominante sur les hauteurs du village et son étendue, marque fortement l'image de la commune. Un secteur d'équipements publics s'est par ailleurs développé entre la rue du Moutier et le Ru du « Petit Rosne »; il rassemble un plateau sportif avec un terrain de football, un terrain de basket, un parcours santé, une salle polyvalente. L'emprise totale de l'établissement (y compris les bâtiments situés sur la commune d'Attainville) représente près de la moitié de la partie agglomérée du village ;
- L'aérodrome d'Enghien-Moisselles situé sur un terrain de 14 ha à l'Est du village (propriété de la ville d'Enghien, aérodrome classé « D » - aviation légère) ;
- Au Sud-Ouest du territoire s'est développée une zone d'activités commerciales implantée le long de la RN1 devenue RD301, dans la continuité de l'urbanisation de la ville de Domont. Elle comprend un hypermarché (Centre E. Leclerc) d'une surface de vente de 10000 m², complétée par une galerie marchande, une station-service et plusieurs enseignes importantes (Norauto, Mac Donald's...);
- A l'Ouest, une petite zone d'activités est implantée chemin des Bourguignons. Elle est occupée par plusieurs entreprises d'activités diversifiées.

L'objectif de la commune est:

- de créer un nouveau pôle de centralité en favorisant le regroupement des équipements publics (administratif, culturel, sportif, scolaire) en bordure du Petit Rosne et de repenser les liaisons avec le bourg,
- de redéfinir les zones d'extension du tissu urbain en prenant en considération les contraintes géotechniques.

➤ **Morphologie urbaine**

Tissu ancien (Rue de Paris – Rue du Moutier)



C'est un tissu urbain de forte densité, caractérisé par un bâti rural compact, dense, très minéral, implanté à l'alignement des voies (*rue de Paris et rue du Moutier*) où se mêlent anciennes fermes, maisons rurales accolées, anciens commerces, artisans et sociétés de services et quelques demeures bourgeoises du XIX^{ème} siècle.

Rue du Moutier – moins dense que la rue de Paris



Plusieurs constructions existaient déjà il y a deux siècles, comme en témoigne la comparaison entre le plan cadastral de 1830 et le plan cadastral actuel. Ces caractéristiques confèrent son authenticité au village et son aspect traditionnel à préserver.

Le parcellaire est caractérisé par une alternance de parcelles étroites et allongées occupées par des maisons alignées sur rue et accolées, et de parcelles plus larges occupées soit par d'anciens bâtiments agricoles regroupés autour d'une cour intérieure, soit par des demeures bourgeoises du XIX^{ème} siècle entouré de parc ou jardins d'agrément. Elles sont orientées perpendiculairement à l'axe des voies.

La superficie du parcellaire est irrégulière, variant de 40 à 2000 m² avec une moyenne de l'ordre de 200 m². L'emprise au sol des constructions est de 50 à 100% de la surface du terrain (maison sur rue).

Le tissu est constitué de maisons disposées à l'alignement de la rue, entourant des cours intérieures limitées par des constructions et annexes; quelques sentes internes relient ces espaces intérieurs aux rues principales. Ces bâtiments présentent les caractéristiques architecturales des constructions traditionnelles, composant un tissu urbain homogène lié :

- à l'aspect de continuité du front bâti le long des voies (murs de construction ou murs de clôture) ;



Rue de Paris – Front bâti remarquable



(tissu plus dense que Rue du Moutier)

- au traitement architectural du volume bâti: bâtiments R+1+ combles, et R+2+ combles, maçonneries de moellons crépis à pierre vue ou enduits totalement au plâtre gros ou au mortier de chaux, fenêtres plus hautes que larges, prédominance des pleins sur les vides, pentes de toit fortes (35° à 45°), couverture en tuiles petit moule...

Les façades sont cependant très hétérogènes *rue de Paris*, et l'aspect minéral est accentué par le relief affirmé et l'absence de végétation (voir photo ci-dessous).

La hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 9 mètres. L'on observe un nombre relativement important de bâtiments dans un état vétuste ou abandonné : *rue de Paris*, au Nord et au Sud de la place de l'Église.



Qualité urbaine rompue par une construction récente

En 1989 et 1991, apparaît un deuxième type d'habitat avec la réalisation d'immeubles collectifs :

- construction en 1989 d'un immeuble de 7 logements F2, *rue de Paris* ;

- réalisation de deux immeubles place de l'Église, comprenant 38 logements répartis en 13 FI, 17 F2, 6 F3, 2 F4 et plusieurs boutiques en rez-de-chaussée.

Ces constructions comportent un rez-de-chaussée plus 2 niveaux et constituent actuellement le secteur le plus dense de Moisselles.

Extensions du tissu urbain (à partir de 1970)

Habitat pavillonnaire diffus : le développement de Moisselles après-guerre, s'est caractérisé par le développement d'un deuxième type de tissu urbain composé d'habitat individuel isolé qui se situe dans la continuité du centre ancien (*rue des Ecoles, rue de la Gare, rue du Moutier, rue Jean Mermoz*). Les maisons y sont implantées en milieu de parcelles, en retrait de la voie, et constituent un tissu urbain discontinu, caractéristique de l'habitat pavillonnaire isolé. Les matériaux de construction et l'aspect architectural diffèrent des constructions traditionnelles : murs de meulière, couverture en tuiles mécaniques, vérandas, pentes de toit plus faibles...

Habitat individuel sous forme d'opérations groupées : à partir des années 70 la commune s'agrandit dans le cadre d'opérations d'ensemble groupées composées d'habitat pavillonnaires isolés ou groupés constituant des îlots autonomes raccordés au tissu existant par une voirie interne spécifique (les autres rues se terminant en impasse). Ces quartiers sont relativement denses et conçus sur le même modèle architectural, fait de volumes simples et quasiment homogènes.

▪ Le Clos St Lubin (1972)

En 1972, 54 pavillons *rue du Moutier* sont créés au " *Clos St. Lubin*". Les constructions sont réalisées selon le même modèle d'architecture ce qui confère à l'opération une certaine unité d'ensemble; les volumes sont à simple rez-de-chaussée ou R+ combles surmontés d'une couverture à pente faible, en rupture avec l'inclinaison habituelle des toits de tuiles; la teinte des toits est uniforme, de couleur brun foncé.

Le Clos St Lubin (1972)



Le quartier est raccordé à la *rue du Moutier* par la *rue Hector Malot*. Le lotissement situé en retrait du front bâti existant *rue du Moutier*, s'est intégré assez naturellement dans le site ; les constructions, d'architecture simple mais différente des constructions

traditionnelles, ne détruisent cependant pas l'équilibre du village car elles n'ont pas outrepassées les limites du site naturel et sont accompagnés de jardins. Les maisons sont implantées en retrait de l'alignement des voies sur un parcellaire étroit de superficie moyenne de 400 m².

- **La Cité Jean Mermoz (1975, OPHLM des Hauts-de-Seine)**

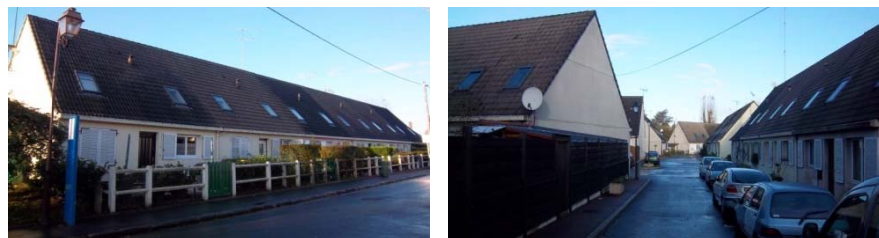
En 1975, l'O.P.H.L.M. des Hauts-de-Seine construit 38 logements sous forme de collectifs en bande, répartis en unités de 2 à 6 logements.

La cité Jean Mermoz (1975, OPHLM des Hauts-de-Seine)



Les constructions présentent des toitures à forte pente, des volumes identiques et simples présentant un rez-de-chaussée surmonté de combles habitables, variant de 30 à 50 mètres de long organisés autour d'une voirie en forme de croix, desservis par la rue J.

Mermoz. L'ensemble est situé près de la place centrale du village et a contribué à densifier le cœur du bourg.



- **Les jardins de Saint Lubin (1991-1996)**

Une opération de 46 pavillons fut réalisée de 1991 à 1996, à l'Est du village, rue du Moutier, sur un terrain de 3 ha. La superficie moyenne des terrains est de 500 m².

Le jardin St Lubin (1972)



Cette opération est fortement visible dans le site en raison de son implantation à flanc de coteau et en lisière d'espaces agricoles. Le tissu est relativement dense avec une implantation des constructions en limite séparative, en retrait des voies. Les quartiers composant l'opération sont fermés, et il n'existe qu'une unique voie permettant de desservir les parcelles et rebouclant sur la rue du Moutier. Les autres liaisons avec l'existant, même piétonnes sont inexistantes.



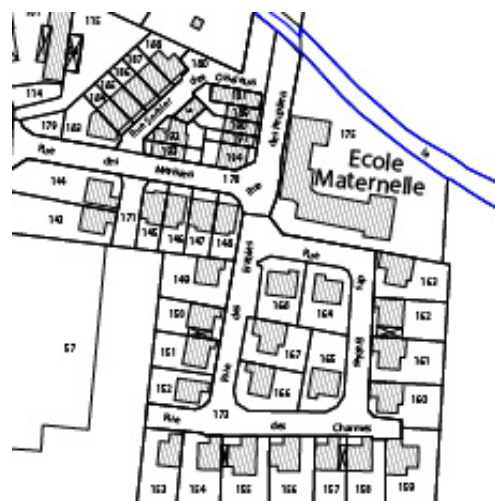
L'intégration urbaine est assez peu réussie. Les constructions sont particulièrement visibles en l'absence de paysagement, et marque assez le paysage.

▪ La Résidence des Bourguignons

De 2000 à 2002, le versant situé au Sud de la rue du Moutier et du Ru du « Petit Rosne » s'urbanise avec la réalisation de 26 maisons

individuelles, 12 maisons de ville et d'une école maternelle. Les constructions présentent des volumes simples, d'architecture traditionnelle qui assure leur intégration dans le village existant. Le tissu est dense et les constructions implantées majoritairement en limite séparative (parfois à l'alignement). Des espaces verts ont été préservés en périphérie afin d'assurer leur bonne insertion dans le site constitués de champs de culture ouverts sur l'horizon.

La résidence des bourguignons

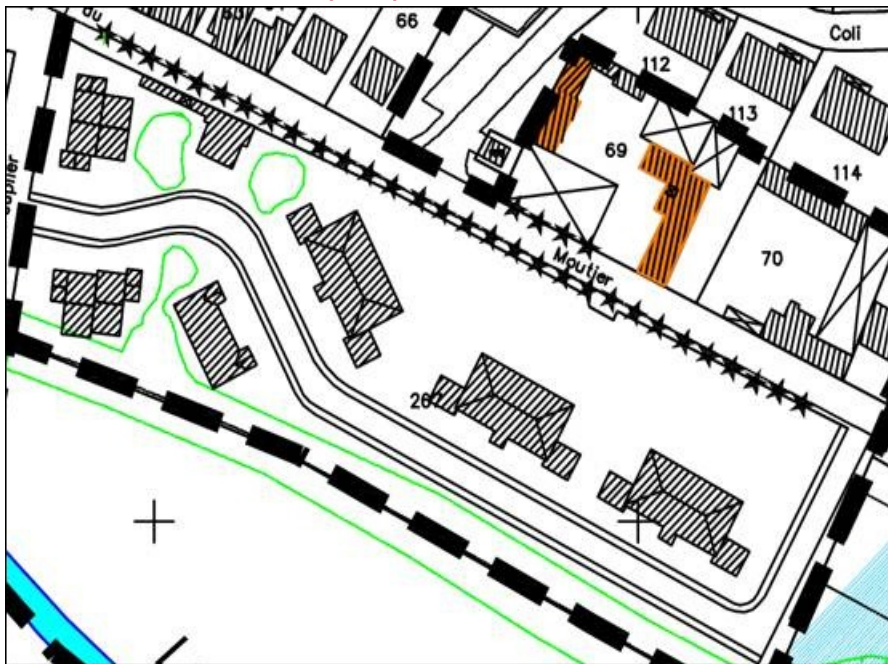


En 2005, ce secteur s'est étendu avec la réalisation de 9 maisons individuelles supplémentaires. L'ensemble comprend ainsi 47 logements. La voirie interne a été conçue de façon à relier ce nouveau quartier au village existant entre la rue du Moutier et la rue de Paris.

- **Le Clos des Marronniers (2005), une opération qualitative**

En 2005, une grande propriété avec parc, située rue du Moutier, a été aménagée en résidence comprenant 6 bâtiments collectifs au centre et 4 bâtiments d'habitat individuel sur les extrémités. L'habitat intermédiaire créé est inscrit dans un tissu dense, implanté en retrait de la voie, qui a intégré un trottoir pour faciliter la circulation piétonne. La clôture grillagée est doublée d'une haie, et des places de stationnement ont été prévues et adaptées au type d'habitat (places de stationnement pour le collectif et garages intégrés aux constructions pour l'individuels).

Le Clos des Marronniers (2005)



Les bâtiments collectifs présentent trois niveaux habitables y compris les combles. Les constructions se distinguent de l'architecture locale par des toitures à la Mansart, couvertes en ardoises.



Le mur de clôture de la rue du Moutier et le porche remarquable identifiés au Plan d'Occupation des Sols ont été préservés et restaurés. Les constructions sont en retrait du mur de clôture, un retrait ayant fait l'objet d'un traitement qualitatif (sente piétonne à l'arrière des bâtiments du Clos des Marronniers, pelouse verte plantée entre le mur et la sente, haie arbustive aux abords des constructions). **L'ensemble de ces éléments concoure à faire du**

Clos des Marronniers un exemple réussi d'implantation d'habitat intermédiaire.

Les arbres remarquables du Parc et les plantations en bordure du Petit Rosne, également identifiés au POS, ont été conservés ou remplacés selon leur état phytosanitaire.

La préservation des éléments identifiés du patrimoine bâti et paysager assurent une bonne insertion de l'opération dans le site. La voirie interne est reliée aux autres quartiers, entre la rue des Peupliers et la rue du Moutier.

2) Le fonctionnement urbain et le cadre de vie de Moisselles

La commune de Moisselles jouit d'un cadre de vie agréable, caractérisé par la présence de bâtis traditionnels. La commune a conservé son aspect de village rural traditionnel par la préservation particulière du bâti ancien *rue de Paris, place de l'Église et rue du Moutier*.

• Le patrimoine majeur

Aucun monument n'est protégé au titre de la loi de 1913 sur les monuments historiques. Cependant, la commune possède un certain nombre d'éléments bâtis remarquables, parmi lesquels :

L'Hôpital :



**Centre Hospitalier
Spécialisé**

Le Centre Hospitalier Spécialisé de Moisselles prend place en 1903 sur l'emplacement des anciens bâtiments du relais de poste aux chevaux qui furent par la suite occupés par des cultivateurs, puis transformés en 1871 en colonie pénitentiaire de rééducation pour jeunes garçons jusqu'en 1873. La Ville de Paris racheta les bâtiments par la suite et en fit un hospice à partir de 1945.

L'église Saint-Maclou : elle n'est pas protégée au titre des monuments historiques, mais constitue un patrimoine majeur de la commune, identifié à préserver. Cette église édifée au XVI^e siècle est située à proximité du Petit Rosne, au milieu d'une large place sur



laquelle donne la Mairie-Ecole. Elle possède un chœur Renaissance bâti par Nicolas de St. Michel en 1574, des vitraux, une dalle funéraire d'une dame d'Attainville, un lutrin en bois sculpté du XVII^e siècle une vierge en pierre du XVIII^e siècle. Construite sur une épaisse couche d'argile à brique se gorgeant d'eau ou se rétractant, l'église présente depuis longtemps des signes d'affaissement. Le clocher penche depuis 1842. La cloche de bronze, baptisée Marie-Jeanne, se fêla en 1898, elle est refondue en 1900.

La mairie-école : Elle a été construite en 1845, il s'agit d'un bâtiment typique de l'architecture de cette époque, avec des encadrements de briques.



A ces éléments de patrimoine majeur s'ajoutent quelques constructions qui font partie du patrimoine vernaculaire (voir paragraphes ci-après).

- **Le cadre bâti et le paysage urbain**

Le tissu urbain comporte de nombreux éléments bâtis de caractère, qui sont soit isolés (telles les fermes de la Renardière rue de Paris et celle de la rue du Moutier) ou qui marquent une continuité urbaine. La rue de Paris et la rue du Moutier en sont les exemples les plus remarquables, avec la présence d'éléments bâtis (un corps de ferme, maisons bourgeoises,...) de grande qualité.

En outre, le cadre bâti de Moisselles est composé **de corps de ferme remarquables**, organisés autour d'une cour intérieure. Les cours encadrées par leur enceinte bâtie, aujourd'hui transformées en cours communes, constituent un patrimoine de caractère. Ces cours méritent d'être préservées et valorisées.

Cour commune (rue de Paris)



D'autres éléments du cadre bâti ont également été identifiés afin d'être préservés, comme le mur d'enceinte et le porche d'entrée sculpté du *Clos du Marronnier* située 14 rue du Moutier, en maçonnerie de moellons enduits d'une longueur d'environ 180 mètres et 2 mètres de haut, caractéristique de l'architecture traditionnelle locale. La protection de cet ouvrage permet le maintien de la continuité bâtie à l'alignement de la rue et favorise une bonne intégration dans le site de l'opération d'aménagement d'ensemble.



**Mur et porche sculpté
(rue du Moutier)**

Les venelles sont également des éléments du patrimoine à préserver. Tout comme les murs d'enceinte notamment, ces étroites et courtes ruelles entre les constructions ou entre des murs anciens témoignent de l'identité rurale et historique de Moisselles.



Venelles

Enfin, la présence de nombreuses demeures bourgeoises est à signaler. Ces maisons marquent le paysage urbain de par leur architecture et façade particulières, et sont parfois structurantes à l'image de celle que l'on trouve rue de Paris, implantée à l'alignement de la voie.



Rue de Paris



Rue du Moutier

Rue des écoles



Au-delà du simple cadre bâti et urbain, le cadre paysager est un élément supplémentaire entrant dans la préservation du cadre de vie de Moisselles. Le territoire communal est concerné par le site inscrit de la « Plaine de France » au titre de la loi du 2 mai 1930 (arrêté du 24/11/1972), codifiée aux articles L. 341-1 à 22 et R341-1 à 31 du code de l'environnement. Tout développement du bâti doit ainsi porter une attention particulière à l'insertion paysagère des projets et extensions urbaines. On note également la présence de nombreux éléments verts : le parc du Village à l'Est du Clos Saint Lubin, le parc et les plantations constituées d'arbres de haute tige (notamment de platanes au port majestueux) à l'intérieur et en limite Sud du Clos des Marronniers, la haie arbustive en lisière du Ru du « Petit Rosne »...



Marronnier remarquable (Clos des Marronniers)

Haie arbustive le long du Ru du Petit Rosne



La protection et le renforcement de ces éléments paysagers est nécessaire étant donné qu'ils permettent :

- d'abriter l'urbanisation qui s'est développée au Nord de la rue du Moutier dont le paysagement à améliorer,
- d'atténuer son impact dans le site, particulièrement sensible en raison de son implantation à flanc de coteau et très perceptible du Sud du territoire,
- de maintenir la qualité paysagère des abords du ru du Petit Rosne classés en zone naturelle à protéger.

Il en va de même pour l'alignement de tilleuls implantés de part et d'autre de la *rue de Paris* en entrée Sud du village, et les divers chemins de la commune.

- **Les espaces publics**

Sur le plan des espaces publics, la commune a programmé des aménagements importants financés par le Conseil Général en 2006 afin d'améliorer la cohérence de la composition urbaine. Ils ont permis de valoriser la place centrale du bourg entre l'Église et la Mairie par la plantation d'arbres, l'élargissement des trottoirs, la requalification du parking de la mairie.

Synthèse historique de l'urbanisation et du tissu urbain

La disposition d'ensemble du village est caractérisée par un noyau bâti unique traversé par deux voies principales et un réseau de voiries secondaires reliant les différents quartiers. Un secteur excentré, occupé par une zone d'activités commerciales s'est développé au Sud-Ouest de la RD301, limitrophe de la commune de Domont.

Les espaces naturels qui bordent le bourg ont été préservés : la plaine des Boursault, les Bourguignons, la vallée du Petit Rosne contribuent à la qualité paysagère du cadre bâti.

L'histoire de l'évolution urbaine se caractérise par :

- Une organisation urbaine structurée initialement autour du noyau ancien, le long de la rue principale et de la place de l'Eglise Saint Maclou édifiée au XVI^e siècle, puis autour des axes d'envergure nationale traversant le territoire communal, à savoir l'actuelle RN16 et la route de Paris à Beauvais - Calais (route des Anglais) actuelle RN1/RD301 ;
- A partir du milieu du XX^e siècle, et principalement depuis les années 1970, on observe l'extension du tissu urbain le long des axes existants mais aussi via des opérations d'ensemble, notamment le Clos des Marronniers.

A l'heure actuelle, le tissu urbain ancien est caractérisé par une unité d'ensemble due à sa composition urbaine constituée de bâtiments d'exploitation et de maisons rurales groupées à l'alignement de la rue principale.

