

Département du Val d'Oise
Commune de Moisselles

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce N°4 :
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION

Révision du PLU

Document arrêté le :

Document approuvé le : 17 octobre 2019

IngESPACES Ensemble, participons à l'aménagement du territoire



Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24 - Fax 01.60.05.03.62 - Email : ingespaces@wanadoo.fr





TABLE DES MATIÈRES

I. LOCALISATION ET ENJEUX DES SECTEURS SOUMIS AUX OAP	5
II. ORIENTATIONS COMMUNES A TOUS LES SECTEURS SOUMIS A OAP	7
III- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LE COEUR DE VILLAGE SECTEURS N°1 (UAB) ET 2 (UAC)	9
IV - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LES SECTEURS DE LA CAVÉE (N°3 ET 4)	13
V - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LA ZONE AUI (N°5)	17





PRÉAMBULE

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme dispose que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

Ainsi, le présent document expose les orientations d'aménagement et de programmation retenues dans le cadre du PLU de Moisselles.

Ces orientations d'aménagement et de programmation, élaborées en cohérence avec le PADD, permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs.

De ce fait, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

En effet, la notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité par des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre lesdits travaux et opérations et les orientations d'aménagement.

LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS A OAP





I. LOCALISATION ET ENJEUX DES SECTEURS SOUMIS AUX OAP

Les secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation sont localisés sur le plan ci-contre.

Les secteurs n°1 et 2 sont dévolus à une vocation dominante d'habitat. Ces secteurs présentent une localisation stratégique au sein du village de Moisselles et permettent de répondre aux objectifs d'augmentation de la densité humaine et des espaces d'habitat fixés par le SDRIF.

Il est important d'encadrer leur devenir par des OAP afin de favoriser l'optimisation du foncier, mais également d'imposer un aménagement de qualité, vecteur d'amélioration du cadre de vie et du fonctionnement urbain pour tous les habitants.

Les secteurs 3 et 4 ont une vocation dominante d'activités économiques et se situent en extension du village. Il est donc important d'encadrer leur développement afin de garantir la qualité des futures franges urbaines de la commune.





II. ORIENTATIONS COMMUNES À TOUS LES SECTEURS SOUMIS À OAP

Des orientations d'aménagement communes à tous les secteurs sont définies ci-après afin que les nouvelles opérations contribuent à la préservation de la qualité du cadre de vie de Moisselles. Les points suivants seront ainsi à respecter sur tous les secteurs :

- favoriser la qualité de l'insertion architecturale, paysagère et urbaine des aménagements et constructions
- réaliser les aménagements nécessaires pour l'installation du numérique terrestre sur le terrain d'assiette des opérations.

Préserver la biodiversité, restaurer et valoriser la nature en ville :

- Réaliser un traitement paysager vis à vis des habitations proches et paysager les espaces publics et en particulier les liaisons douces, afin d'accroître l'offre de surfaces vertes et favoriser les continuités écologiques.
- Assurer, sous réserve d'une étude de faisabilité, une gestion alternative des eaux pluviales (noues, fossés, bassin tampon par exemple) afin de retarder le ruissellement.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- COEUR DE VILLAGE, secteurs UAb et UAc-



- Espace à aménager à vocation mixte habitat-activité (structure commerciale de proximité) - secteur UAc
- Espace à aménager à vocation dominante habitat - secteur UAb
- Préserver la demeure et le parc et intégrer les arbres existants à l'aménagement
- Créer une liaison douce
- Prévoir une marge de recul et l'intégrer à l'aménagement du carrefour / place de l'église
- Réaménager le carrefour
- Créer une haie arbustive

0

100 m



III- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LE COEUR DE VILLAGE - SECTEURS N°1 (UAB) ET 2 (UAC)

A - ESPACE DANS LEQUEL S'INSCRIVENT LES SECTEURS

Dans le centre-village de Moisselles existe un espace (secteur UAb) comprenant une ancienne maison bourgeoise de caractère intégrée à un parc, ainsi que des bâtiments d'activité. De l'autre côté de la rue de Paris est également défini le secteur UAc, stratégique car situé à proximité immédiate de l'église, de la mairie et du principal pôle commercial du village.