Le bâti récent correspond au secteur de développement de constructions en périphérie du centre ancien. Il rompt avec les caractéristiques traditionnelles tant au niveau du type architectural que de l'implantation. Il s'est en effet développé sous forme de maisons individuelles construites de façon diffuse ou de façon ordonnée dans des lotissements de maisons individuelles "le Clos St. Lubin", "les Jardins St. Lubin et «la Cité Jean Mermoz» ou plus récemment dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Celles-ci comportent des logements de typologie différenciée : petits collectifs, maisons de ville groupées, maisons individuelles : « les Bourguignons », » le Clos des Marronniers ».

Le bourg comprend par ailleurs des zones à occupation spécifique. On trouve des zones d'équipements publics et d'intérêt général (le Centre Hospitalier de Moisselles appartenant au département des Hauts de Seine, la zone d'équipements publics à l'Est du bourg), des zones d'activités (une petite zone d'activités de fait implantée chemin des Bourguignons dans la vallée du Petit Rosne, limitrophe

d'Ezanville et une zone d'activités commerciales implantée le long de la RD301 au Sud-Ouest du territoire, dans la continuité de l'urbanisation de la ville de Domont) et l'aérodrome d'Enghien-Moisselles situé sur un terrain de 14 ha à l'Est du village en zone naturelle.

Le parc immobilier de Moisselles s'est fortement accru à partir de 1990.

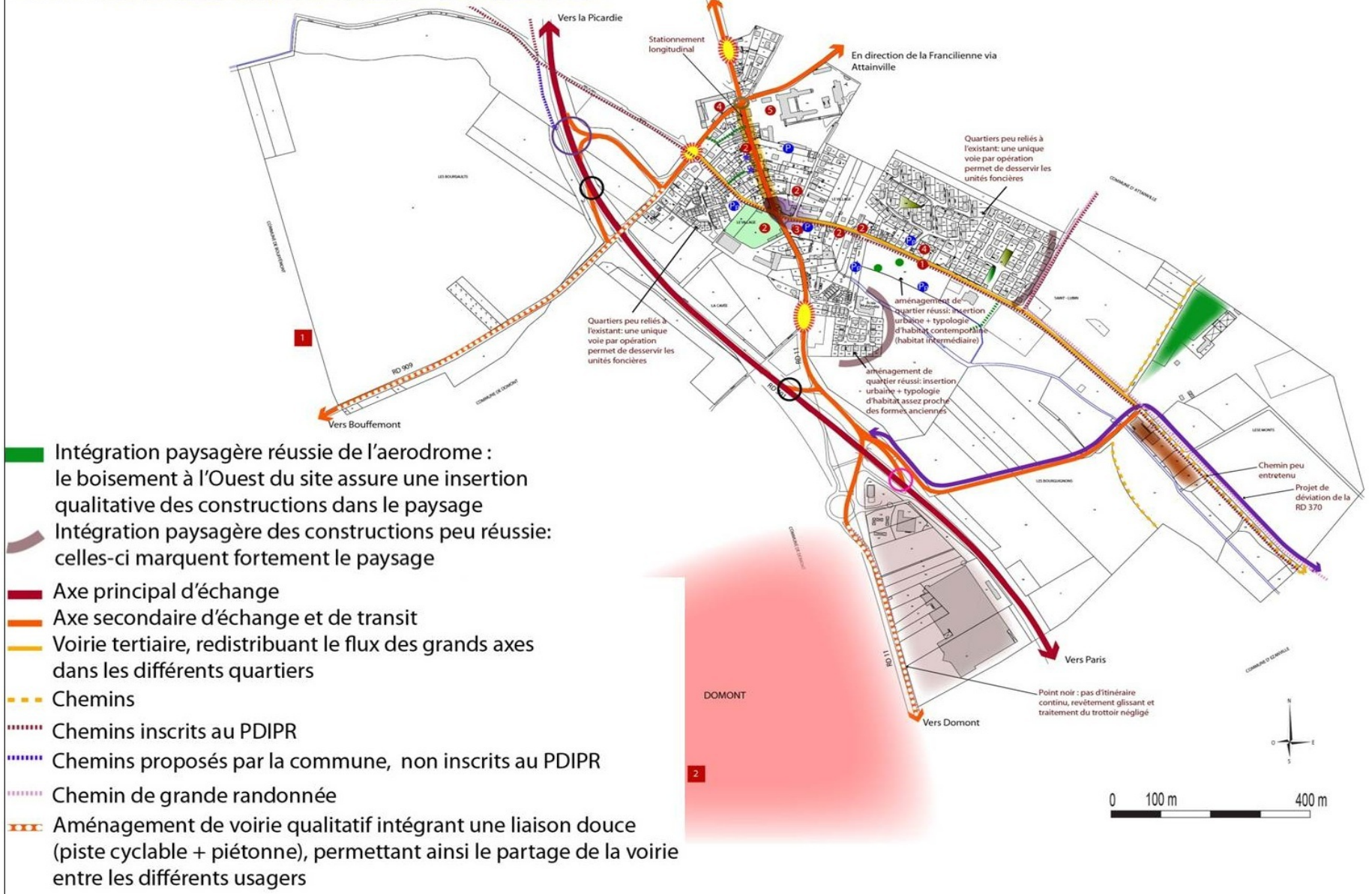
Le cadre de vie est de grande qualité grâce à un riche patrimoine et cadre bâti et des espaces publics bien traités.

Sur le plan des espaces publics, la commune a programmé des aménagements importants financés par le Conseil Général en 2006 afin d'améliorer la cohérence de la composition urbaine. Ils ont permis de revaloriser la place centrale du bourg entre l'Église et la Mairie par la plantation d'arbres, l'élargissement des trottoirs, la requalification du parking de la mairie.

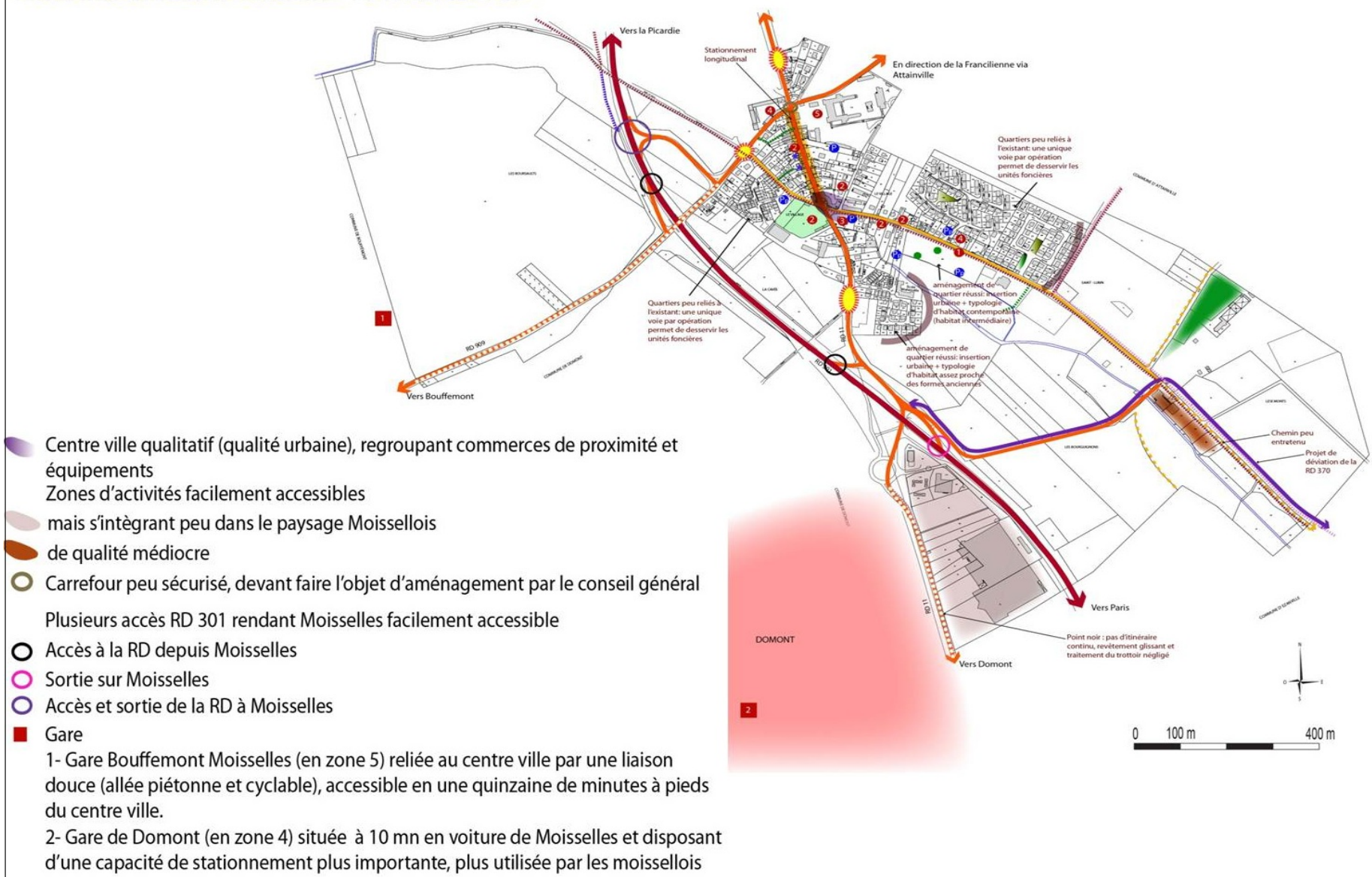
Enjeux du P L.U. par rapport au site bâti :

- Redonner de la densité au village en favorisant le renouvellement à l'intérieur du tissu urbain constitué,**
- Regrouper les équipements administratifs en un même lieu, à proximité de l'école maternelle et du foyer polyvalent, reliés par des sentes piétonnes,**
- Améliorer la cohérence de la composition urbaine en restructurant la place centrale autour de l'Église et en développant un maillage de circulations douces entre quartiers et vers le vallon du Petit Rosne.**

FONCTIONNEMENT URBAIN – CADRE DE VIE



FONCTIONNEMENT URBAIN – CADRE DE VIE



4) Les voies de communications et les déplacements

a) Le réseau routier

La commune est traversée par deux voies à grande circulation:

- la RD301 (ex RN1 depuis 2006), de direction Sud-Est/Nord, ancienne voie royale qui a contribué à son développement historique. La déviation réalisée en 1959 a institué une véritable barrière physique entre les parties Est et Ouest du territoire: à l'Ouest se situe le village qui forme un noyau homogène et à l'Est s'est développée une vaste zone commerciale dans le prolongement de l'urbanisation de la ville de Domont.; les espaces agricoles environnants (*lieu-dit les Boursault*) ont été préservé jusqu'à présent. Deux franchissements ont été aménagés: l'un au Sud par un pont qui surplombe la route et l'autre au Nord au droit de la RD 909 qui passe sous la RD 301 ;

- la RD909 (Montmorency - Cergy) qui longe la plaine des Boursault à l'Ouest. La requalification de cette voie par le Conseil Général a notamment permis de l'équiper de pistes cyclables. Le Plan de Déplacement Départemental 2000/2010 prévoit en effet que le tronçon RD44/RD301 constitue un maillon prioritaire pour relier le réseau cyclable existant de la Plaine de France à celui projeté de la Vallée de Montmorency.



Entrée Ouest, RD 909

Le centre-ville traversé par la RD11 (*rue de Paris*) connaît des problèmes de circulation dus au renforcement du trafic de cette route située dans le prolongement de la RD909 et devenue un axe de délestage pour les automobilistes qui souhaitent éviter les encombrements du carrefour de la Croix-Verte ou se rendre sur les zones d'activités commerciales des communes d'Attainville, de Baillet-en-France (*Jardinerie Truffaut, Domexpo, Cuisines Schmidt ...*) et de Montsoult (*Leroy-Merlin*).



Rue de Paris : entrées est (ci-dessus) et Nord-Ouest (ci-dessous)



b) Les transports collectifs

Moisselles est desservi par la ligne de bus 269 (Gare de Sarcelles-Garges (RER D) Sarcelles - Villiers le Bel - Écouen - Ézanville Domont - Moisselles – Attainville). Cette ligne fonctionne de 5h05 à 21h55, du lundi au samedi pour Moisselles. Les horaires ne sont cependant pas adaptés à ceux du train. Au Nord une ligne d'autocars départementale TVO 9518 dessert Montsourt et Attainville et permet de relier Cergy –Pontoise et Roissy - ADP. La ligne 269 passe toutes les 20 minutes (heure de pointe) et le TVO 9518 au quart d'heure (heure de pointe).

Il existe par ailleurs sur la commune de Moisselles un transport dédié pour emmener les enfants au collège, ce qui n'est pas le cas pour le lycée.

c) Réseau ferré

La commune bénéficie par ailleurs d'une bonne proximité vis-à-vis de deux gares : celles de Domont et de Bouffémont-Moisselles desservies par la ligne SNCF Paris-Montsourt-Persan. Cette ligne permet également de relier la gare de Luzarches, elle-même reliée à la gare de Cergy-Pontoise.

La grande majorité des moissellois utilisent le train pour leurs déplacements, mais davantage à partir de la gare de Domont : située en zone 4 (alors que Bouffémont-Moisselles est en zone 5), elle propose de surcroît, une meilleure offre de stationnement et un environnement plus sécurisé. La gare de Bouffémont-Moisselles n'est en effet accessible qu'en traversant la plaine des Boursault, ce qui pose des problèmes d'insécurité notamment le soir.

d) Les liaisons douces

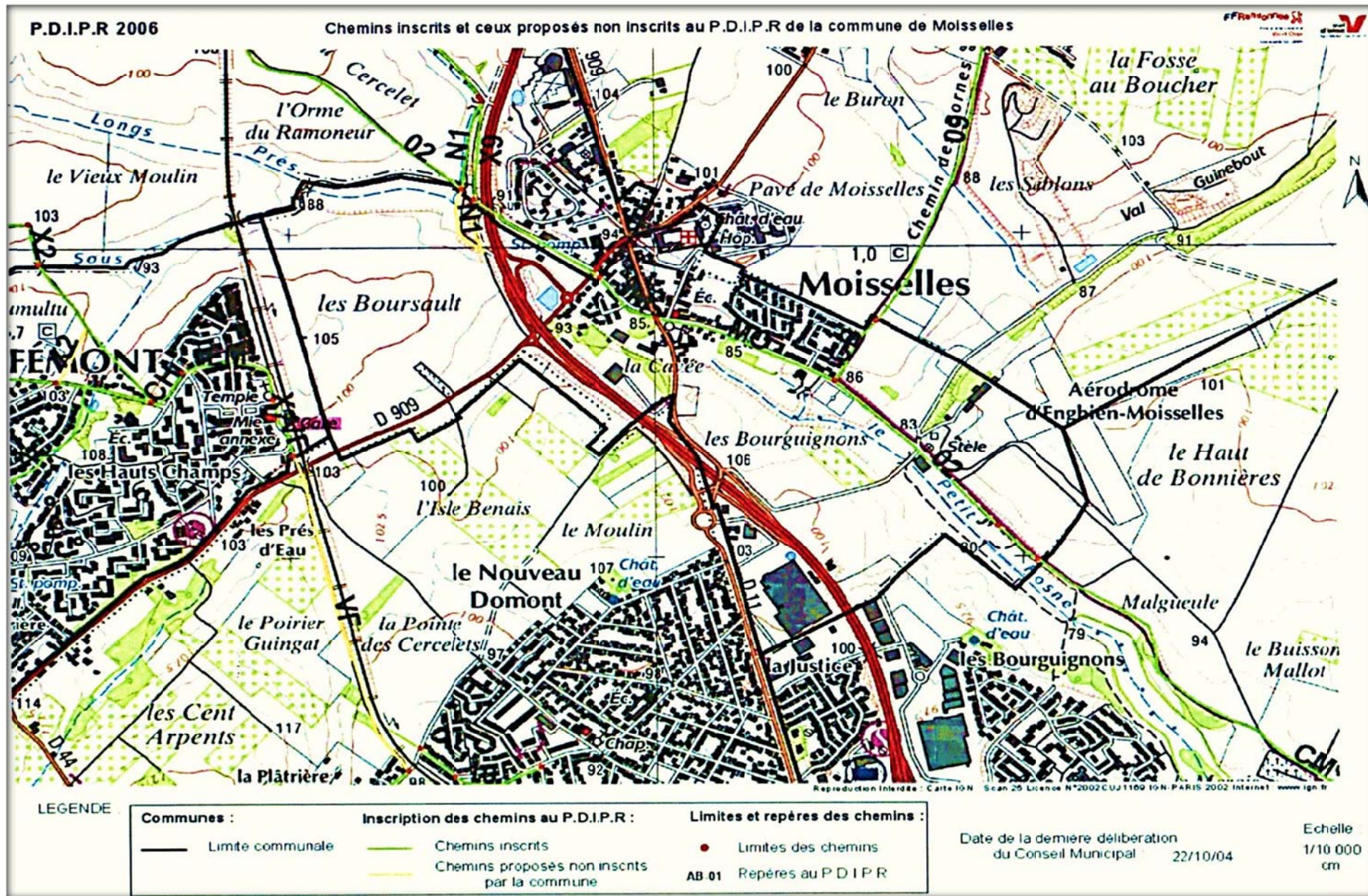
La commune souhaite valoriser ou créer des circulations douces sur son territoire en direction des communes voisines. L'ensemble des chemins ruraux concernés (*Chemin des Bornes* et *chemin des Fonds* en direction d'Attainville, *CR 16* vers Baillet-en-France, *Chemin des Bourguignons* vers Ezanville) est inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (P.D.I.P.R.) du Val d'Oise. Ils permettent aux habitants de Moisselles de se déplacer à pied ou à vélo dans toutes les parties de la commune.

Ces chemins font partie du domaine privé des communes. Ils permettent de faire le tour du village, à l'abri de la circulation automobile, et de bénéficier de vues remarquables et lointaines.

e) Stationnement

Le tissu resserré et dense du centre-ville pose des problèmes de stationnement que la commune s'efforce de diminuer. Deux parkings publics ont été créés récemment : l'un rue de Paris en 2001, l'autre rue des Peupliers en accompagnement de la réalisation de la résidence des Bourguignons en 2004.

Le parking de la Mairie a été réaménagé dans le cadre de la requalification de la Place de l'Église en 2006.



Synthèse voies de communications et déplacements

- **Sur le plan du fonctionnement urbain, la commune est très bien desservie par les infrastructures routières: RD301, RD909, RD 11, les circulations douces (chemins pédestres et pistes cyclables) et les transports en commun: proximité de deux gares (Domont et Bouffémont) ; la ligne SNCF permet de relier Paris, Persan-Beaumont, Luzarches et Cergy-Pontoise ;**
- **L'ensemble des équipements publics sera relié par des liaisons douces (chemins pédestres ou cyclables) à aménager le long du Petit Rosne. Elle prévoit également l'extension de la cantine des écoles et la création d'un centre de loisirs près du parc des sports.**

5) Les réseaux et le traitement des déchets

a) L'eau potable

La commune de Moisselles appartient au Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable de la Région de Montsoul, concernant au total 15743 habitants et regroupant les communes de Montsoul, Maffliers, Baillet-en-France, Attainville, Nerville-la-Forêt et Bouffémont. Le service est exploité en affermage. Le délégataire est la société Française de Distribution d'Eau, Agence d'Arnouville. Quatre forages alimentent les communes du syndicat : ceux de Baillet-en-France, Montsoul, Moisselles et Bouffémont.

On recensait, en 2007, 5070 abonnés à ce réseau.

Caractéristiques du réseau

Le syndicat possède quatre réservoirs d'eau potable :

- un réservoir de 2000 m³ et un de 600 m³ sur la commune de Montsoul ;
- un réservoir de 150 m³ sur la commune de Nerville -la- Forêt et un réservoir de 1000 m³ sur la commune de Bouffémont.

Ils assurent une cote piézométrique constante pour l'alimentation et permettent la disponibilité réelle de la totalité des volumes disponibles produits par les forages du syndicat. Le réseau d'eau potable est constitué par des canalisations de divers diamètres, essentiellement en fonte et polyéthylène.

Le décret n° 2001-1220 imposera en 2013 une concentration en plomb inférieure à 10µg/l au robinet du consommateur. La SFDE

renouvelle contractuellement par des programmes pluriannuels de travaux les branchements en plomb, cela permettra de remplacer les branchements concernés pour cette date.

Protection de la ressource

La protection des points d'eau rendue obligatoire par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (article 13) impose aux collectivités la mise en place de périmètre de protection autour des points utilisés pour l'alimentation en eau potable.

Actuellement le forage de Moisselles ne dispose pas d'un périmètre de protection déterminé par déclaration publique. L'instauration de périmètre de protection sur les puits de Montsoul, de Moisselles et de Bouffémont est en cours. La maîtrise d'ouvrage est déléguée au Conseil Général du Val d'Oise et le bureau d'étude SAFEGE est chargé de l'instruction du dossier.

Le captable d'Ezainville n°5 a fait l'objet d'un avis d'hydrogéologue agréé en date du 5 juillet 2006 complété le 29 novembre 2010. La procédure d'instauration des périmètres débouche sur un arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique (2012). La commune de Moisselles se situe en partie dans le périmètre de protection rapproché du captage et pour le reste du territoire, dans le périmètre de protection éloignée.

Qualité de la ressource

La DDASS est réglementairement chargée du contrôle sanitaire de l'eau potable, plusieurs contrôles sont effectués annuellement en production et en distribution. L'eau potable distribuée sur la Commune de Moisselles est de très bonne qualité bactériologique. Elle présente une teneur en pesticide élevée, toutefois les valeurs

relevées sont inférieures aux seuils de risque sanitaires. Le Syndicat élabore actuellement un projet de construction d'une station de traitement permettant de juguler les paramètres indésirables, nitrates, pesticides et ORV, contenus dans les diverses ressources du Syndicat. Celle-ci permettrait aussi de rabattre le titre hydrotimétrique de l'eau distribuée.

Sécurisation

Le Syndicat est interconnecté avec le réseau potable du Syndicat des Eaux d'Île de France, celui-ci est capable de garantir temporairement un import de 40 M/h vers le Syndicat de la région de Montsoult. Il existe aussi une intercommunication avec le Syndicat de Chauvry, sise sur la commune de Bouffémont, celle-ci peut importer un volume de 30 m³/h vers le Syndicat.

Projets futurs

Plusieurs projets d'urbanisation sont en gestation sur le territoire de la commune et les futurs besoins en eau potable ne sont donc pas actuellement définis. Le syndicat de la Région de Montsoult élabore en partenariat avec VEOLIA EAU, un dossier de Projet pour la construction d'une station de traitement et la recherche de ressources supplémentaires pour l'ensemble de la distribution en eau potable du Syndicat.

b) Les eaux usées et pluviales

Le territoire de la commune est situé en totalité dans le bassin-versant de la vallée du Petit Rosne qui le traverse dans le sens Nord-Ouest / Sud-Est.

La commune fait partie du Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Réalisation à Vocation Multiples (SIERVOM) de la région de

Moisselles qui regroupe 6 communes. Elle dispose d'un réseau d'assainissement conçu selon un système séparatif sur l'ensemble des zones urbanisées qui se raccorde sur le collecteur syndical.

En ce qui concerne la gestion des eaux usées et des eaux pluviales, la commune adhère au Syndicat Intercommunal pour l'aménagement Hydraulique (SIAH) des vallées du Croult et du Petit Rosne qui regroupe 35 communes.

Deux bassins ont été réalisés au Nord-Ouest et Sud-Est du territoire communal afin de protéger des risques d'inondation les secteurs bâtis situés le long du cours d'eau :

- le bassin de "l'Orme du Ramoneur" d'une capacité de 96 000 m³, localisé au Nord du plateau des "Boursault", en limites communales de Moisselles et Baillet-en-France ;
- le bassin des "Bourguignons" d'une capacité de 80 000 m³, doublé par la suite, d'un second bassin d'orage de 116 000 m³ sur les communes de Moisselles et d'Ezanville.

Ce second bassin a été réalisé pour pallier l'insuffisance des sections de ces cours d'eau pour évacuer les apports d'eaux de ruissellement résultant de l'urbanisation qui ont entraîné d'importantes inondations et coulées de boues en 1987, 1992 et 2000. Les capacités de ces bassins de retenue sont établies sur une base de pluie journalière cinquantennale et le débit de fuite est limité à 0,7 l/s/ha.

Des collecteurs d'eaux pluviales ont été posés dans les rues principales et se déversent dans le Petit Rosne qui est canalisé dans la traversée du bourg.

Réseau d'assainissement

Le réseau d'assainissement communal, de type séparatif, dessert la totalité de la zone urbanisée. Les eaux usées sont traitées à la station

d'épuration syndicale de Bonneuil-en-France construite en 1995. Les eaux traitées sont rejetées dans la *Morée*.

c) La gestion des déchets

La collecte des ordures ménagères est de la compétence de la Communauté de communes de l'Ouest de la Plaine de France.

La commune fait partie du Syndicat Mixte pour la Gestion et l'Incinération des Déchets Urbains de la Région de Sarcelles (SIGIDURS), créé en 1970. Ce syndicat qui regroupe 22 communes de l'Est du Val d'Oise est compétent pour l'ensemble des collectes organisées sur la commune ainsi que le traitement des déchets.

Le service de collecte et de traitement des déchets ménagers est assuré par la société SEPUR.

- **Organisation de la collecte à Moisselles :**

Ordures ménagères : 3 fois par semaine

Collecte sélective (magazines, cartons, plastiques...) au porte à porte : une fois par semaine par une entreprise

Collecte des encombrants : deux fois par mois

Points d'apport volontaire : **Conteneurs à VERRE et benne à GRAVATS** mise à disposition aux Services Techniques.

L'usine d'incinération et le centre de tri définitif se situe sur la commune de Sarcelles.

- **Traitement des déchets :**

Le SIGIDURS a la responsabilité d'assurer et d'optimiser le traitement et la valorisation de l'ensemble des déchets produits par chacun des 303 626 habitants de son territoire. Ces déchets, collectés séparément ou subissant un tri, suivent des filières d'élimination spécifiques en fonction de leur nature et des possibilités techniques de recyclage et de valorisation :

Ordures ménagères

Elles sont déversées au Centre d'Enfouissement Technique de Bouqueval/Plessis Gassot, dans un ensemble de casiers creusés dans le sol et étanchéifiés par une membrane. Une fois pleins, les casiers sont recouverts par un matériau étanche. Les liquides résiduels sont récupérés par un système de drainage. En l'absence d'oxygène, la fermentation des matières crée du biogaz. Il est récupéré et valorisé en électricité. La chaleur issue de cette combustion est alors utilisée pour produire de l'électricité. Les fumées d'incinération sont filtrées, épurées conformément aux normes en vigueur.

Bois

Les déchets de bois, après tri et enlèvement d'éventuelles impuretés, sont valorisés sous forme de combustible en chaudière industrielle ou sont transformés en panneaux de particules.

Végétaux

Les déchets végétaux sont constitués principalement des tontes, branches et feuilles mortes. Ils sont transformés en compost valorisé en agriculture comme amendement organique. Un service de collecte et d'acheminement aux plateformes de compostage d'Attainville et de Louvres est organisé pour ce type de déchet, mais les moissellois peuvent aussi les déposer eux-mêmes à la déchèterie de Sarcelles.

Carton

Les cartons récupérés en déchèterie sont conditionnés sous forme de balles et expédiés vers des usines de recyclage. A déposer dans les bennes.

Tout venant

Ces déchets sont constitués de gros mobiliers, de matelas, de chutes de moquette, de plaques de placo-pâtre, Ils subissent un tri mécanique permettant d'extraire une part valorisable (métaux, petits matériaux incinérables, cartons, ...). La fraction ultime, environ 60%, est évacuée vers une installation de stockage de déchets ménagers non dangereux. A déposer dans les bennes.

Gravats

Les gravats, sans éléments polluants tels que le plâtre, la faïence ou le carrelage, sont broyés afin d'être valorisés en remblai (notamment en techniques routières). Pour les autres, les gravats en mélanges, ils servent de remblai pour d'anciennes carrières ou autres centres de stockage de déchets inertes. A déposer dans les bennes.

Emballages Ménagers Recyclables

Les emballages sont acheminés sur le centre de tri de Sarcelles où ils sont mécaniquement et manuellement séparés en 8 familles. Ces Emballages Ménagers Recyclables sont intégralement recyclés. Les déchets non recyclables (erreurs de tri des habitants) sont également séparés et éliminés dans l'usine de valorisation énergétique.

Verre

Collectés en porte à porte ou en conteneurs, les emballages en verre sont recyclés : broyés, lavés et fondus ils peuvent alors redevenir des bouteilles, bords, pots,

Métaux

Les déchets métalliques proviennent principalement des déchèteries. Ils sont recyclés intégralement, en suivant plusieurs opérations de tri, broyage et fusion pour redevenir des métaux.... A déposer dans les bennes.

Déchets d'Equipements Electriques et Electroniques

Collectés sur chaque déchèterie ces appareils usagers sont triés selon 4 grandes familles. Après ce tri, ces appareils sont démantelés et recyclés au maximum dans des filières agréées.

Déchets Dangereux des Ménages

Cette catégorie de déchets s'appelait auparavant « déchets toxiques en quantités dispersées ». Il s'agit principalement des pots de peinture vides, des produits phytosanitaires, des bidons de produits solvants, des piles, des batteries mais également des radiographies. Ces déchets ne sont pas valorisables ni recyclables mais leur collecte séparée permet de les éliminer dans des centres agréés conformes à la réglementation. Enfin, chaque habitant du SIGIDURS peut apporter sur la déchèterie de Sarcelles ses vieux vêtements, ses huiles de vidange, ses cartouches d'encre...

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

Il ressort de l'analyse du contexte supracommunal de Moisselles les enjeux et contraintes suivants :

- Commune située à environ 25 km de Paris et au Nord-Est du département du Val d'Oise.
- Elle est rattachée au canton de DOMONT et à l'arrondissement de SARCELLES.

Plusieurs documents supracommunaux sont à prendre en compte :

- **Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (S.D.R.I.F) :**

Le respect du S.D.R.I.F., qui préconise un développement modéré des bourgs ruraux dans le respect de l'environnement, suppose une recherche d'économie dans la consommation d'espace, la mutation du bâti ancien existant et la valorisation des espaces internes pour la production de logements. Il s'agit également de répondre aux besoins de décohabitation des jeunes en favorisant la production de logements locatifs de petite taille.

Les espaces agricoles ont une vocation économique mais aussi une valeur patrimoniale certaine en tant que garant des paysages ruraux. Il convient donc de préserver et de valoriser ces espaces en assurant la pérennité et le développement de l'usage agricole des terres. Enfin, le SDRIF recense sur la commune des espaces urbanisables (site des « Boursault », secteur au Sud-Ouest du Ru du « Petit Rosne » et le site « des Bourguignons »), et un espace partiellement urbanisable (urbanisation nouvelle au Nord-Est du Ru du « Petit Rosne »).

Le S.D.R.I.F de 1994 est actuellement en cours de révision et l'état actuel du projet confirme les positions du SDRIF de 1994 en ce qui concerne la commune de Moisselles en préconisant une « optimisation » de l'espace urbanisé. Par ailleurs, la révision définit le site « des Bourguignons » comme un secteur d'urbanisation préférentielle, et une continuité écologique (ou coupure d'urbanisation) à maintenir sur le territoire communal.

- **Le Schéma de COhérence Territorial de l'Ouest de la Plaine de France**

Le PLU doit être compatible avec le SCOT dont les cinq grands objectifs sont les suivants :

- 1) Assurer un développement qualitatif de l'économie et de l'emploi
- 2) Assurer un accroissement léger de la population
- 3) Assurer la préservation de l'agriculture, des paysages, de l'environnement et du cadre de vie
- 4) Assurer une évolution des villes et des villages qui soit prioritairement axée sur l'utilisation du tissu urbain existant (utilisation des potentiels à l'intérieur de l'enveloppe urbaine: friches, dents creuses, reconversion du bâti notamment d'anciens corps de ferme).
- 5) Améliorer les conditions de transports et de déplacements

- **Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (P.D.U.I.F)**

Il vise principalement à La diminution du trafic automobile, le développement des transports collectifs et des moyens de

déplacement économes et les moins polluants, notamment l'usage de la bicyclette et de la marche. Il n'existe pas de déclinaison locale du

PDUIF dans le secteur de Moisselles, mais la réalisation de ces objectifs doit s'appuyer en partie sur le PLU, les projets d'amélioration du réseau routier ou encore la politique de stationnement entrepris au niveau local.

II ressort de l'analyse des composantes socio-économiques de Moisselles les caractéristiques et enjeux suivants :

• Population :

- La commune de Moisselles a connu depuis 1968 et jusqu'en 2009 une croissance de sa population totale (population municipale + population CHS). Avant 1990, une baisse démographique a été observée, essentiellement liée à la chute de la population du CHS. La croissance démographique continue n'ayant réellement commencé qu'à partir de 1990, où la population CHS est devenue de plus en plus insignifiante et où des programmes immobiliers ont permis l'accueil d'une population importante et favorisé un solde naturel positif. La commune gagne près de 320 habitants entre 1990 et 2009).

- Entre 1990 et 2008, les taux d'accroissement annuels moyens sont de +1,8%, taux supérieurs à ceux constatés sur la CCOPF et sur le département.

- En 2008, Moisselles présente une structure démographique sensiblement similaire à celle de la CCOPF ou du département du Val d'Oise. On observe une augmentation de la part des moins de 30

ans contre une relative stabilité des 45-59 ans, par rapport à 1999. La part des 30-44 ans à Moisselles (26%) est plus représentée qu'au niveau de la CCOPF et du département (22%). La population moisselloise est plutôt jeune, avec un indice de jeunesse à 2,25 (contre 2,11 pour le département et 1,73 pour la CCOPF) en 2008, alors que l'indice était de 1,14 en 1999.

- La taille moyenne des ménages a fortement diminué entre 1982 et 1990 (de 3 à 2,7 personnes par ménages), puis s'est stabilisé à 2,7 depuis 1990. Elle demeure encore élevée (2,3 personnes au niveau national), présentant encore un potentiel de desserrement à prendre en compte dans l'estimation des besoins futurs en logement.

Le PLU tiendra compte de ces éléments pour définir des choix stratégiques à réaliser en matière de développement, permettant de répondre aux besoins exprimés tout en restant compatible avec la volonté de préservation du paysage et du cadre de vie à Moisselles.

• Parc immobilier :

425 logements au total sur la commune en 2008, dont 404 résidences principales (95,1%), 16 logements vacants (3,8%) et 5 résidences secondaires et logements occasionnels (1,2%). Entre 2008 et 2011, l'étude des permis de construire permet de constater la création de 78 nouveaux logements, portant en 2011 le parc à 503 logements au total.

Entre 1968 et 2011, le nombre de logements présents sur le territoire communal est passé de 164 à 503 (soit une hausse de 339 logements sur la période et en moyenne 6,4 logements par an). Le rythme de

construction a été le plus important durant les périodes 1968-1975 et 1999-2008 (+9 puis +10 logements par an en moyenne).

Le taux de résidences secondaires (1,2%) sur Moisselles est équivalent à celui du département (1%) et quelque peu supérieur à celui de la CCOPF (0,5%).

Après une chute du nombre de logements vacants constatée entre 1990 et 1999, celui-ci augmente de 1999 à 2008 et nous fait nous interroger sur la possible vétusté d'une partie du parc et sur l'adéquation de l'offre et de la demande de logements.

En 2008, presque trois-quart des logements étaient des maisons individuelles (72,5%) occupées par leurs propriétaires (74,8% des résidences principales). Il y a 11 logements sociaux sur la commune, et 23% de logements locatifs (93 logements). Entre 1999 et 2008, le nombre de logés gratuitement a baissé (de 12 à 9), celui des logements sociaux également (de 37 à 11) et la construction s'est orientée principalement vers des logements privés en immeuble collectif et des maisons individuelles.

Le parc immobilier est plutôt récent, moins d'un quart des logements ont été construits avant 1949, et près d'un tiers entre 1990 et 2005 (contre 17,5% pour la CCOPF et 15,4% pour le département).

Le parc manque de petits logements (66,8% des résidences principales se composent de 4 pièces ou plus contre 33,2% de 3 pièces ou moins en 2008). La part des logements de grande taille est en augmentation en 2008 : en effet, elle était de 62,6% en 1999, alors que les logements de 3 pièces ou moins représentaient 37,4% du parc total.

- **Contexte économique :**

Un taux d'activité en hausse entre 1999 et 2008 et supérieur à la moyenne du département, mais inférieur à celle du CCOPF (75% contre respectivement 74% et 76,5%).

Un taux de chômage peu élevé (3,1%), inférieur à celui du département (8,3%), ou de la CCOPF (6,8%) en 2008. 54 demandeurs d'emploi recensés en juillet 2010, 45 en juillet 2011 (20% d'augmentation en un an).

La majorité des actifs résidant à Moisselles se tournent vers les pôles urbains du département et de la région pour aller travailler (Cergy, Roissy, aire urbaine de Paris...).

On recensait 1468 emplois sur la commune en 2008 (INSEE), chiffre assez important pour une commune rurale telle Moisselles. Ce chiffre est gonflé par la présence du centre commercial situé sur Moisselles et Domont. Le nombre d'emplois présents sur la commune a augmenté de 80 depuis 1999.

Parmi ces emplois, la part des emplois du commerce et du secteur service (respectivement 68,2% et 21,4%) est prédominante. Il n'existe pas d'exploitation agricole et les emplois publics sont principalement assurés par le CHS.

Le règlement du PLU s'attachera à assurer la pérennité, voire le développement des différentes activités présentes sur la commune.

- **Equipements :**

La commune de Moisselles dispose d'équipements administratifs et sportifs (mairie, salle polyvalente, Parc des Sports...) complétés par la présence à proximité des équipements de Domont (gendarmerie

cantonale, collèges, lycée, banques, gymnase, gare, polyclinique...), Ezanville (banque, la perception, piscine et terrains de tennis...) ou encore Ecoeu (institut privé, tribunal d'instance, banque...).

La commune compte une école maternelle de 3 classes (72 enfants) et une école primaire de 3 classes (75 enfants). 24 enfants peuvent encore être accueillis (18 en maternelle, 6 en primaire), mais souhaite les regrouper sur un seul site pour éviter les déplacements des élèves. Au total, 147 enfants sont accueillis au sein des deux écoles de Moisselles.

La couverture numérique du territoire est assurée via le NRA de Moisselles. La commune est ainsi équipée pour l'ADSL et le ReADSL et de l'ADSL2+. Il n'existe pas d'équipements permettant l'accès à Internet par satellite, câble, wifi ou encore par Wimax dans la commune.

La commune dispose d'un degré d'équipements satisfaisant, pouvant potentiellement permettre un développement démographique.

Il ressort de l'analyse de l'état initial du site et de l'environnement sur la commune de Moisselles les caractéristiques, enjeux et contraintes suivants :

• Cadre physique

Relief, couverture des sols et hydrographie

- Un relief relativement plat : le territoire communal est compris entre 81 mètres au niveau du lieu-dit « les Bourguignons » à l'est et 103 mètres d'altitude sur la plaine des Boursault à l'Ouest. Il présente un dénivelé de 22 mètres et se compose de trois entités paysagères distinctes :

- un vallon orienté Nord-Ouest/Sud-Est en son centre et creusé par le Ru du « Petit Rosne » à l'altitude de 82 m ;
- des coteaux au relief marqué dont les pentes varient de 3 à 8 %, sur lesquels s'est développé le village ;
- des plateaux dominant le bourg. Au Nord, les "buttes de Moisselles; à l'Ouest les "Boursault" à la cote 100 m NGF

- la couverture des sols a peu évolué ces dernières années. L'espace naturel constitué de champs de culture et de zones humides boisées représente actuellement 64,3 % de la superficie communale. Il a diminué d'environ 4 ha par rapport au recensement du Mode d'Occupation des Sols de 2003.

- le plateau agricole, très ouvert, qui occupe la majeure partie du territoire est voué à la céréaliculture. La surface Agricole Utilisée (SAU) communale représente environ 50 % de la superficie du territoire, selon le recensement agricole 2010.

- les espaces naturels du vallon du Petit Rosne au centre du territoire forment une transition paysagère entre le secteur bâti et les champs de culture. Ils représentent 4 % de la superficie communale.

- les espaces boisés sont très réduits. Seul un massif de 1,1 ha borde le chemin des Fonds et l'aérodrome à l'Est du territoire. Ils représentent 0,7 % de la couverture des sols.

- Le tissu urbanisé forme une entité homogène autour de la rue de Paris au centre du vallon. Il est complété par deux zones d'activité importantes séparées du village: une zone commerciale au Sud-Ouest et une zone d'activités le long du chemin des Bourguignons.

- La commune se situe dans le secteur amont du bassin-versant du Ru du "Petit Rosne" qui comprend deux sous bassins versants :

- le sous bassin-versant Ouest, drainé par trois rus: ru des Longs Près, ru des 40 Sous, ru du Petit Rosne,
- le sous bassin-versant est situé au Nord-Est de la commune est entaillé de vallées qui ne sont drainées par aucun cours d'eau permanent, appelées "vallées sèches". Lors d'orages, ces talwegs se chargent des eaux de ruissellement provenant des plateaux agricoles environnants et peuvent entraîner des risques d'inondation d'eau et de boues en direction de la vallée du Petit Rosne.

- Le développement de l'urbanisation et le caractère imperméable de la majeure partie des sols (limons) ont nécessité la réalisation de 3 bassins de retenue d'eaux pluviales afin de protéger des risques d'inondation les secteurs bâtis situés le long du cours d'eau.

Géologie

Les plateaux situés à l'Ouest (les Boursault, zone d'activités commerciales) sont sous-tendus par le marno-calcaire de St. Ouen, propices à l'agriculture, pouvant renfermer des rognons gypseux. Ceux-ci peuvent occasionner des cavités karstiques à l'origine d'éventuels affaissements de terrains et des ruptures géotechniques dans les vallées et talwegs.

Les versants présentent des pentes rapides dont le sous-sol est constitué successivement de sables d'Auvers et de Beauchamp, au Nord et au Sud du ru, de nature perméable, surmontés par le marno-calcaire de St. Ouen.

Le Nord du village s'est développé sur cette assise semi-rigide qui se présente sous la forme d'une alternance de marnes blanchâtres et de bancs de calcaires durs.

Le fond de vallée parcouru par le Ru du « Petit Rosne » est constitué d'alluvions modernes. Ce sont des terres humides et froides, de nature tourbeuse et compressible.

Le centre du village de Moisselles situé autour de la place de l'Église s'est développé sur ces terrains de faible portance et peu perméables.

Risques

Un des enjeux majeurs du PLU est de prendre en compte les risques. Des prescriptions réglementaires particulières sont donc à appliquer dans le règlement du PLU.

Plusieurs risques naturels et contraintes physiques s'exercent sur le territoire : risques d'inondations, de retrait-gonflement des sols argileux, de mouvements de terrains liés à la présence du gypse, de tassement des sols lié aux alluvions tourbeuses compressibles, présence de 11 établissements industriels à risque potentiel.