C'est pour valoriser davantage le coeur de village moissellois et assurer la pérennité et le développement de l'offre commerciale que la commune a décidé dans le cadre d'un renouvellement urbain, de réfléchir à un réaménagement du centre-bourg.

Des orientations d'aménagement spécifiques sont ainsi définies ci-après afin que le renouvellement urbain envisagé apporte une réelle valeur ajoutée au paysage urbain de Moisselles.

B - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les différentes orientations suivantes seront à respecter :

SECTEUR UAb

- Le secteur UAb, dont le périmètre est défini sur les documents graphiques du PLU, fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble à caractère principal d'habitat.
- L'ancienne demeure bourgeoise et le parc sont à préserver, en intégrant les arbres existants à l'aménagement.





- Des liaisons douces sont à prévoir afin d'ouvrir ce secteur au reste du coeur de village.

- Une marge de recul par rapport à la rue de Paris est à prévoir : la commune vise en effet le réaménagement du carrefour rue de Paris / rue du Moutier et souhaite dans ce cadre élargir la partie Sud de la rue de Paris en cohérence avec l'entrée sur Moisselles à partir de la RD 301. Le respect de cette marge de recul doit ainsi permettre à la commune d'élargir à terme la rue de Paris, créant ainsi une perspective sur le coeur de village.

- Créer une haie arbustive au Sud du secteur UAb visant son intégration paysagère vis-à-vis des zones d'activités limitrophes.

SECTEUR UAc

- Le secteur UAc, dont le périmètre est défini sur les documents graphiques du PLU, fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble à caractère mixte : il accueillera à la fois de l'habitat et des activités de proximité compatibles avec l'habitat.

Les orientations définies sur ce périmètre découlent des règles inscrites au règlement. Elles visent notamment une intégration optimale du bâti dans l'environnement urbain en termes d'aspect architectural et urbain.

C - PROGRAMMATION

- La programmation de logements découle des règles de densité établies ci-dessous :