Les nuisances :

L'aérodrome présent sur le territoire communal n'apporte pas de nuisance particulière.

La commune est concernée par les périmètres dans lequel s'appliquent les dispositions relatives à la zone D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle.

Au classement des infrastructures de transports terrestres du Val d'Oise au titre de la lutte contre le bruit figurent la RD11 (catégorie 3 et 4), la RD909 (catégorie 4) et la RD301 (catégorie 2).

Le captage de la commune connaît des problèmes de pollution par les hydrocarbures. Son exploitation va être stoppée. Des travaux sont en cours pour la création d'un nouveau forage sur Baillet en France.

Site inscrit et paysage :

Le Nord-Est du territoire communal est concerné par le site inscrit de la Plaine de France, considérée comme complément indispensable du joyau d'architecture qu'est le château d'Écouen.

Le territoire communal se divise en trois grandes entités paysagères :

- un vallon orienté Nord-Ouest/Sud-Est, large de 100 à 150 mètres en son centre et creusé par le ru du Petit Rosne, situé à la cote,

- des coteaux au relief marqué dont les pentes varient de 3 à 8 %, sur lesquels s'est développé le village,

- des plateaux dominant le bourg: au Nord, les "buttes de Moisselles" (altitude 101 mètres) reliant la commune d'Attainville; à l'Ouest au lieu-dit les "Boursault", extrémité du plateau adossé à la butte témoin de Montmorency sur lequel s'est développée la commune de Bouffémont (altitude 103 mètres) et au Sud, au lieu-dit "les Bourguignons" (altitude 100 mètres).

Le village, présente un tissu continu et homogène; il s'est développé à la croisée de deux chemins Est/Ouest et Nord/Sud: la rue des

Moutiers (vers Ecouen) et la rue de Paris (RD11), ancienne voie royale Paris-Beauvais.

Le plateau Sud offre des points de vue remarquables sur le grand paysage, vers la vallée du Petit Rosne et la Plaine de France au Nord et à l'Est.

Le bilan du POS et de la consommation des espaces agricoles et naturels :

Le POS a permis de préserver les espaces agricoles et naturels classés en NC et ND. L'essentiel des espaces à urbaniser a été aménagé à l'exception de la zone II NA au lieudit Saint Lubin. La majorité des projets d'équipements prévus a été réalisée : réalisation d'une école, réalisation de l'accès à la zone d'urbanisation.

Au cours des 10 dernières années, 8 logements ont été réalisés sur des parcelles en zone INA (à l'Est de la résidence des Bourguignons) et 30 à 40 logements sur la zone UGa (Clos des Marronniers, 2005). Au total, environ 1,46 ha d'espaces naturels a été consommé ces dix dernières années par l'urbanisation. Il n'a pas été consommé d'espaces agricoles.

• Les composantes urbaines et historiques du site :

La disposition d'ensemble du village est caractérisée par un noyau bâti unique traversé par deux voies principales et un réseau de voiries secondaires reliant les différents quartiers. Un secteur excentré, occupé par une zone d'activités commerciales s'est développé au Sud-Ouest de la RD301, limitrophe de la commune de Domont.

Les espaces naturels qui bordent le bourg ont été préservés jusqu'à nos jours : la plaine des Boursault, les Bourguignons, la vallée du Petit Rosne contribuent à la qualité paysagère du cadre bâti.

L'histoire de l'évolution urbaine se caractérise par :

- Une organisation urbaine structurée initialement autour du noyau ancien, le long de la rue principale et de la place de l'Église Saint Maclou édifiée au XVI^e siècle, puis autour des axes d'envergure nationale traversant le territoire communal, à savoir l'actuelle RN16 et la route de Paris à Beauvais - Calais (route des Anglais) actuelle RN1/RD301 ;

- A partir du milieu du XX^e siècle, et principalement depuis les années 1970, on observe l'extension du tissu urbain le long des axes existants mais aussi via des opérations d'ensemble, notamment le Clos des Marronniers.

A l'heure actuelle, le tissu urbain ancien est caractérisé par une unité d'ensemble due à sa composition urbaine constituée de bâtiments d'exploitation et de maisons rurales groupées à l'alignement de la rue principale.

Le bâti récent correspond au secteur de développement de constructions en périphérie du centre ancien. Il rompt avec les caractéristiques traditionnelles tant au niveau du type architectural que de l'implantation. Il s'est en effet développé sous forme de maisons individuelles construites de façon diffuse ou de façon ordonnée dans des lotissements de maisons individuelles "le Clos St. Lubin", "les Jardins St. Lubin et «la Cité Jean Mermoz» ou plus récemment dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Celles-ci comportent des logements de typologie différenciée : petits collectifs, maisons de ville groupées, maisons individuelles : « les Bourguignons », « le Clos des Marronniers ».

Le bourg comprend par ailleurs des zones à occupation spécifique. On trouve des zones d'équipements publics et d'intérêt général (le Centre Hospitalier de Moisselles appartenant au département des

Hauts de Seine, la zone d'équipements publics à l'Est du bourg), des zones d'activités (une petite zone d'activités de fait implantée chemin des Bourguignons dans la vallée du Petit Rosne, limitrophe d'Ezanville et une zone d'activités commerciales implantée le long de la RD301 au Sud-Ouest du territoire, dans la continuité de l'urbanisation de la ville de Domont) et l'aérodrome d'Enghien-Moisselles situé sur un terrain de 14 ha à l'Est du village en zone naturelle.

Le parc immobilier de Moisselles s'est fortement accru à partir de 1990. Son développement devrait déboucher à court terme sur une densification du centre ancien.

Le cadre de vie est de grande qualité grâce à un riche patrimoine et cadre bâti et des espaces publics bien traités.

Sur le plan des espaces publics, la commune a programmé des aménagements importants financés par le Conseil Général en 2006 afin d'améliorer la cohérence de la composition urbaine.

Ils ont permis de revaloriser la place centrale du bourg entre l'Église et la Mairie par la plantation d'arbres, l'élargissement des trottoirs, la requalification du parking de la mairie.

Enjeux du P L.U. par rapport au site bâti :

- **Redonner de la densité au village en favorisant le renouvellement à l'intérieur du tissu urbain constitué,**

- **Regrouper les équipements administratifs en un même lieu, à proximité de l'école maternelle et du foyer polyvalent, reliés par des sentes piétonnes,**

- **Améliorer la cohérence de la composition urbaine en restructurant la place centrale autour de l'Église et en**

développant un maillage de circulations douces entre quartiers et vers le vallon du Petit Rosne.

• Les voies de communication et les déplacements :

- Sur le plan du fonctionnement urbain, la commune est très bien desservie par les infrastructures routières: RD301, RD909, RD 11, les circulations douces (chemins pédestres et pistes cyclables) et les transports en commun: proximité de deux gares (Domont et Bouffémont) ; la ligne SNCF permet de relier Paris, Persan-Beaumont, Luzarches et Cergy-Pontoise ;

- L'ensemble des équipements publics sera relié par des liaisons douces (chemins pédestres ou cyclables) à aménager le long du Petit Rosne. Elle prévoit également l'extension de la cantine des écoles et la création d'un centre de loisirs près du parc des sports.

• Les réseaux et le traitement des déchets :

▪ *L'eau potable* : la commune de Moisselles appartient au Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable de la Région de Montsoul, concernant au total 15743 habitants et regroupant les communes de Montsoul, Maffliers, Baillet-en-France, Attainville, Nerville-la-Forêt et Bouffémont.

Le service est exploité en affermage. Le délégataire est la société Française de Distribution d'Eau, Agence d'Arnouville. Quatre forages alimentent les communes du syndicat : ceux de Baillet-en-France, Montsoul, Moisselles et Bouffémont.

On recensait, en 2007, 5070 abonnés à ce réseau
Le syndicat possède quatre réservoirs d'eau potable :

- un réservoir de 2000 m³ et un de 600 m³ sur la commune de Montsoul ;

- un réservoir de 150 m³ sur la commune de Nerville -la- Forêt et un réservoir de 1000 m³ sur la commune de Bouffémont.

Ils assurent une cote piézométrique constante pour l'alimentation et permettent la disponibilité réelle de la totalité des volumes disponibles produits par les forages du syndicat. Le réseau d'eau potable est constitué par des canalisations de divers diamètres, essentiellement en fonte et polyéthylène.

L'eau potable distribuée sur la Commune de Moisselles est de très bonne qualité bactériologique. Elle présente une teneur en pesticide élevée, toutefois les valeurs relevées sont inférieures aux seuils de risque sanitaires.

Le Syndicat élabore actuellement un projet de construction d'une station de traitement permettant de juguler les paramètres indésirables, nitrates, pesticides et ORV, contenus dans les diverses ressources du Syndicat. Celle-ci permettrait aussi de rabattre le titre hydrotimétrique de l'eau distribuée.

Plusieurs projets d'urbanisation sont en gestation sur le territoire de la commune (lotissement, ZAC) et les futurs besoins en eau potable ne sont donc pas actuellement définis. Le syndicat de la Région de Montsoul élabore en partenariat avec VEOLIA EAU, un dossier de Projet pour la construction d'une station de traitement et la recherche de ressources supplémentaires pour l'ensemble de la distribution en eau potable du Syndicat.

▪ *Les eaux usées et pluviales* : le territoire de la commune est situé en totalité dans le bassin-versant de la vallée du Petit Rosne qui le traverse dans le sens Nord-Ouest / Sud-Est.

La commune fait partie du Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Réalisation à Vocation Multiples (SIERVOM) de la région de Moisselles qui regroupe 6 communes. Elle dispose d'un réseau d'assainissement conçu selon un système séparatif sur l'ensemble des zones urbanisées qui se raccorde sur le collecteur syndical.

En ce qui concerne la gestion des eaux usées et des eaux pluviales, la commune adhère au Syndicat Intercommunal pour l'aménagement Hydraulique (SIAH) des vallées du Croult et du Petit Rosne qui regroupe 35 communes.

Deux bassins ont été réalisés au Nord-Ouest et Sud-Est du territoire communal afin de protéger des risques d'inondation les secteurs bâtis situés le long du cours d'eau :

- le bassin de "l'Orme du Ramoneur" d'une capacité de 96 000 m³, localisé au Nord du plateau des "Boursault", en limites communales de Moisselles et Baillet-en-France ;

- le bassin des "Bourguignons" d'une capacité de 80 000 m³, doublé par la suite, d'un second bassin d'orage de 116 000 m³ sur les communes de Moisselles et d'Ezanville.

Ce second bassin a été réalisé pour pallier l'insuffisance des sections de ces cours d'eau pour évacuer les apports d'eaux de ruissellement résultant de l'urbanisation qui ont entraîné d'importantes inondations et coulées de boues en 1987, 1992 et 2000. Les capacités de ces bassins de retenue sont établies sur une base de pluie journalière cinquantennale et le débit de fuite est limité à 0,7 l/s/ha.

Des collecteurs d'eaux pluviales ont été posés dans les rues principales et se déversent dans le Petit Rosne qui est canalisé dans la traversée du bourg.

Le réseau d'assainissement communal, de type séparatif, dessert la totalité de la zone urbanisée. Les eaux usées sont traitées à la station d'épuration syndicale de Bonneuil-en-France construite en 1995. Les eaux traitées sont rejetées dans la *Morée*.

- **La gestion des déchets :** La collecte des ordures ménagères est de la compétence de la Communauté de communes de l'Ouest de la Plaine de France. La commune fait partie du Syndicat Mixte pour la Gestion et l'Incinération des Déchets Urbains de la Région de Sarcelles (SIGIDURS), créé en 1970. Ce syndicat qui regroupe 22 communes de l'Est du Val d'Oise est compétent pour l'ensemble des collectes organisées sur la commune ainsi que le traitement des déchets. Le service de collecte et de traitement des déchets ménagers est assuré par la société SEPUR.

L'usine d'incinération et le centre de tri définitif se situe sur la commune de Sarcelles.

3. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET LA DELIMITATION DES ZONES

3.1 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Afin de répondre à l'ensemble des enjeux socio-économiques communaux et supra-communaux et des enjeux environnementaux définis aux chapitres précédents, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) de la commune de Moisselles s'articule autour de 5 grands thèmes :

- Le développement de l'habitat
- Les équipements
- Le développement économique
- Les transports et déplacements
- L'environnement et le paysage

Ainsi, trois grandes orientations générales pour l'avenir de la commune sont déclinées dans ce document :

- ENVISAGER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT
- PRESERVER LE CADRE DE VIE ET AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

- PROTEGER L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES

3.1.1- ENVISAGER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

Le territoire communal de Moisselles s'inscrit dans un environnement riche, entre plaines agricoles et zone humide du petit Rosne. Il est donc important de préserver les espaces naturels péri-urbains et l'espace agricole, en limitant l'extension de l'urbanisation.

Pour autant, il est nécessaire d'envisager un développement de l'habitat, des activités et des équipements sur la commune afin de répondre aux besoins des habitants.

A cet effet le projet urbain prévoit de poursuivre une politique de renouvellement urbain et de conquête des espaces libres au sein du tissu existant, et d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation dans un souci d'économie de l'espace.

La commune se fixe ainsi un objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par une politique prioritaire de renouvellement urbain et de conquête des espaces libres au sein du tissu existant, ce qui limitera la consommation d'espaces naturels et agricoles.

A) Favoriser le développement et la diversification de l'habitat

Afin de tendre vers un équilibre socio-démographique, l'offre de logements doit être développée à Moisselles. Cette offre doit être adaptée à chaque stade du parcours familial et du parcours résidentiel.

Cela implique :

- de favoriser la mixité de l'habitat notamment pour permettre aux jeunes décohabitants, aux jeunes couples et aux personnes âgées de se loger plus facilement

- Valoriser les espaces libres et la reconversion du bâti au sein du tissu urbain pour la réalisation de nouveaux logements (reconversion d'un corps de ferme, rue de paris, reconversion de secteurs d'activités en centre bourg, renouvellement urbain aux abords de l'église, ...). Il s'agit ainsi d'engager un développement urbain respectueux de l'environnement en limitant la consommation des espaces naturels et agricoles.

- d'envisager un développement urbain de qualité à long terme à l'arrière de la rue des écoles (zone non ouverte à l'urbanisation dans le cadre du présent PLU).

Programmation de logements

Le tableau présenté page suivante donne un récapitulatif de la programmation de logements sur la zone urbaine.

Conformément aux dispositions contenues dans le document des orientations d'aménagement et de programmation, la densité retenue est la suivante :

Secteur UAb : 40 à 45 logements à l'hectare

Secteurs UAc : 60 à 70 logements à l'hectare

Le PLU de Moisselles permet ainsi la réalisation de 116 constructions environ sur le tissu urbain.

A long terme, lorsque la zone 2AU sera ouverte à l'urbanisation, 27 logements supplémentaires pourraient être réalisés (estimation), avec une densité moyenne de 30 logements à l'hectare.

A l'horizon 2030 et au delà, on peut estimer que 143 logements environ au total pourraient être réalisés sur la commune au titre du PLU, soit 191 logements (projet PLU + reconversion de l'ancienne ferme autorisée sous le document POS) environ depuis 2009 (date du dernier recensement).

ESTIMATIONS QUANTITATIVES

On estime les possibilités de développement sur la commune dans le à 191 logements environ, se déclinant ainsi :

- ❑ **Zone urbaine : 164 logements environ**
- ❑ **Zone à urbaniser long terme 2AU : 27 logements environ**

Au total : 191 logements environ au total à l'horizon 2030.

Perspective de développement 2012 - 2030 au PLU

Espace cœur de village - secteur UAb	67
Espace abords de l'église - secteur UAc	14
Potentiel de reconversion rue de Paris	8
Reconversion ferme en cours (Nord rue de paris)	75
2 AU	27
Potentiel d'urbanisation	191

a) Calcul de l'apport de population correspondant à ces nouveaux logements

Seuil de stabilité ou Point mort

La notion de « seuil de stabilité » mesure la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes). Il permet donc d'évaluer le nombre de logements n'apportant pas de population supplémentaire. A Moisselles pour la période 2012-2030 il est estimé ci-après :

- Variation des logements inoccupés (1)

La variation des logements inoccupés (résidences secondaires / logements vacants) influe sur le besoin en logements. A Moisselles, compte tenu de l'existence d'une pression foncière, hypothèse est prise d'une baisse du nombre de résidences secondaires et de logements vacants entre 2012 et 2030. Cette baisse estimée à 8 apporte un stock de logements supplémentaires.

- Calcul du desserrement des ménages.

Le projet urbain doit prendre en compte le phénomène de « desserrement » des ménages et la demande en logements qu'il induit. Depuis 1968, on observe une réduction de la taille des ménages à Moisselles : on comptait 3,1 personnes par ménage en 1968 contre 2,7 personnes en 2009. On peut raisonnablement penser que la taille des ménages avoisinera 2,5 personnes à l'horizon 2030. Ce d'autant plus que la commune prévoit de diversifier son parc de logements en faveur des logements de petite taille (sur les nouvelles

opérations réalisées rue de Paris et la reconversion de l'ancienne ferme, il est effectivement prévu une majorité de logements de petite taille).

Ce desserrement des ménages induit la réalisation d'environ 48 logements qui n'apporteront pas de population supplémentaire à l'horizon 2030.

- Renouvellement du parc (4)

Le renouvellement du parc (remplacement de logements détruits ou ayant changé d'usage) influe également sur le besoin en logements. A Moisselles il est sensiblement nul.

- **Le seuil de stabilité démographique (3) amène à réaliser environ 40 logements, obtenu de la manière suivante : (3) = (1) + (2) + (4).**

Ce calcul est récapitulé dans le tableau page suivante.

Détermination du seuil de stabilité (point mort)

	1999-2012*	2012-2030**
Evolution résidences secondaires	5	0
Evolution logements vacants	7	-8
Evolution des logements inoccupés (1)	12	-8
Taille moyenne des ménages	2,66 à 2,77	2,77 à 2,50
Desserrement (2)	-5	48
Seuil de stabilité (3)	0	40

* données INSEE

** prospective

(1) : la baisse du nombre de résidences secondaires ou de la vacance apporte un stock de logements supplémentaires

(2) : la baisse de la taille des ménages (divorces, décohabitation des jeunes,...) impliquant un besoin de logements pour une partie de la population de Moisselles r pas de population supplémentaire

besoin en logements induits par le desserrement: $1219 \text{ habitants en } 2012 / 2,5 = 488 \text{ résidences principales}$; $488 - 440 \text{ (résidences principales estimées en } 2012) = \text{logements à prévoir.}$

(3) : nombre de logements n'apportant pas de population supplémentaire

⇒ **Calcul de l'apport de population**

L'apport de population correspondant à la réalisation de 191 logements nouveaux est le suivant :

Récapitulatif (objectif démographique à l'horizon 2030)

	1999-2012	2012-2030
	Etat des lieux	Programmation PLU
Seuil de stabilité	0	40
Evolution des RP sur la période	114	191
Parc de résidences principales en fin de période	440	631
Evolution pop. sur la période	351	384
Evolution pop./an	27	21
Population en fin de période	1219	1603
Taux de croissance annuel moyen	2,65%	1,53%

⇒ **A l'horizon du PLU (2030 environ) et depuis 2012, 191 logements nouveaux pourraient être réalisés sur la commune, ce qui représente 384 habitants supplémentaires environ (en tenant compte d'un desserrement de la population), portant la population communale à environ 1600 habitants (contre 1219 habitants environ en 2012).**

B) Consolider le niveau d'équipements, de commerces et de services

1- Pérenniser l'offre d'équipements

Afin de conforter la centralité du bourg de Moisselles et de permettre aux habitants de bénéficier d'un bon niveau d'équipement, il est envisagé de pérenniser et conforter les équipements existants : mairie, hôpital, salle polyvalente, équipements sportifs, aérodrome...

Améliorer la couverture numérique du territoire

La commune souhaite également encourager l'amélioration des communications numériques sur son territoire. Pour ce faire, elle impose aux opérateurs de réaliser les aménagements nécessaires sur les secteurs à urbaniser.

Adéquation de l'apport de population envisagé avec les équipements scolaires

Le tableau de la page suivante indique les effectifs scolaires actuels ainsi que les besoins estimés en fonction du développement envisagé.

Evaluation de la capacité actuelle des équipements scolaires							
	Maternelle	Elémentaire					
Nombre total de classes	3	3					
Nombre total de classes ouvertes	3	3					
Classes de réserve	0	0					
Moyenne nationale (nombre moyen d'élève par classe maternelle)					30		
Moyenne nationale (nombre moyen d'élève par classe élémentaire)					27		
2010-2011	Nb classes ouvertes	Nb élèves	Nb moyen élève	Réserve/classe ouverte	Réserve dans les classes ouvertes	Classes vides	Capacité
Maternelle	3	72	24	6	18	0	18
Elémentaire	3	75	25	2	6	2	60
Total	6	147	25	8	24	2	78
Estimation des besoins scolaires induits par la croissance du parc de logements							
	Etat des lieux	Prospective (2012 - 2030)					
	2012	Programmation PLU					
Nb RP	440	631					
Nombre d'élèves élémentaire	147	221					
maternelle	75	113					
Nombre d'élèves par logement	72	108					
	0,33	0,35					
	Nombre d'élèves supplémentaires à accueillir	Nombre d'élèves pouvant être accueillis dans les écoles actuelles	Reste				
Maternelle	36	18	18				
Primaire	38	60	-22				
Nombre d'élèves total (primaire +maternel)	74	78	0				

Le groupe scolaire dispose en 2012 d'une capacité de 6 classes, dont 78 places en réserve.

Les besoins induits par l'objectif démographique étant estimés à 74 élèves environ, la capacité des structures scolaires actuelles permet d'envisager l'objectif démographique projeté.

2- Développer l'offre en commerces et services de proximité en accompagnement de l'urbanisation

Le projet de la commune de Moisselles entend favoriser le développement des commerces et l'artisanat de proximité dans le centre-bourg, qui jouent un rôle important. Ils évitent les déplacements automobiles pour des achats courants et offrent, dans le bourg à dominante résidentielle, un élément de vie et d'attractivité. Il est donc essentiel d'assurer la pérennité et le développement de cette offre commerciale.

De même, il paraît important de pérenniser les activités de service diffuses sur le territoire communal : artisanat, cabinets médicaux et paramédicaux...

C'est pourquoi la commune entend développer une structure commerciale aux abords de l'église dans le cadre de la reconversion de cet espace et affirmer ainsi la centralité du coeur de village. Elle envisage pour conforter la vocation du coeur de village le transfert des commerces de proximité de la rue de Paris vers ce nouvel espace de centralité.

Le PLU favorise également la pérennité et le développement de ces activités de commerces d'artisanat et de services en créant des conditions réglementaires favorables sur les zones concernées. De plus, le projet urbain entend conserver les capacités de stationnement existant dans le bourg afin de faciliter la desserte des commerces et services.

Par ailleurs, la commune envisage l'extension de la zone commerciale existante au Sud de la RD 301 pour accueillir de nouvelles activités dans le domaine de l'équipement de la maison

C) Poursuivre le développement de l'activité économique

1- Développer les activités économiques pour accroître l'offre d'emplois

L'objectif fondant le Projet d'Aménagement de la commune en matière de développement de l'activité économique porte sur l'accroissement de l'offre d'emploi locale de manière à limiter les déplacements domicile-travail. Il s'agit aussi de participer au développement économique du secteur en tirant parti d'une localisation stratégique le long de la RD 301.

Pour ce faire, il s'agira d'une part de conforter les entreprises existantes en leur permettant de développer leurs activités si elles le souhaitent et d'autre part d'offrir à terme des emprises foncières supplémentaires pour de nouvelles implantations.

Ainsi, le développement économique pourra s'opérer par l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à vocation dominante de commerces à l'Est de la RD 301.

2- Pérenniser les activités diffuses sur le territoire communal

Comme il l'a été évoqué précédemment, le PLU favorise la pérennité et le développement des activités commerciales,

artisanales et de services diffuses sur le territoire communal en créant des conditions réglementaires favorables sur les zones concernées et en maintenant les capacités de stationnement existantes.

3- Pérenniser l'activité agricole

Le PLU entend pérenniser l'activité agricole.

Pour cela, le règlement des zones concernées (U et A) autorise les exploitations et leur développement, et par ailleurs, le PLU définit des zones agricoles suffisamment vastes pour pérenniser l'exploitation des terres. Le PLU prend également en compte la circulation des engins agricoles.

3.1.2- PRESERVER LE CADRE DE VIE ET AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

A) Préserver le cadre de vie

1- Préserver l'identité patrimoniale de Moisselles

La préservation et la valorisation du cadre de vie passent notamment par la protection et la mise en valeur du patrimoine local et la préservation de l'aspect traditionnel des secteurs anciens.

C'est pourquoi le PADD de Moisselles prévoit la protection du patrimoine de la commune au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code

de l'urbanisme. Ces éléments sont reportés sur les documents graphiques du PLU.

Afin de préserver et améliorer la qualité urbaine des secteurs anciens et notamment de la rue de Paris, le règlement du PLU définit également des normes pour la construction des nouveaux bâtiments et la réhabilitation du bâti ancien (mode d'implantation par rapport aux voies, forme de la construction, aspect extérieur, clôtures) en phase avec le bâti et les formes urbaines existantes.

2- Améliorer la qualité des entrées de ville

Les entrées de ville jouent un rôle central dans la perception du territoire et la qualité du cadre de vie. C'est pourquoi il convient de préserver la qualité de ces espaces, et localement de les améliorer.

Pour ce faire, le PADD intègre comme orientation le maintien de la qualité paysagère des entrées de ville existantes et la valorisation de la qualité des entrées de Ville suivante :

- depuis la RD 301 dans le cadre du développement de la zone commerciale,
- sur la RD 11 au Sud du Village, par un aménagement végétal, dans le cadre de la modification des limites communales envisagée par Moisselles (intégration de parcelles à l'Ouest de la RD 11 en échange de parcelles agricoles situées au Sud de la RD 301, réintégrées à la commune de Domont).

3- Maintenir des espaces de respiration et préserver les éléments de paysage urbain

La commune souhaite maintenir des espaces de respiration au sein de son tissu urbain. Pour ce faire, la PADD prévoit de préserver les arbres existants dans le parc de la demeure bourgeoise située en face de l'église, dans le cadre de la reconversion de ce secteur.

Il est également prévu de préserver les jardins familiaux existants à l'Ouest du village et de préserver les arbres remarquables (marronniers) situés dans le quartier du clos des marronniers.

B) Adapter les infrastructures de déplacements pour améliorer le fonctionnement urbain

La qualité du fonctionnement urbain est un enjeu important, notamment pour les raisons suivantes :

- l'accessibilité de la commune, de ses équipements et de ses commerces est un élément déterminant de son attractivité, et donc de son développement ;
- la bonne irrigation des différentes parties de la commune par les infrastructures de déplacement routières et douces constitue un facteur d'égalité et de cohésion sociale en rendant la mobilité accessible au plus grand nombre ;
- la recherche d'un meilleur équilibre entre les différents modes de déplacements concourt à accroître la qualité du cadre de vie en favorisant une mobilité respectueuse de l'environnement.

1- Adapter les infrastructures routières

L'amélioration des conditions de circulation au sein du village pourra se traduire par la requalification de l'axe structurant de la commune : la rue de Paris. L'enjeu est notamment de permettre le partage de la voie en toute sécurité pour tous les usagers, avec l'élargissement des trottoirs. L'aménagement du carrefour au Nord de la rue de Paris viendra compléter cette requalification.

2- Pérenniser et développer l'offre de stationnement

L'offre de stationnement actuellement existante sur le bourg devra être préservée et un nouveau parc de stationnement sera créé aux abords de l'église, notamment dans le but de rendre les activités commerciales et les équipements existants attractifs et de les pérenniser.

3- Favoriser les modes de déplacements alternatifs

Dans une optique de développement durable, il est important de favoriser les déplacements en transports en commun et les déplacements doux afin de réduire la pollution automobile et la consommation d'énergie.

Concernant les transports en commun, la commune souhaite une amélioration de sa desserte (fréquence, amélioration des correspondances horaires), notamment en direction des gares de Bouffemont-Moisselles et de Domont.

Concernant les déplacements doux, l'enjeu est d'améliorer le maillage de liaisons douces (piétons et cycles) en direction des pôles de centralité existants et futurs : centre du village, pôle d'équipements...

Pour ce faire, les chemins et les sentes sont préservés dans le cadre du PLU. La sente communale reliant la rue de Paris à la rue Jean Mermoz va être aménagée. Son accès côté rue de Paris se fait sur des terrains privés. La commune va acquérir les emprises nécessaires et améliorer le traitement de ce cheminement piéton (éclairage public notamment). Il est prévu la création de liaisons douces dans les secteurs de renouvellement urbain situés en centre bourg.

Les liaisons cyclables existantes sur la RD 909 et la RD 11 seront également préservées. Enfin, dans l'optique de pérenniser les activités de loisirs, les itinéraires de promenade seront également préservés : chemins inscrits au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée, itinéraire de petite randonnée,...

3.1.3- PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES

A) Préserver et valoriser les trames verte et bleue

Le concept de trame verte et bleue repose sur les éléments naturels de la commune et sur les corridors écologiques assurant une continuité entre ces différents espaces à l'échelon supra communal.

En cohérence avec les orientations du SCOT, la commune souhaite promouvoir au mieux la protection et la mise en valeur de ces trames verte et bleue sur son territoire.

- pour la trame verte : les espaces boisés, les espaces paysagers et les prairies, les alignements d'arbres, les haies et la ripisylve, végétation accompagnant les cours d'eau.

- pour la trame bleue : le cours d'eau du petit Rosne et la zone humide qui le borde.

Ces éléments confèrent une identité paysagère particulière à la commune, c'est pourquoi il convient de les préserver. En particulier, les espaces boisés seront préservés de toute urbanisation ainsi que la zone humide représentant un atout écologique, mais aussi un potentiel récréatif. Une partie de cette coulée verte sera d'ailleurs valorisée en vue de son ouverture au public (aménagement de bancs, de chemins de promenade, passerelle piétonne...).

Il convient enfin de préserver l'espace agricole, élément paysager garant de la pérennisation de l'activité agricole sur la commune.

B) Préserver les perspectives visuelles

La préservation de l'identité paysagère de Moisselles passe aussi par la préservation de plusieurs perspectives visuelles intéressantes :

- à la sortie de la RD 301 depuis le centre commercial, sur la plaine agricole, le village, et les buttes boisées lointaines,

- depuis la RD 11 en entrée Sud du village, sur la plaine agricole, le village, et les buttes boisées lointaines,

- depuis la rue de la gare, à l'intersection avec la rue de Paris, sur les buttes boisées au Sud du territoire communal.

Pour protéger ces vues, le PLU impose l'intégration paysagère des espaces en reconversion, et limite la hauteur des bâtiments qui seront construits. De plus, le plateau agricole est classé en zone agricole (constructibilité limitée aux seuls bâtiments agricoles). Le petit Rosne et la zone humide à ses abords est classée en zone naturelle.

C) Favoriser l'intégration paysagère des espaces en développement

La poursuite du développement de l'urbanisation doit se faire en harmonie avec l'environnement et le paysage. Il s'agit de dessiner les formes urbaines dans le sens du paysage et de se servir, autant que possible, des potentiels de chaque lieu pour tout projet de construction.

Pour ce faire, le PADD préconise d'assurer un traitement paysager des futures franges urbaines, en particulier vis à vis de l'espace agricole et des chemins de promenade existants.

Il s'agira également de prévoir un aménagement paysager au sein même des espaces à urbaniser, favorisant un meilleur cadre de vie

pour les habitants et les usagers. Il s'agira par ailleurs de veiller à la qualité architecturale des constructions et à leur bonne insertion dans l'environnement communal (**articles 11 et 13 du règlement**).

En ce sens, des orientations d'aménagement et de programmation sont définies dans le PLU pour encadrer le développement des zones à urbaniser.

3.2 LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

En cohérence avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables, il a été délimité sur le territoire de Moisselles :

- Les zones urbaines à optimiser couvrant les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La délimitation des différentes zones urbaines a été guidée par la volonté communale :

- d'identifier les zones urbaines à vocation principale d'habitat (zone UA et UG) et les zones urbaines à vocation principale d'activité (zone UI et UZ) afin de définir des règles visant un paysage urbain de qualité ;
- de délimiter des secteurs d'implantation des équipements. Il s'agit des zones UE.

- La zone à urbaniser à court moyen terme sur l'espace agricole de la commune au lieudit « les Bourguignons » destiné à être ouvert à l'urbanisation. La commune y vise un aménagement de qualité. La zone concernée est la zone AUI à vocation principale d'activités.

- La zone à urbaniser à long terme concernant des espaces où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas

échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de ladite zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit de la zone 2AU destinées au développement de l'urbanisation future à vocation d'habitat et ce, à long terme.

- Les zones à protéger couvrant les secteurs de la commune à préserver soit en raison de la richesse des sols soit pour des raisons d'intérêt paysager, environnemental, patrimonial etc... Il s'agit des zones A (agricole) et N (naturel).

La carte de la page suivante présente le zonage du territoire :

A chaque zone du PLU est associé un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Le règlement de chaque zone comporte 14 articles :

- Article 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.
- Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel
- Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par les contraintes techniques relevant d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée
- Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : L'emprise au sol des constructions
- Article 10 : La hauteur maximale des constructions
- Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
- Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations
- Article 14 : Le coefficient d'occupation du sol (COS) qui détermine la densité de construction admise

Les articles 6 et 7 sont obligatoirement complétés pour chaque zone dotée d'un règlement car le code de l'urbanisme prévoit l'obligation de préciser dans tous les cas les règles d'implantation des

constructions. Les autres articles ne comportent des prescriptions que si elles sont utiles et se justifient au regard du projet communal. Il est à noter que l'article 5 n'est pas réglementé dans le présent PLU.

Les tableaux des pages suivantes exposent synthétiquement, zone par zone, les principales dispositions réglementaires retenues ainsi que leurs justifications. Les objectifs du zonage sont également exposés.

Article	1&2 OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS	3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)	5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
<p>UA zone urbaine correspondant au centre-ville moissellois et recouvrant les secteurs d'urbanisation ancienne de la commune.</p>	<p>- Sont autorisés : Habitat, commerce, artisanat, bureaux, hébergement hôtelier, équipements - Information sur les risques et nuisances et autres contraintes</p>	<p>- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie. - Les accès doivent avoir une largeur d'au moins 3,50 m lorsqu'ils desservent jusqu'à 3 logements. Les voies et accès desservant plus de 3 logements doivent avoir une largeur de chaussée d'au moins 5m.</p>	<p>- Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. - Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. - Eaux pluviales : Les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public.</p>	<p>Il n'est pas fixé de règle.</p>			<p>Zones urbaine - Distance de 4 m minimum à respecter en présence d'ouvertures, ramenée à 2,5 m en l'absence d'ouvertures.</p>
<p>Secteur UAa situé au Sud de la rue Du Moutier, de part et d'autre de la rue de Paris.</p>					<p>- Implantation à l'alignement de la rue de Paris. - L'implantation des constructions par rapport aux autres voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer doit être réalisée avec un retrait d'au moins 5 mètres.</p>	<p>- Implantation sur l'une au moins des limites séparatives latérales. - A défaut d'implantation sur la seconde limite séparative latérale, les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être respectées avec un minimum de 4 m en présence d'ouvertures et de 2,5 m en l'absence d'ouvertures.</p>	
<p>Secteur UAb situé au Sud de la rue Jean Mermoz, faisant l'objet d'orientations d'aménagement</p>					<p>- Implantation avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise de la rue de Paris. Toutefois une homogénéité d'implantation sera recherchée le long de cet axe. - L'implantation des constructions par rapport aux autres voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer doit être réalisée avec un retrait d'au moins 5 mètres.</p>	<p>- Implantation soit en retrait soit sur l'une au moins des limites séparatives latérales. - A défaut d'implantation sur les limites séparatives latérales, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées avec un minimum de 4 m en présence d'ouvertures et de 2,5 m en l'absence d'ouvertures.</p>	
<p>Secteur UAc situé au Sud de la rue Du Moutier, faisant l'objet d'orientations d'aménagement</p>					<p>- Implantation à l'alignement de la rue de Paris. - L'implantation des constructions par rapport aux autres voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer doit être réalisée avec un retrait d'au moins 5 mètres. Les constructions peuvent toutefois être édifiées à l'alignement de la rue du Moutier.</p>	<p>- Implantation soit en retrait soit sur l'une au moins des limites séparatives latérales. - A défaut d'implantation sur les limites séparatives latérales, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées avec un minimum de 4 m en présence d'ouvertures et de 2,5 m en l'absence d'ouvertures.</p>	
<p>Secteur UAd situé au Nord de la rue de Paris et correspondant à la partie la plus dense du village.</p>					<p>- Implantation à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.</p>	<p>- Implantation sur les deux limites séparatives latérales aboutissant aux voies.</p>	

Article	9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERES DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS
<p>UA zone urbaine correspondant au centre-ville moissellois et recouvrant les secteurs d'urbanisation ancienne de la commune.</p>	<p>Il n'est pas défini de règle</p>	<p>- 3 m maximum au faitage pour les annexes. Pour les autres constructions :</p>	<p><u>- 1 Aspect général</u> Les nouvelles constructions doivent présenter: - une unité d'aspect et de volume, - une adaptation au terrain naturel et - une intégration au paysage et à l'environnement bâti <u>- 2 Toitures des constructions principales</u> - Toitures à 2 pans pour les constructions principales - Matériaux autorisés: tuiles plates ou en matériaux d'aspect analogue - Capteurs solaires en toiture autorisés, sous réserve de ne pas être visibles depuis la voie desservant la construction. <u>-3 Percements</u> - Lucarnes à fronton ou à la capucine autorisées en façade principale - Châssis de toit autorisés sur la façade opposée à la voie desservant la construction - Respect des rythmes verticaux et horizontaux <u>- 4 Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation</u> Les toitures des bâtiments annexes peuvent être réalisées à 1 ou 2 pans. Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol inférieure à 9 m² (abris de jardin,...) et visibles des voies desservant la construction principale seront d'aspect similaire à la construction principale ou en bois. Les bâtiments annexes d'une emprise au sol supérieure à 9 m² (par exemple garage...) et visibles des voies desservant la construction principale seront d'aspect identique à celui de la construction principale (couverture et façade). <u>- 5 Clôtures</u> - Sur voie : clôtures constituées d'un muret de 80 cm surmonté d'une grille, hauteur totale 2 m maximum. - En limite séparative : clôtures pleines en maçonnerie ou clôtures constituées d'un grillage doublé d'une haie vive, hauteur maximale 2 m.</p>	<p><u>Stationnement automobile habitation</u> - 2 places de stationnement par logement de 3 pièces et plus - 1 place de stationnement par logement de type T1 et T2 - 1 place visiteur minimum pour 3 logements lors d'opérations de constructions de plus de 10 logements <u>Stationnement cycle et voitures d'enfants</u> - Habitation: 2 places par logement pour les opérations de construction de plus de 5 logements - Autres destinations autorisées (sauf équipement): 5 places pour 100 m² de surface de plancher</p>	<p>-Les espaces libres de tout aménagement, construction ou installation doivent recevoir un aménagement paysager végétal - Plantation ou présence d'un arbre de haute tige obligatoire pour 100 m² de terrain libre de toute construction - 1 arbre minimum par 100 m² de terrain pour les aires de stationnement</p>	
<p>Secteur UAa situé au Sud de la rue Du Moutier, de part et d'autre de la rue de Paris.</p>		<p>- 7 m maximum à l'égout du toit - R+1+ C</p>				<p>-0,7</p>
<p>Secteur UAb situé au Sud de la rue Jean Mermoz, faisant l'objet d'orientations d'aménagement</p>		<p>- 7 m maximum à l'égout du toit - R+1+ C</p>				<p>Respect du nombre de logements à l'hectare défini dans les orientations d'aménagement et de programmation</p>
<p>Secteur UAc situé au Sud de la rue Du Moutier, faisant l'objet d'orientations d'aménagement</p>		<p>- 7 m maximum à l'égout du toit - R+1+ C</p>				<p>Respect du nombre de logements à l'hectare défini dans les orientations d'aménagement et de programmation</p>
<p>Secteur UAd situé au Nord de la rue de Paris et correspondant à la partie la plus dense du village.</p>		<p>- 9 m maximum à l'égout du toit - R+2+C</p>	<p>Les toitures doivent obligatoirement être réalisées en tuiles plates (petite moule, 22 au m² minimum).</p>			<p>Il n'est pas défini de règle</p>

Article	1&2 OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS	3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)	5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
Secteur UAe situé en partie centrale et accueillant des équipements.					- Implantation soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport aux voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.	- Implantation soit en retrait soit sur l'une au moins des limites séparatives latérales. - A défaut d'implantation sur les limites séparatives latérales, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées avec un minimum de 4 m en présence d'ouvertures et de 2,5 m en l'absence d'ouvertures.	
Secteur UAf situé au Nord de la rue de Paris avec des constructions récentes, reprenant des caractéristiques du tissu ancien.					- Implantation à l'alignement de la rue de Paris. - Par rapport aux autres voies, l'implantation doit être soit à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer soit avec un retrait d'au moins 5 mètres.	- Implantation soit en retrait soit sur l'une au moins des limites séparatives latérales. - A défaut d'implantation sur les limites séparatives latérales, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées avec un minimum de 4 m en présence d'ouvertures et de 2,5 m en l'absence d'ouvertures.	
Objectifs et justifications La zone UA recouvre le tissu d'urbanisation ancienne de Moisselles. Elle est caractérisée par un tissu urbain de type ancien : tissu dense, parcellaire étroit et irrégulier, bâti ancien mitoyen édifié en ordre continu et implanté le plus souvent à l'alignement des emprises publiques. Une hétérogénéité des façades est constatée dans ce tissu, notamment dans la rue de Paris, remettant ainsi en cause la qualité du tissu ancien. <u>Objectif général:</u> - Préserver les caractéristiques architecturales et urbaines du noyau ancien. - Garantir un renouvellement urbain de qualité dans le centre ville, sur les secteurs UAb et UAc	- Maintenir la mixité des fonctions dans le centre ancien sans toutefois permettre l'installation d'établissements susceptibles de générer des nuisances. - Garantir la mise en œuvre d'un projet qualitatif sur les secteurs à projet - Prévenir et prendre en compte les risques et nuisances	- Respect des exigences de sécurité des usagers, défense incendie et protection civile - Volonté d'avoir un réseau viaire cohérent	- Conformité avec la Loi sur L'eau du 30 décembre 2006 sur la protection de l'environnement		- Préserver les caractéristiques urbaines du tissu ancien sans imposer une continuité bâtie stricte à l'alignement des voies si le caractère des lieux ne le justifie pas.	- Respecter le mode d'implantation actuel des constructions : soit en continu, soit adossées sur l'une au moins des limites séparatives, soit en ordre continu dans le secteur UAd.	- Permettre sur une même propriété l'implantation de plusieurs constructions tout en leur offrant la possibilité de bénéficier d'un ensoleillement minimum et de faciliter l'accès aux constructions des véhicules de pompier en cas d'avènement de risque.
UE zone destinée à recevoir des équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif	- Sont autorisés: Equipements, Habitat sous conditions - Information sur les risques et nuisances et autres contraintes	Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.	- Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. - Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. - Eaux pluviales : Les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public.	Il n'est pas fixé de règle.	Implantation des constructions : - soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer; - soit en retrait des voies publiques ou des voies privées existantes ou à créer.	Implantation des constructions : - soit en limites séparatives - soit en retrait d'au moins 3 m par rapport aux limites séparatives	Il n'est pas fixé de règle
Objectifs et justifications C'est une zone principalement occupée par des équipements que la commune souhaite pérenniser et conforter. <u>Objectif général:</u> - Pérenniser l'offre d'équipements à Moisselles	- Favoriser l'installation d'équipements - Prévenir et prendre en compte les risques et nuisances	- Respect des exigences de sécurité des usagers, défense incendie et protection civile.	- Conformité avec la Loi sur L'eau du 30 décembre 2006 sur la protection de l'environnement		- Souplesse du règlement afin de favoriser l'implantation d'équipements	- Souplesse du règlement afin de favoriser l'implantation d'équipements	

Article	9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERES DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS
Secteur UAe situé en partie centrale et accueillant des équipements.		Il n'est pas fixé de règle				Il n'est pas défini de règle
Secteur UAf situé au Nord de la rue de Paris avec des constructions récentes, reprenant des caractéristiques du tissu ancien.		- 9 m maximum à l'égout du toit - R+2+C	Les toitures doivent obligatoirement être réalisées en tuiles plates (petite moule, 22 au m ² minimum).			-0,7
Objectifs et justifications La zone UA recouvre le tissu d'urbanisation ancienne de Moisselles. Elle est caractérisée par un tissu urbain de type ancien : tissu dense, parcellaire étroit et irrégulier, bâti ancien mitoyen édifié en ordre continu et implanté le plus souvent à l'alignement des emprises publiques. Une hétérogénéité des façades est constatée dans ce tissu, notamment dans la rue de Paris, remettant ainsi en cause la qualité du tissu ancien. <u>Objectif général:</u> - Préserver les caractéristiques architecturales et urbaines du noyau ancien. - Garantir un renouvellement urbain de qualité dans le centre ville, sur les secteurs UAb et UAc		- Respecter les caractéristiques de hauteur des bâtiments existants dans chaque secteur - Préserver l'harmonie du paysage urbain	- Préserver le caractère du tissu ancien par le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles des constructions - Assurer une intégration qualitative des nouvelles constructions au paysage et à l'environnement bâti	- Assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques et limiter les stationnements gênants sur l'espace public - Permettre le développement des activités non nuisantes, notamment les commerces de proximité - Favoriser l'utilisation de cycles comme moyen de déplacement alternatif à la voiture	- Limiter l'imperméabilisation des propriétés - Favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations par des plantations d'arbres.	- Respecter en UAa et UAf les densités existantes - Assurer une insertion qualitative des nouvelles constructions dans les secteurs UAb et UAc, tout en respectant une harmonie du tissu urbain.
UE zone destinée à recevoir des équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif	Il n'est pas fixé de règle	Il n'est pas fixé de règle	Les constructions doivent : - respecter l'article R 111-21 du code de l'urbanisme	Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques avec des caractéristiques correspondant aux besoins des constructions ou installations.	Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.	Il n'est pas défini de règle
Objectifs et justifications C'est une zone principalement occupée par des équipements que la commune souhaite pérenniser et conforter. <u>Objectif général:</u> - Pérenniser l'offre d'équipements à Moisselles			- Assurer une intégration qualitative des nouvelles constructions au paysage et à l'environnement bâti	- Assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques et limiter les stationnements gênants sur l'espace public	- Favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations.	

Article	1&2 OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS	3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)	5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
<p>UG zone urbaine correspondant à l'extension du tissu ancien</p>	<p>- Sont autorisés: Habitat, commerce, artisanat, bureaux, hébergement hôtelier, équipements - Information sur les risques et nuisances et autres contraintes</p>	<p>- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées. - Les accès doivent avoir une largeur d'au moins 3,50 m. Les voies et accès desservant plus de 5 logements doivent avoir une largeur d'au moins 5 m. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage d'au moins 3,50 m instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie.</p>	<p>- Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. - Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. - Eaux pluviales : Les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public.</p>	<p>Il n'est pas fixé de règle</p>	<p>- Implantation des constructions à l'intérieur de la bande d'implantation comprise entre 4 m et 30 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.</p>	<p>- Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou sur les limites séparatives latérales; à défaut les marges d'isolement s'imposent. Pour les autres limites séparatives, les marges d'isolement doivent être respectées. - Marge d'isolement : 4 m minimum si ouvertures, 2,5 m minimum en l'absence d'ouverture.</p>	<p>- 4 m minimum si ouvertures, ramenée à 2,5 m en l'absence d'ouvertures</p>
<p>UGa secteur correspondant principalement à l'extension rue Du Moutier et au quartier « clos des marronniers ».</p>	<p>Sont en outre interdites les constructions en sous sol</p>				<p>-Implantation des constructions à l'alignement, ou en retrait de celui-ci à une distance au moins égale à 5 mètres.</p>		
<p>UGb secteur correspondant au quartier dense de la résidence des bourguignons.</p>	<p>Sont en outre interdites les constructions en sous sol</p>				<p>-Implantation des constructions soit à l'alignement, soit en retrait des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer. - Par rapport à la rue de Paris, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 25 mètres de la limite d'emprise</p>		
<p>UGc secteur correspondant au quartier de densité plus faible de la résidence des bourguignons.</p>	<p>Sont en outre interdites les constructions en sous sol</p>				<p>-Implantation des constructions soit à l'alignement, soit en retrait des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer. - Par rapport à la rue de Paris, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 25 mètres de la limite d'emprise</p>		
<p>Objectifs et justifications La zone UG recouvre les secteurs d'extension du tissu ancien. Elle est majoritairement occupée par de l'habitat individuel diffus et des opérations d'ensemble. L'habitat y est implanté le plus souvent en retrait de l'alignement des voies. <u>Objectif général:</u> - Préserver les caractéristiques existantes de la zone - Maintenir une continuité urbaine cohérente avec la préservation du tissu ancien</p>	<p>- Maintenir la mixité des fonctions dans la zone sans toutefois permettre l'installation d'établissements susceptibles de générer des nuisances. - Prévenir et prendre en compte les risques et nuisances</p>	<p>- Respect des exigences de sécurité des usagers, défense incendie et protection civile. - Volonté d'avoir un réseau viaire cohérent</p>	<p>- Conformité avec la Loi sur L'eau du 30 décembre 2006 sur la protection de l'environnement.</p>		<p>- Préserver les caractéristiques urbaines de chaque secteur tout en veillant à une cohérence avec le tissu ancien. - Limiter l'imperméabilisation des parcelles et éviter l'urbanisation en second rideau. - Par rapport à la rue de Paris, maintenir et préserver le retrait existant offrant sur cette voie une entrée qualitative dans le bourg.</p>	<p>- Préserver les qualités urbaines existantes - Utiliser de manière économe la parcelle (optimisation de l'espace, préservation de l'intimité etc...)</p>	<p>- Permettre sur une même propriété l'implantation de plusieurs constructions tout en leur offrant la possibilité de bénéficier d'un ensoleillement minimum et de faciliter l'accès aux constructions des véhicules de pompiers en cas d'avènement de risque. - Préserver "l'intimité" des occupants des constructions</p>

Article	9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERES DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS
<p>UG zone urbaine correspondant à l'extension du tissu ancien</p>	<p>Il n'est pas défini de règle</p>	<p>- 7 m maximum à l'égout du toit - R+1+C - 3 m maximum pour les annexes</p>	<p>- <u>1 Aspect général</u> Les nouvelles constructions doivent présenter: - une unité d'aspect et de volume, - une adaptation au terrain naturel et - une intégration au paysage et à l'environnement bâti - <u>2 Toitures des constructions principales</u> - Toitures à pans dont les pentes sont comprises entre 35° et 45° à l'exception de celles des extensions et des toitures " à la Mansart" - Matériaux autorisés: tuiles ou matériaux d'aspect analogue - <u>3 Percements</u> - Lucarnes à fronton ou à la capucine autorisées en façade principale - Châssis de toit autorisés sur la façade opposée à la voie desservant la construction - Respect des rythmes verticaux et horizontaux - <u>4 Clôtures</u> - Sur voie, hauteur totale 1,80 m maximum : soit clôtures constituées d'un muret de 80 cm surmonté d'une structure ajourée qui sera composée au maximum de 60 % de parties pleines; soit haie d'essences locales doublée d'un grillage de couleur verte fixé sur poteaux en fer de même couleur. - En limite séparative : hauteur maximale 2 m. - <u>5 Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation</u> Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol inférieure à 9 m² (abris de jardin,...) et visibles des voies desservant la construction principale seront d'aspect similaire à la construction principale ou en bois. Les bâtiments annexes d'une emprise au sol supérieure à 9 m² (par exemple garage...) et visibles des voies desservant la construction principale seront d'aspect identique à celui de la construction principale (couverture et façade).</p>	<p><u>Stationnement automobile habitation</u> - 2 places de stationnement par logement de 3 pièces et plus - 1 place de stationnement par logement de type T1 et T2 - 1 place visiteur minimum pour 3 logements lors d'opérations de constructions de plus de 10 logements <u>Stationnement cycle et voitures d'enfants</u> - Habitation: 2 places par logement pour les opérations de construction de plus de 5 logements <u>Locaux poussettes :</u> Pour les logements collectifs de plus de 12 logements, il sera réalisé des locaux pour les poussettes, à raison d'1 m² pour 3 logements.</p>	<p>-Les espaces libres de tout aménagement, construction ou installation doivent recevoir un aménagement paysager végétal - Plantation ou présence d'un arbre de haute tige obligatoire pour 100 m² de terrain libre de toute construction - Dans le cas de constructions individuelles, 30% au moins de la superficie totale du terrain devra être traité en espaces verts plantés en pleine terre. - Pour les opérations de constructions de plus de 5 logements (opérations d'ensemble et logements collectifs), il devra être aménagé un espace vert commun d'une surface minimale de 10 % de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération. - 1 arbre minimum par 100 m² de terrain pour les aires de stationnement</p>	<p>- 0,6</p>
<p>UGa secteur correspondant principalement à l'extension rue Du Moutier et au quartier « clos des marronniers ».</p>		<p>- 9 m maximum à l'égout du toit - R+2+C</p>	<p>- <u>2 Toitures des constructions principales</u> - Toitures à pans dont les pentes sont comprises entre 35° et 45° à l'exception de celles des extensions et des toitures " à la Mansart" - Matériaux autorisés: tuiles, ardoise ou matériaux d'aspect analogue</p>			
<p>UGb secteur correspondant au quartier dense de la résidence des bourguignons.</p>						
<p>UGc secteur correspondant au quartier de densité plus faible de la résidence des bourguignons.</p>						
<p>Objectifs et justifications La zone UG recouvre les secteurs d'extension du tissu ancien. Elle est majoritairement occupée par de l'habitat individuel diffus et des opérations d'ensemble. L'habitat y est implanté le plus souvent en retrait de l'alignement des voies. <u>Objectif général:</u> - Préserver les caractéristiques existantes de la zone - Maintenir une continuité urbaine cohérente avec la préservation du tissu ancien</p>	<p>- Eviter la prolifération des annexes sur la propriété et limiter ainsi l'imperméabilisation abusive des sols - Préserver les parcs existants en UGa et limiter l'emprise au sol des nouvelles constructions admises dans le secteur</p>	<p>- Respecter les caractéristiques de hauteur des bâtiments existants dans la zone - Préserver l'harmonie du paysage urbain</p>	<p>- Préserver une harmonie du bâti dans le tissu urbain - Assurer une intégration qualitative des nouvelles constructions au paysage et à l'environnement bâti</p>	<p>- Assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques et limiter les stationnements gênants sur l'espace public - Permettre le développement des activités non nuisantes - Favoriser l'utilisation de cycles comme moyen de déplacement alternatif à la voiture</p>	<p>- Limiter l'imperméabilisation des propriétés - Développer des espaces de rencontre, d'échange et de convivialité lors d'opération d'aménagement dépassant 5 logements - Favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations par des plantations d'arbres et créer ainsi un cadre de vie en harmonie avec leur environnement.</p>	<p>- Admettre une densité moyenne et homogène dans cette zone en cohérence avec sa proximité d'avec le tissu ancien. Cette disposition permet également d'anticiper une évolution d'une partie du tissu de cette zone qui est pavillonnaire. Les COS ont donc été rehaussés et harmonisés à 0,6.</p>

Article	1&2	3	4	5	6	7	8
Article	OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS	CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
UI zone urbaine destinée à recevoir des activités économiques	- Sont autorisés: artisanat, industrie, entrepôt, équipements, commerce, bureaux, hébergement hôtelier, habitat sous conditions - Informations sur les risques et nuisances et autres contraintes	- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie.	- Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. - Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. - Eaux pluviales : Les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public.	Il n'est pas fixé de règle	- 5 m au moins de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées. - En outre, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 20 mètres de la limite d'emprise de la RD 301.	- en retrait d'au moins 4 m	Il n'est pas fixé de règle
Objectifs et justifications - Pérenniser et développer les activités économiques pour accroître l'offre d'emplois	- Maintenir et pérenniser les activités existantes - Permettre le développement de l'activité économique - Prévenir et prendre en compte les risques et nuisances	- Respect des exigences de sécurité des usagers, défense incendie et protection civile.	- Conformité avec la Loi sur L'eau du 30 décembre 2006 sur la protection de l'environnement.		- Maintenir les caractéristiques urbaines existantes - Respecter par rapport à la RD 301 (classée axe à grande circulation) une marge de recul paysagée de 20 m dans le cadre de l'étude entrée de ville visant à réduire la bande de 75 m, avec des prescriptions paysagères, architecturales et urbaines.	- Maintenir les caractéristiques urbaines existantes	
UZ zone urbaine correspondant à l'espace aéroportuaire	- Sont autorisés sous conditions : Les établissements ou installations de toute nature nécessaires au fonctionnement du service aéroportuaire Les dépôts et aires de stockage liées aux établissements ou installations autorisées Les constructions à usage d'habitation Les activités commerciales liées à l'activité aéroportuaire. - Informations sur les risques et nuisances et autres contraintes	- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie.	- Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. - Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. - Eaux pluviales : Les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public.	Il n'est pas fixé de règle	- 10 m au moins de l'alignement, à l'exception des installations techniques nécessaires au fonctionnement du service portuaire	- en retrait d'au moins 10 m des limites de la zone aéroportuaire	Il n'est pas fixé de règle
Objectifs et justifications - Pérenniser l'activité aéroportuaire	- Maintenir et pérenniser l'activité aéroportuaire - Prévenir et prendre en compte les risques et nuisances	- Respect des exigences de sécurité des usagers, défense incendie et protection civile.	- Conformité avec la Loi sur L'eau du 30 décembre 2006 sur la protection de l'environnement.		- Maintenir les caractéristiques urbaines existantes	- Maintenir les caractéristiques urbaines existantes et protéger l'activité	

Article	9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERES DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS
UI zone urbaine destinée à recevoir des activités économiques	Il n'est pas fixé de règle	- 12 m maximum	Les constructions doivent : - respecter l'article R 111-21 du code de l'urbanisme	- En dehors des voies publiques	- Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales. - Parc de stationnement et leurs accès Des écrans paysagés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m². Lorsque leur surface excède 2000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Des écrans sous forme de véritables structures végétales seront prévus autour des parcs de stationnement, aires de stockage de matériels, de matériaux ou de produits finis, afin que l'aspect de l'ensemble de l'établissement soit satisfaisant.	Il n'est pas défini de règle
Objectifs et justifications - Pérenniser et développer les activités économiques pour accroître l'offre d'emplois		- Respecter les caractéristiques de hauteur des bâtiments existants dans la zone, tenant compte de la topographie du site et du paysage	- Assurer une intégration qualitative des constructions dans le paysage	- Assurer le stationnement en dehors des voies publiques	- Limiter l'imperméabilisation du site - Favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations sur le site - Créer un cadre urbain en harmonie avec l'environnement.	
UZ zone urbaine correspondant à l'espace aéroportuaire	Il n'est pas fixé de règle	Il n'est pas fixé de règle	L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».	- En dehors des voies publiques	Il n'est pas fixé de règle	Il n'est pas défini de règle
Objectifs et justifications - Pérenniser l'activité aéroportuaire			- Assurer une intégration qualitative des constructions dans le paysage	- Assurer le stationnement en dehors des voies publiques		

Article	1&2 OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS	3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)	5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
<p>AUI zone d'urbanisation future destinée à recevoir principalement des activités économiques, localisée au lieudit « Les Bourguignons ».</p>	<p>- Sont autorisés: artisanat, industrie, équipements, commerce, bureaux, hébergement hôtelier, habitat et entrepôt sous conditions - Informations sur les risques et nuisances et autres contraintes</p>	<p>- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie.</p>	<p>- Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. - Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. - Eaux pluviales : Les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public.</p>	<p>Il n'est pas fixé de règle</p>	<p>- Retrait de 5 m minimum de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées. - Par rapport à la RD 301 retrait d'au moins 20 m de l'alignement</p>	<p>- Retrait minimum de 4 m</p>	<p>Il n'est pas fixé de règle</p>
<p>Objectifs et justifications La zone AUI recouvre un espace agricole, identifiée par le SCOT comme une zone d'extension modérée de la zone commerciale située à cheval sur les communes de Moisselles et d'Ezainville. Située en entrée de ville, aux abords de la RD 301 classée axe à grande circulation, son aménagement représente un enjeu pour la commune. Son urbanisation est envisagée par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble. <u>Objectif général</u> - Développer les activités économiques sur Moisselles - Assurer une connexion qualitative de cette nouvelle urbanisation à l'existant - Garantir une qualité de l'entrée de ville Sud</p>	<p>- Permettre le développement de l'activité économique - Prévenir et prendre en compte les risques et nuisances</p>	<p>- Respect des exigences de sécurité des usagers, défense incendie et protection civile.</p>	<p>- Conformité avec la Loi sur L'eau du 30 décembre 2006 sur la protection de l'environnement.</p>		<p>- Assurer une qualité de l'entrée de ville Sud, aux abords de la RD 301.</p>	<p>- Protéger les abords de l'activité</p>	
<p>2AU zone à urbaniser à long terme, destinée au développement de l'habitat</p>	<p>- Sont autorisés : équipements</p>	<p>Il n'est pas défini de règle</p>	<p>Il n'est pas défini de règle</p>	<p>Il n'est pas défini de règle</p>	<p>Il n'est pas défini de règle</p>	<p>Il n'est pas défini de règle</p>	<p>Il n'est pas défini de règle</p>
<p>Objectifs et justifications La zone 2AU est une zone où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Son aménagement ne pourra se réaliser qu'après modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme. <u>Objectif général</u> - Permettre de compléter à long terme l'offre de logement</p>	<p>- Permettre dans cette zone l'accueil d'équipements liés à l'occupation et à l'utilisation future de la zone</p>						

Article	9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERES DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS
<p>AUI zone d'urbanisation future destinée à recevoir principalement des activités économiques, localisée au lieu-dit « Les Bourguignons ».</p>	Il n'est pas fixé de règle	-10 m maximum	Les constructions doivent : - respecter l'article R 111-21 du code de l'urbanisme	- En dehors des voies publiques	- Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales. - Parc de stationnement et leurs accès : des écrans paysagés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m². Lorsque leur surface excède 2000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Des écrans sous forme de véritables structures végétales seront prévus autour des parcs de stationnement, aires de stockage de matériels, de matériaux ou de produits finis, afin que l'aspect de l'ensemble de l'établissement soit satisfaisant. Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement. - Respect des orientations définies dans "les orientations d'aménagement et de programmation"	Il n'est pas défini de règle
<p>Objectifs et justifications La zone AUI recouvre un espace agricole, identifiée par le SCOT comme une zone d'extension modérée de la zone commerciale située à cheval sur les communes de Moisselles et d'Ezainville. Située en entrée de ville, aux abords de la RD 301 classée axe à grande circulation, son aménagement représente un enjeu pour la commune. Son urbanisation est envisagée par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble. <u>Objectif général</u> - Développer les activités économiques sur Moisselles - Assurer une connexion qualitative de cette nouvelle urbanisation à l'existant - Garantir une qualité de l'entrée de ville Sud</p>		10 m maximum	- Assurer une intégration qualitative des constructions dans le paysage	- Assurer le stationnement en dehors des voies publiques	- Limiter l'imperméabilisation du site - Favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations sur le site - Créer un cadre urbain en harmonie avec l'environnement.	
<p>2AU zone à urbaniser à long terme, destinée au développement de l'habitat</p>	Il n'est pas défini de règle	Il n'est pas défini de règle	Il n'est pas défini de règle	Il n'est pas défini de règle	Il n'est pas défini de règle	Il n'est pas défini de règle
<p>Objectifs et justifications La zone 2AU est une zone où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Son aménagement ne pourra se réaliser qu'après modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme. <u>Objectif général</u> - Permettre de compléter à long terme l'offre de logement</p>						

Article	1&2 OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS	3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)	5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
Zones à protéger							
<p>A Zone agricole concernant les espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p>	<p>- Sont autorisés: équipements, constructions et installations liées à l'activité agricole - Informations sur les risques et nuisances et autres contraintes</p>	<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.</p> <p>Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.</p> <p>Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p>	<p>- Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. - Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. - Eaux pluviales : Les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public.</p>	<p>Il n'est pas fixé de règle</p>	<p>- En retrait d'au moins 10 m</p>	<p>- En retrait d'au moins 4 m pour l'habitat et d'au moins 6 m pour les autres constructions</p>	<p>Il n'est pas fixé de règle</p>
<p>Objectifs et justifications Préserver les terres agricoles et pérenniser l'activité agricole</p>	<p>- Assurer le maintien et le développement de l'activité agricole et protéger les terres agricoles. - Préserver la qualité du paysage et éviter le mitage de l'espace agricole - Prévenir et prendre en compte les risques et nuisances</p>	<p>- Respect des exigences de sécurité des usagers, défense incendie et protection civile.</p>	<p>- Conformité avec la Loi sur L'eau du 30 décembre 2006 sur la protection de l'environnement.</p>		<p>- Préserver les conditions de circulation, de sécurité et de stationnement en dehors des voies.</p>	<p>- Permettre aux agriculteurs de construire à destination d'habitat sans pour autant miter l'espace agricole</p>	
<p>N zone correspondant aux 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</p>	<p>- Sont autorisés : équipements, constructions nécessaires à la gestion forestière</p>	<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.</p> <p>Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.</p> <p>Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p>	<p>- Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. - Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. - Eaux pluviales : Les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public.</p>	<p>Il n'est pas fixé de règle</p>	<p>- En retrait d'au moins 10 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.</p>	<p>- En retrait d'au moins 6 m</p>	<p>- Il n'est pas fixé de règle</p>
<p>Objectifs et justifications Les espaces couverts par la zone N sont en grande partie située aux abords du petit rosne d'intérêt écologique et paysager. La protection de ces espaces constitue un enjeu tant communal qu'à l'échelle local (territoire du SCOT de l'Ouest de la plaine de France) <u>Objectif général</u> - Préserver la trame bleue et protéger le fonctionnement écologique des abords du petit rosne</p>	<p>- Limiter la constructibilité en zone N afin de préserver la qualité des espaces</p>	<p>- Respect des exigences de sécurité des usagers, défense incendie et protection civile.</p>	<p>- Conformité avec la Loi sur L'eau du 30 décembre 2006 sur la protection de l'environnement.</p>		<p>- Préserver les conditions de circulation et de stationnement en dehors des voies.</p>	<p>- Eviter la mitoyenneté en zone N où la constructibilité est limitée</p>	

Article	9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERES DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS
<p>A Zone agricole concernant les espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p>	Il n'est pas défini de règle	<ul style="list-style-type: none"> - 7 m maximum pour l'habitat - 12 m maximum pour les bâtiments d'exploitation agricole 	<p>BATIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE Outre les matériaux d'usage traditionnel (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, ...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement et prises dans des gammes sombres (sauf impossibilité technique).</p> <p>HABITATIONS <u>- 1 Aspect général</u> Les nouvelles constructions doivent présenter: - une unité d'aspect et de volume, - une adaptation au terrain naturel et - une intégration au paysage et à l'environnement bâti</p> <p><u>- 2 Toitures</u> - Toitures à pans dont les pentes sont comprises entre 35° et 45° à l'exception de celles des extensions et des annexes inférieure à 9 m² - Matériaux autorisés: tuiles ou matériaux d'aspect analogue</p> <p><u>- 3 Percements</u> - Respect des rythmes verticaux et horizontaux</p> <p><u>- 4 Clôtures</u> Elles seront constituées soit de grillages doublés de haies vives soit de haies vives.</p>	- En dehors des voies publiques	'- Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales.	Il n'est pas défini de règle
<p>Objectifs et justifications Préserver les terres agricoles et pérenniser l'activité agricole</p>		- L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne doit pas dépasser la hauteur initiale des constructions existantes, après l'aménagement.	- Insérer au mieux les constructions autorisées par le caractère de la zone dans le paysage moissellois	- Assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques et limiter les stationnements gênants sur l'espace public	- Limiter l'imperméabilisation - Favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations	
<p>N zone correspondant aux 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</p>	- Il n'est pas défini de règle	- 7 m maximum	Les constructions doivent: - respecter l'article R 111-21 du code de l'urbanisme	En dehors des voies publiques	- Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales.	Il n'est pas défini de règle
<p>Objectifs et justifications Les espaces couverts par la zone N sont en grande partie située aux abords du petit rosne d'intérêt écologique et paysager. La protection de ces espaces constitue un enjeu tant communal qu'à l'échelle local (territoire du SCOT de l'Ouest de la plaine de France) <u>Objectif général</u> - Préserver la trame bleue et protéger le fonctionnement écologique des abords du petit rosne</p>			- Assurer une intégration qualitative des constructions dans le paysage	- Assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques et limiter les stationnements gênants sur l'espace public	- Limiter l'imperméabilisation - Favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations	

3.3 JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le document des orientations d'aménagement, élaboré en cohérence avec le PADD, permet à la commune de préciser les conditions d'aménagement sur des secteurs spécifiques.

1- Le cœur de village - secteurs UAb et UAc

Des orientations d'aménagement ont été définies sur les secteurs suivants :

Perspective de développement 2012 - 2030 au PLU

Espace cœur de village - secteur UAb	67
Espace abords de l'église - secteur UAc	14
Potentiel de reconversion rue de Paris	8
Reconversion ferme en cours (Nord rue de paris)	75
2 AU	27
Potentiel d'urbanisation	191

Ces espaces sont stratégiques pour le développement de la commune du fait de leur situation en cœur de village et du fait de l'enjeu de renouvellement urbain et de changement d'image qu'ils véhiculent.

C'est pourquoi des orientations d'aménagement sont définies, afin de veiller à la qualité de l'aménagement de ces espaces d'un point de vue fonctionnement urbain et paysager (préservation de bâti et parc

d'intérêt patrimonial, marge de recul à prévoir en vue d'une intervention ultérieure sur la rue de Paris – aménagement de carrefour + élargissement de la voie, création de liaisons douces, haie arbustive à aménager...).

Il s'agit par ailleurs de garantir une densité moyenne conforme aux objectifs du SCOT de l'Ouest de la Plaine de France privilégiant une optimisation des tissus urbains.

La volonté communale est aussi de **diversifier l'habitat** sur son territoire notamment en développant l'habitat collectif et intermédiaire tout en poursuivant l'offre en logements individuels.

Pour ce faire, les OAP imposent que dans les secteurs UAb et UAc, les logements créés soient répartis de la manière suivante :

- Dans le secteur UAb, 50 % environ de logements collectifs et 50 % environ de logements groupés ou intermédiaires,
- Dans le secteur UAc, 100 % de logements collectifs.

De plus, sur chaque secteur de renouvellement urbain, **la part de logements sociaux doit représenter au minimum 20 %**.

2- La zone AUI à vocation dominante d'activités

La zone AUI est un espace agricole situé aux abords de la RD 301, en continuité de la zone commerciale existante sur Moisselles et Ezainville.

Sur cet espace, le SCOT de l'Ouest de la Plaine de France dans son document d'aménagement commercial, y prévoit une extension modérée de l'actuelle zone commerciale. Situé en entrée de ville Sud de Moisselles, aux abords de la RD 301 classée axe à grande circulation, l'aménagement futur de cet espace représente un enjeu pour la commune.

C'est pourquoi des orientations d'aménagement spécifiques sont définies pour définir les conditions d'implantation des nouvelles constructions et installations.

Ainsi les orientations d'aménagement de cette future zone d'activités visent son intégration optimale dans son environnement et la préservation de la qualité de l'entrée dans Moisselles aux abords de l'axe classé à grande circulation que constitue la RD 301 (voir également l'étude « entrée de ville » à la fin de ce document).

- création d'une marge de recul paysagée de qualité le long de la RD 301, d'une largeur de 20 m,
- traitement paysager des franges, préservation de l'alignement d'arbres existant le long de la RD 301 et des vues remarquables depuis le chemin des bourguignons,
- gestion alternative des eaux pluviales.

Les orientations d'aménagement ont également pour but de veiller à la qualité de l'aménagement de cet espace du point de vue de son fonctionnement urbain : **création d'un accès à partir du chemin des Bourguignons, qui permet l'accès à la RD 301.**

3.4 LA VOCATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Le PLU définit un emplacement réservé, localisés sur le plan de zonage. Sa destination, bénéficiaire et surface figurent dans le tableau ci-dessous.

Liste des emplacements réservés			
Repère	Destination	Bénéficiaire	Surface (m ²)
1	Extension du cimetière	Commune	1430

4. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

4.1. LE MILIEU PHYSIQUE

4.1.1 Eau potable et assainissement

1- Alimentation en eau potable

La commune de Moisselles appartient au Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable de la Région de Montsoul, concernant au total 15743 habitants et regroupant les communes de Montsoul, Maffliers, Baillet-en-France, Attainville, Nerville-la-Forêt et Bouffémont. Le service est exploité en affermage. Le délégataire est la société Française de Distribution d'Eau, Agence d'Arnouville. Quatre forages alimentent les communes du syndicat : ceux de Baillet-en- France, Montsoul, Moisselles et Bouffémont.

On recensait, en 2007, 5070 abonnés à ce réseau.

Caractéristiques du réseau

Le syndicat possède quatre réservoirs d'eau potable :

- un réservoir de 2000 m³ et un de 600 m³ sur la commune de Montsoul ;

- un réservoir de 150 m³ sur la commune de Nerville -la- Forêt et un réservoir de 1000 m³ sur la commune de Bouffémont.

Ils assurent une côte piézométrique constante pour l'alimentation et permettent la disponibilité réelle de la totalité des volumes disponibles produits par les forages du syndicat. Le réseau d'eau potable est constitué par des canalisations de divers diamètres, essentiellement en fonte et polyéthylène.

Protection de la ressource

La protection des points d'eau rendue obligatoire par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (article 13) impose aux collectivités la mise en place de périmètre de protection autour des points utilisés pour l'alimentation en eau potable.

Actuellement le forage de Moisselles ne dispose pas d'un périmètre de protection déterminé par déclaration publique.

Le captage d'Ezanville a fait l'objet d'un avis d'hydrogéologue agréé en date du 5 juillet 2006 complété le 29 novembre 2010. La procédure de modification des périmètres débouchera sur un nouvel arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique. Dans ce projet de modification, la commune de Moisselles se situe en partie dans le périmètre de protection rapproché du captage et pour le reste du territoire, dans le périmètre de protection éloignée. Le projet de modification du périmètre de protection et son règlement figurent en annexe du PLU pour information.

Qualité de la ressource

La DDASS est réglementairement chargée du contrôle sanitaire de l'eau potable, plusieurs contrôles sont effectués annuellement en production et en distribution. L'eau potable distribuée sur la Commune de Moisselles est de très bonne qualité bactériologique. Elle présente une teneur en pesticide élevée, toutefois les valeurs relevées sont inférieures aux seuils de risque sanitaires. Le Syndicat élabore actuellement un projet de construction d'une station de traitement permettant de juguler les paramètres indésirables, nitrates, pesticides et ORV, contenus dans les diverses ressources du Syndicat. Celle-ci permettrait aussi de rabattre le titre hydrotimétrique de l'eau distribuée.

Sécurisation

Le Syndicat est interconnecté avec le réseau potable du Syndicat des Eaux d'Île de France, celui-ci est capable de garantir temporairement un import de 40 M/h vers le Syndicat de la région de Montsault. Il existe aussi une intercommunication avec le Syndicat de Chauvry, sise sur la commune de Bouffémont, celle-ci peut importer un volume de 30 m³/h vers le Syndicat.

Situation future au regard de l'alimentation en eau potable

L'approvisionnement en eau potable permet d'envisager le développement des secteurs de renouvellement urbain et de la

zone à urbaniser. L'augmentation prévisible de la consommation future liée à l'urbanisation des secteurs de renouvellement urbain et des autres potentiels à l'intérieur de la zone U (hypothèse de 385 habitants supplémentaires environ soit une population totale de 1600 habitants environ à l'horizon 2030) apparaît compatible avec les capacités actuelles d'alimentation.

Le PLU intègre ainsi les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie dans la mesure où les besoins en eau potable de la population actuelle et future sont à même d'être satisfaits.

2- Assainissement des eaux pluviales et usées

L'assainissement à Moisselles

Le territoire de la commune est situé en totalité dans le bassin-versant de la vallée du Petit Rosne qui le traverse dans le sens Nord-Ouest / Sud-Est.

La commune fait partie du Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Réalisation à Vocation Multiples (SIERVOM) de la région de Moisselles qui regroupe 6 communes. Elle dispose d'un réseau d'assainissement conçu selon un système séparatif sur l'ensemble des zones urbanisées qui se raccorde sur le collecteur syndical.

En ce qui concerne la gestion des eaux usées et des eaux pluviales, la commune adhère au Syndicat Intercommunal pour l'aménagement Hydraulique (SIAH) des vallées du Croult et du Petit Rosne qui regroupe 35 communes.

Deux bassins ont été réalisés au Nord-Ouest et Sud-Est du territoire communal afin de protéger des risques d'inondation les secteurs bâtis situés le long du cours d'eau :

- le bassin de "l'Orme du Ramoneur" d'une capacité de 96 000 m³, localisé au Nord du plateau des "Boursault", en limites communales de Moisselles et Baillet-en-France ;

- le bassin des "Bourguignons" d'une capacité de 80 000 m³, doublé par la suite, d'un second bassin d'orage de 116 000 m³ sur les communes de Moisselles et d'Ezanville.

Ce second bassin a été réalisé pour pallier l'insuffisance des sections de ces cours d'eau pour évacuer les apports d'eaux de ruissellement résultant de l'urbanisation qui ont entraîné d'importantes inondations et coulées de boues en 1987, 1992 et 2000. Les capacités de ces bassins de retenue sont établies sur une base de pluie journalière cinquantennale et le débit de fuite est limité à 0,7 l/s/ha.

Des collecteurs d'eaux pluviales ont été posés dans les rues principales et se déversent dans le Petit Rosne qui est canalisé dans la traversée du bourg.

Réseau d'assainissement

Le réseau d'assainissement communal, de type séparatif, dessert la totalité de la zone urbanisée. Les eaux usées sont traitées à la station

d'épuration syndicale de Bonneuil-en-France construite en 1995. Les eaux traitées sont rejetées dans la Morée.

Le PLU est compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie (qualité de l'eau, gestion des risques...) En effet, le PADD préconise de préserver et mettre en valeur le cours d'eau traversant la commune notamment le petit Rosne.

En ce qui concerne les eaux usées, la présence de la zone AUI destinée au développement des activités et des secteurs de renouvellement urbain à vocation d'habitat nécessitera de créer des canalisations de collecte des eaux usées depuis ces zones qui seront reliées directement au réseau public existant, conformément à l'article 4 du règlement du PLU.

La capacité de cette station est suffisante pour assurer l'assainissement des eaux usées dans le cadre du développement envisagé dans le présent PLU (1600 habitants à l'horizon 2030).

4.1.2 Risques naturels

1- Risque d'inondation

Des axes de ruissellement temporaire lors d'orages ou de fortes pluies sont situés sur la commune, et s'écoulent dans l'axe des talwegs qui creusent les flancs de coteaux.

Ainsi la commune de Moisselles est exposée à des risques d'inondation pluviale et des arrêtés ont été pris consécutivement aux ruissellements. Pour remédier à ces inondations, deux bassins ont été réalisés au Nord-Ouest et au Sud-Est du territoire communal afin de protéger les secteurs bâtis situés aux abords du petit Rosne.

Outre les mesures de prévention du risque inondation prises par la commune (création de bassins de rétention des eaux pluviales), le PLU prend le risque inondation en compte dans le sens où il intègre ces données dans le diagnostic. Le PADD préconise de préserver la trame bleue en protégeant le petit Rosne et ses abords identifiés comme zones humides. Ces espaces sont pour la plupart classés en zone naturelle et il n'y est pas prévu d'urbanisation. En outre dans les secteurs urbanisés où sont présentes des zones d'alluvions tourbeuses, le règlement interdit la construction de sous-sols.

En ce qui concerne les risques de ruissellement (thalweg), les axes de ruissellement temporaires lors d'orage sont identifiés dans le diagnostic et reportés en annexe sur le plan des contraintes du sol et du sous-sol.

Le règlement informe à l'article 2 des zones concernées (UG, UE, A et N) la présence de ces axes.

2- Le risque de mouvement de terrain

a) Risques de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse

Le territoire communal comporte des secteurs gypsifères présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse (effondrement, affaissement). Le gypse peut présenter des ruptures géotechniques dans les vallées et talwegs.

Il existe deux zones à risques liés à la présence du gypse sur Moisselles, sur les mêmes espaces touchés par le retrait-gonflement des sols argileux. L'une concerne la partie Sud de l'espace agricole en limite avec Domont, et l'autre concerne la zone d'activités commerciales.

Le diagnostic expose ce risque, qui est repris à l'article 2 du règlement des zones concernées (UI et A) et il est également matérialisé sur le plan des contraintes du sol situé en annexe du PLU.

b) Terrains alluvionnaires compressibles

Les abords du petit Rosne comportent des alluvions compressibles. De plus, une nappe aquifère se tient à moins de deux mètres de profondeur. Dans ces secteurs, les constructeurs devront précéder toute occupation du sol d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement.

La présence d'eau à faible profondeur est incompatible avec la réalisation de certains aménagements souterrains, tels que les sous-sols ou les assainissements individuels. Les sous-sols sont à cet effet interdits dans les secteurs concernés.

Pour un fonctionnement correct, une installation d'assainissement autonome nécessite en effet une épaisseur suffisante de sol hors d'eau pour que les effluents puissent s'infiltrer. Dans un terrain saturé d'eau, l'épuration pourrait être incomplète et les effluents risqueraient d'imbiber la surface du sol, entraînant des effets indésirables au plan hygiénique et sanitaire.

Le diagnostic expose ce risque, qui est repris à l'article 2 du règlement des zones concernées (UG, UI, A et N) et il est également matérialisé sur le plan des contraintes du sol situé en annexe du PLU.

c) Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux sont sensibles à l'eau, ils gonflent sous l'effet des fortes pluies, se rétractent en cas de forte sécheresse, et risquent provoquent des glissements de terrain en cas de talutage. La commune est donc touchée par des phénomènes de retrait/gonflement des argiles qui peut provoquer des dégâts importants sur les constructions.

Une étude spécifique a été réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière pour le compte de la DDT 95 sur l'ensemble du département du Val d'Oise. Cette étude détermine les zones susceptibles d'être concernées par des phénomènes de retrait/gonflement des argiles.

La commune est classée en aléa faible (zonage jaune), et en aléa moyen (zonage orange).

Ce risque est localisé et explicité dans le diagnostic, et repris à titre d'information en annexe du présent PLU (plan et fiche d'information).

De plus, le règlement du PLU, dans ses dispositions générales informe les usagers que « la commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux et qu'il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs ».

4.2. LE MILIEU NATUREL ET LE PAYSAGE

La mise en œuvre du PLU aura peu d'incidences négatives sur l'environnement naturel et le paysage dans la mesure où le projet urbain met l'accent sur le renouvellement urbain passant par l'urbanisation des dents creuses et espaces libres et par la reconversion d'anciens secteurs urbanisés.

La consommation d'espace agricole concerne essentiellement la zone AUI sur laquelle doit s'étendre la zone commerciale.

Le site inscrit de la plaine de France est préservé par un classement en zone agricole et zone UZ dévolue à l'aérodrome (constructibilité limitée et maintien du zonage POS).

De manière générale, dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUI, il sera nécessaire de réaliser un traitement paysager spécifique afin de ne pas engendrer une rupture trop brutale avec l'environnement et afin d'atteindre une qualité d'urbanisme et de paysage capable de garantir l'insertion de cette nouvelle zone dans l'environnement moissellois.

Afin de contrôler la forme et l'intégration dans le paysage, les zones de développement (UAb, UAc et AUI) prévues sont assorties d'orientations d'aménagement et d'un règlement précisant toutes les conditions d'implantation et de paysagement.

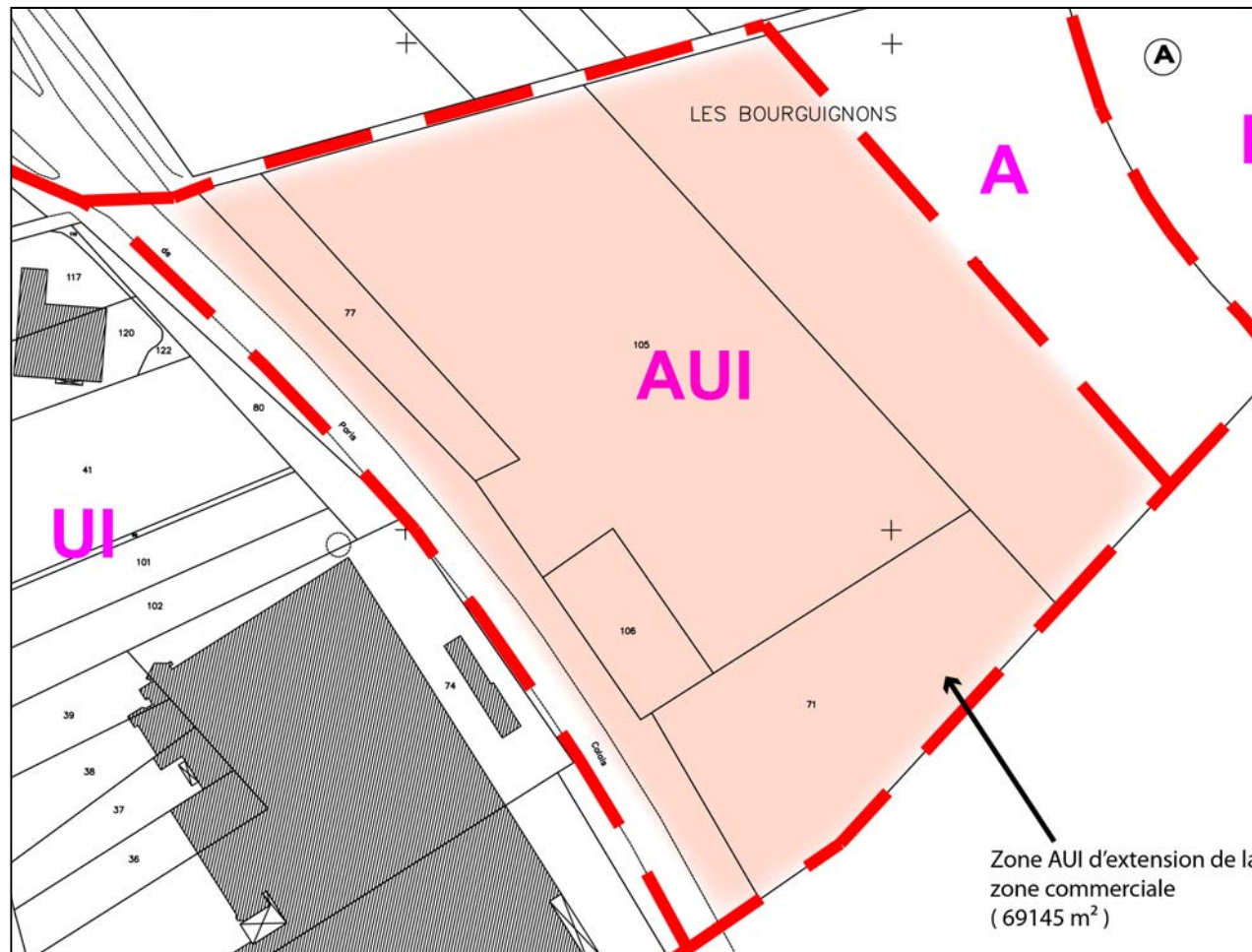
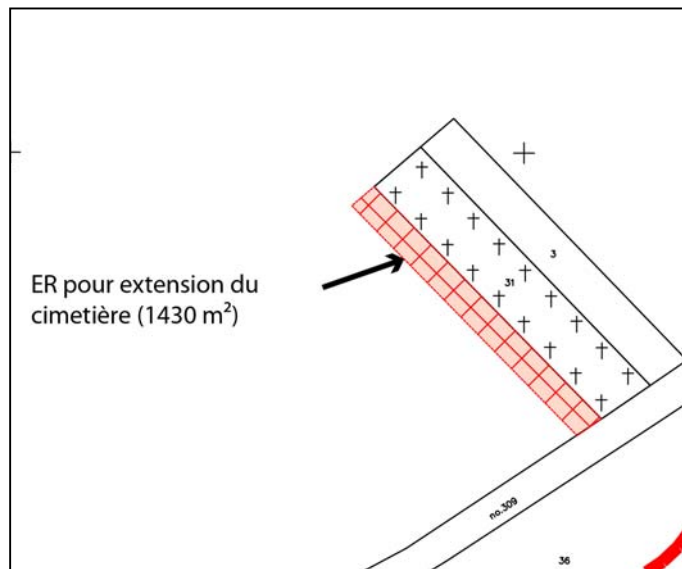
Le traitement des franges a été particulièrement étudié pour la préservation de ceux-ci et leur mise en valeur (paysagement).

Préservation des espaces boisés et éléments paysagers

La préservation et la mise en valeur de la trame verte sont une des orientations du PLU qui prévoit de préserver les espaces boisés, les espaces paysagers et les prairies, les alignements d'arbres, les haies et la ripisylve, végétation accompagnant les cours d'eau. Le boisement assurant l'intégration paysagère de la zone UZ est classé en espace boisé classé (EBC).

4.3. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

La zone à urbaniser à vocation d'activités, AUI (69145 m²), considérée comme consommatrice de foncier agricole est repérée ci-après. De même que l'emplacement réservé n° 1 (situé dans la plaine agricole des Boursault à l'Ouest de la commune) pour l'extension du cimetière créé en zone agricole qui constitue une consommation de foncier agricole et couvre 1430 m² environ.



Les espaces ainsi considérés sont des espaces actuellement dévolus à l'activité agricole (culture ou élevage), et qui sont destinés à ne plus être dévolus à l'agriculture.

Soit un total de 70 575 m² environ de terres actuellement agricoles appelées à être consommées à l'avenir.

4.4. LE PATRIMOINE ET L'ARCHITECTURE

Le règlement des zones urbaines du P.L.U. s'appuie sur une analyse des caractéristiques particulières du secteur urbain, afin d'en préserver les différents aspects. Il définit des prescriptions pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et pour les constructions postérieures à la date d'approbation du PLU.

Dans le vieux Moisselles (zone UA, à majorité aux abords de la rue de Paris) où se développent les constructions anciennes, l'article 11 vise à maintenir l'aspect traditionnel, en particulier une homogénéité de l'aspect extérieur des nouvelles constructions reprenant les caractéristiques traditionnelles les plus typiques de Moisselles. A cet effet, des dispositions sont édictées concernant l'aspect des toitures, des façades, des ouvertures, des percements, des clôtures et matériaux. Aux articles 6 et 7 sont édictées des règles visant un respect du mode d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que par rapport aux limites séparatives, en cohérence avec ce qui s'observe dans le tissu ancien comme mis en évidence dans le diagnostic.

Par ailleurs, des éléments bâtis et paysagers remarquables (repérés sur les documents graphiques) sont protégés au titre de

l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme à savoir : l'église, le porche rue du Moutier, la demeure bourgeoise au lieu-dit « le village » et l'hôpital.

A ce titre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée doivent être précédés d'un permis de démolir en vertu de l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme.

Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Archéologie

Il n'est pas recensé de site archéologique sur le territoire de Moisselles. Toutefois les mesures de l'archéologie préventive s'appliquent sur la commune.

A ce sujet, le règlement rappelle dans ses dispositions générales que « Sont applicables sur l'ensemble du territoire de la commune les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance du 13 septembre 1945, dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique, ainsi que les dispositions de la loi n°80-532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

Tous les sites sont concernés par les dispositions législatives et réglementaires de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et de son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.»

4.5. LES VOIES DE COMMUNICATION

4.5.1 Objectifs du PLU en matière de voies de communications

Le PLU et le PADD ont pour objectif l'amélioration du fonctionnement urbain et en particulier des communications routières, cyclables et piétonnes. 3 objectifs sont ainsi visés : adapter les infrastructures routières, pérenniser et développer l'offre de stationnement et favoriser les modes de déplacement alternatifs.

Adapter les infrastructures routières

L'amélioration de liaisons viaires est nécessaire dans le cadre des nouveaux programmes de logements envisagés, notamment dans le centre de Moisselles. Ainsi pour l'amélioration des conditions de circulation au sein du village la commune envisage la requalification de l'axe structurant du bourg : la rue de Paris. L'enjeu est notamment de permettre le partage de la voie en toute sécurité pour tous les usagers, avec l'élargissement des trottoirs. L'aménagement du carrefour au Nord de la rue de Paris viendra compléter cette requalification.

Pérenniser et développer l'offre de stationnement

Le projet urbain prévoit la préservation de l'offre de stationnement existante actuellement. Cette offre sera complétée par la création d'un nouveau parc de stationnement aux abords de l'église,

notamment dans le but de rendre les activités commerciales et les équipements existants attractifs et de les pérenniser.

Favoriser les modes de déplacement alternatifs

Dans une optique de développement durable, il est important de favoriser les déplacements en transports en commun et les déplacements doux afin de réduire la pollution automobile et la consommation d'énergie.

Concernant les transports en commun, la commune souhaite une amélioration de sa desserte (fréquence, amélioration des correspondances horaires), notamment en direction des gares de Bouffemont-Moisselles et de Domont.

Concernant les déplacements doux, l'enjeu est d'améliorer le maillage de liaisons douces (piétons et cycles) en direction des pôles de centralité existants et futurs : centre du village, pôle d'équipements...

Pour ce faire, les chemins et les sentes sont préservés dans le cadre du PLU. La sente communale reliant la rue de Paris à la rue Jean Mermoz va être aménagée. Son accès côté rue de Paris se fait sur des terrains privés. La commune va acquérir les emprises nécessaires et améliorer le traitement de ce cheminement piéton (éclairage public notamment). Il est prévu la création de liaisons douces dans les secteurs de renouvellement urbain situés en centre bourg.

Les liaisons cyclables existantes sur la RD 909 et la RD 11 seront également préservées.

Enfin, dans l'optique de pérenniser les activités de loisirs, les itinéraires de promenade seront également préservés : chemins inscrits au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée, itinéraire de petite randonnée,...

Par ailleurs, la carte du PDIPR est annexée au présent PLU.

4.5.2 Desserte des zones à urbaniser

Les orientations d'aménagement établies sur la zone à urbaniser à vocation principale d'activités (AUI) précisent les conditions d'accès à la zone, avec un souci de sécuriser la zone et de mettre en œuvre un bon fonctionnement urbain. Ainsi un accès à la zone est prévu : il permet d'accéder à la RD 301 de manière sécurisée et se fera par le chemin des Bourguignons.

4.6. LES NUISANCES

La qualité de l'air et le bruit

Le PLU prévoit au sein du territoire communal le développement des modes de déplacement « doux ». Tout ceci allant dans le sens d'une réduction de la place de l'automobile et donc d'une moindre

consommation des matières premières énergétiques et d'une moindre pollution (atmosphérique et bruit).

Par ailleurs, le PLU prend en compte l'arrêté portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation qui impose un isolement acoustique pour le bâti proche des axes classés dans cet arrêté : RD11, RD909 et RD301 (classée axe à grande circulation).

Le PLU prend également en compte le PEB de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle approuvé le 3 avril 2007. La commune est incluse dans le périmètre de la zone D et à cet effet les constructions autorisées doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 147-6 du code de l'urbanisme. Les frais d'insonorisation sont à la charge du propriétaire puisque la zone D se situe à l'extérieur du plan de gêne sonore.

En application des articles R.123-13-13° et R.123-14-5 du code de l'urbanisme, d'une part le périmètre de ces secteurs est reporté sur les documents graphiques des annexes du PLU, à titre d'information, et d'autre part, l'arrêté préfectoral est mentionné dans les annexes.

Les problèmes de pollution

Le captage de la commune connaît des problèmes de pollution par les hydrocarbures. Son exploitation va être stoppée. Ce problème est indiqué dans le diagnostic. Des travaux sont en cours pour la création d'un nouveau forage sur Baillet en France.

Les sites industriels à risque potentiel

Le site BASIAS recense 11 établissements industriels à risque potentiel sur le territoire communal.

Ces sites sont identifiés et localisés dans le diagnostic comme site à risque industriel potentiel.

Le règlement du PLU prévoit dans les zones urbaines à vocation dominante d'habitat que « les constructions à destination artisanale soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales non ICPE sont autorisées à condition :

- que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains
- et qu'elles n'apportent pas de gênes au voisinage.

Dans ces zones, l'implantation de nouvelles entreprises classées ICPE soumises à autorisation est interdite.

4.7. LES AXES CONCERNES PAR LA REGLEMENTATION SUR LES ENTREES DE VILLE (art. L 111-1-4° du code de l'urbanisme)

L'entrée de ville constitue une composante essentielle du paysage urbain, qui doit, par la qualité de son traitement, valoriser l'image de marque de la commune et satisfaire la qualité de vie souhaitée par les habitants.

Le rôle du document d'urbanisme en matière de paysage a été renforcé dans le cadre de la loi du 2 Février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement. Celle-ci organise un principe d'inconstructibilité de part et d'autre des axes routiers à grande circulation, si les dispositions du P.L.U. ne prévoient pas les conditions d'intégration paysagère des extensions urbaines envisagées le long de ces axes. L'objectif de ce dispositif étant d'inciter les communes à engager une réflexion préalable à tout projet de développement sur les conditions d'aménagement des abords des principaux axes routiers, principalement dans les entrées de ville.

Le secteur AUI, à vocation d'activités, est soumis à ce dispositif puisque la RD 301 est classée « voie à grande circulation ».

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est donc justifiée et motivée ci-dessous, au regard des cinq critères de « qualité de l'urbanisation » que sont : la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et du paysage, les mesures prises au regard des nuisances et de la sécurité. Des orientations d'aménagement spécifiques sont définies en complément du règlement afin que l'urbanisation de cette zone de développement apporte une réelle « valeur ajoutée » urbaine et paysagère à l'entrée Sud de la commune.

La qualité architecturale et urbaine

L'aspect esthétique des constructions nouvelles et des clôtures sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel et urbain.

A cet effet, à l'article 11, tout projet envisagé dans cette zone devra respecter l'article R.111-21 du code de l'urbanisme qui prévoit qu'un projet " peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les

constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales "

La qualité de l'urbanisme et des paysages

Différentes prescriptions et contraintes définies dans les orientations d'aménagement et le règlement sont à même d'assurer la qualité de l'urbanisme et des paysages de la future zone d'activités, notamment les prescriptions aux articles 6,7, 10 et 13.

Ainsi le règlement prévoit que les constructions soient édifiées à une distance d'au moins 20 mètres de la limite d'emprise de la RD 301. Les constructions seront implantées en retrait d'au moins 4 m des limites séparatives. Afin d'assurer une insertion qualitative des nouvelles constructions dans le paysage urbain moissellois et de préserver des ouvertures visuelles, la hauteur des constructions nouvelles dans la zone est limitée à 10 m.

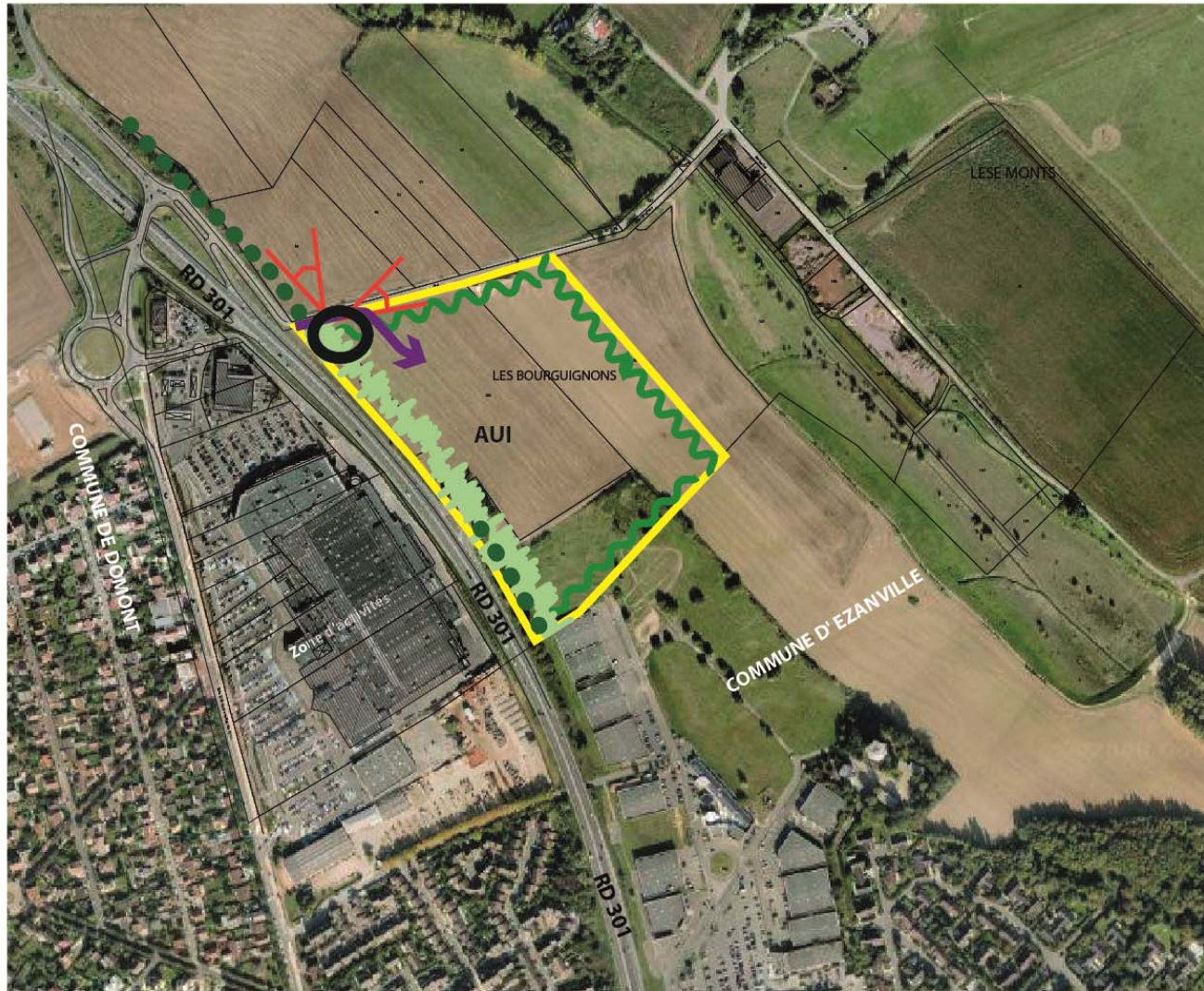
Sur le plan paysager, les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de structures végétales ayant pour objet de les intégrer dans le paysage. Les parcs de stationnement et leurs accès doivent également être paysagés (voir règlement).

Traitement des limites de la zone

Il est préconisé la réalisation d'un écran végétal en bordure Sud de la zone (le long de la RD 301). Le retrait de 20 m des constructions par rapport à la RD 301 doit être ainsi soumis à un traitement végétal. Il s'agit ainsi de limiter les nuisances émanant de l'axe de grande circulation et d'assurer l'insertion paysagère de la zone, tout en maintenant une certaine visibilité pour les établissements appelés à s'implanter sur la zone. De plus l'intégration paysagère des abords de la zone est imposée par les OAP, vis-à-vis des espaces agricoles limitrophes. La haie existante le long de la RD 301 est à préserver, participant ainsi à l'intégration paysagère des nouveaux aménagements.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- AUI : ZONE A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES -



-  Périmètre du secteur soumis à OAP
-  Paysager la marge de recul à respecter par rapport à la RD 301, axe à grande circulation routière (20 m)
-  Assurer l'intégration paysagère des aménagements
-  Aménager un accès à la zone d'aménagement depuis la RD 301 (automobile et autres usagers)
-  Aménager le carrefour
-  Vues remarquables à préserver
-  Haies existantes à préserver

Traitement de l'intérieur de la zone

A l'intérieur de la zone, la qualité de l'urbanisme découlera essentiellement de la qualité du plan de composition, qui devra favoriser un bon agencement du bâti et une affectation du sol (rapport espace public/privé) équilibrée.

Conformément aux orientations d'aménagement, une gestion alternative des eaux pluviales sera envisagée avec paysagement des noues, bassins de rétention... ce qui confèrera une bonne qualité paysagère à la zone.

Les mesures prises au regard des nuisances

La nuisance sonore est la nuisance principale de ce site. Seules des constructions à usage d'activité seront implantées en bordure des voies, la zone concernée étant à vocation d'activités.

En outre, l'écran végétal « tampon » de 20 m par rapport à la limite d'emprise de la RD 301 permettra d'atténuer les nuisances phoniques apportées par cet axe de grande circulation.

Par ailleurs, le règlement n'autorise les établissements ou installations à destination de commerce, d'artisanat, de bureaux,

d'industrie ou d'entrepôts liés aux activités autorisées qu'à condition :

- que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains
- et qu'elles n'apportent pas de gênes au voisinage.

Les dépôts et aires de stockage liées aux établissements ou installations autorisées ne sont autorisés qu'à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains.

Les mesures prises au regard de la sécurité routière

Pour accompagner l'urbanisation de la zone AUI, des mesures devront être prises au regard de la sécurité routière sur la RD301.

La desserte de cette nouvelle zone d'urbanisation se réalisera par deux accès ne débouchant pas sur la RD 301. Un des accès se fait à partir de la partie de la zone commerciale située à Ezainville.

L'autre accès est prévu à partir du chemin des Bourguignons, une bretelle de la RD 301. Aucun accès ne sera donc créé depuis la RD301.

En outre à l'article 3 de la zone AUI, le règlement du PLU impose que les accès et voiries présentent les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

5. LES INDICATEURS À ÉLABORER POUR L'ÉVALUATION DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU AU REGARD DE LA SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS

L'article L.123-12-1 du code de l'urbanisme précise que « Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein (..) du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements ... ».

Pour cela, le rapport de présentation doit préciser « les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.

Le présent PLU entend répondre à un besoin de logements de type et de tailles diversifiés, et sur un principe de mixité sociale.

Les indicateurs à élaborer sur les résultats de l'application du PLU au regard de la satisfaction de ce besoin en logements seront donc les suivants :

- Suivi de la construction neuve :
 - Nombre de logements produits
 - Nombre et taux de logements sociaux dans la livraison des logements neufs
 - Nombre de logements en accession à coûts maîtrisés
 - Répartition par taille des logements (nombre de pièces)
 - Répartition par type de logements (individuel, groupé ou collectif)

- Suivi du parc de logements existant :
 - Nombre et destination des changements de destination (déclarations préalables ou permis de construire)
 - Nombre et type de demandes d'autorisation dans le parc de logements existants