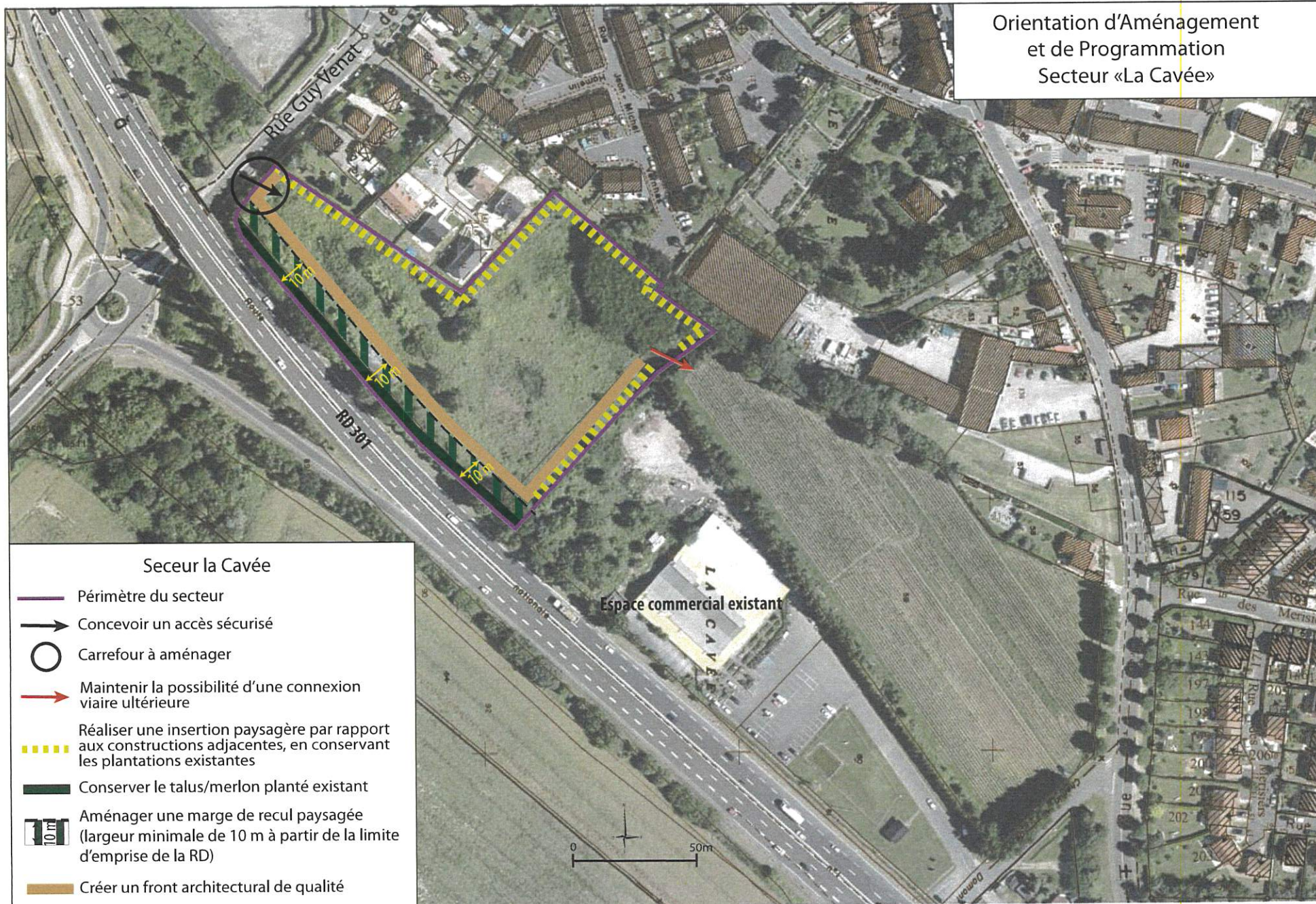
Secteur UAb : 40 à 45 logements à l'hectare

Secteur UAc : 60 à 70 logements à l'hectare

- Dans chaque secteur, la part de logements sociaux doit représenter au minimum 25 %.
- Dans le secteur UAb, une diversité de typologies sera recherchée en terme d'habitat (collectif, intermédiaire, individuel groupé,...)



Orientation d'Aménagement et de Programmation Secteur «La Cavée»





IV - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR DE LA CAVÉE (N°3)

A - ESPACE DANS LEQUEL S'INSCRIT LE SECTEUR

Ce secteur est un espace agro-naturel situé en continuité d'une zone commerciale existante (Floradog et Piscirêve).

Localisé en entrée de ville de Moisselles, aux abords de la RD 301 classée axe à grande circulation, l'aménagement futur de cet espace représente un enjeu fort pour la commune. C'est pourquoi des orientations d'aménagement spécifiques sont définies ci-après pour définir des conditions d'implantation des nouvelles constructions et installations garantissant la qualité urbaine et paysagère des lieux.

B - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les différents points suivants seront à respecter.

- Une marge de recul paysagée par rapport à la RD 301 est à respecter. Cette marge de recul aura une largeur minimale de 10 m comptée à partir de la limite d'emprise de la RD 301. L'implantation des constructions se fera ainsi avec un recul équivalent à celui des constructions déjà implantées dans le secteur. Le talus planté existant le long de la RD 301 est à préserver. En outre, à l'arrière de ce talus, la qualité architecturale des constructions sera recherchée ainsi que leur intégration à l'environnement.
- L'accès se fera à l'Ouest du secteur n°3, au droit de la rue Guy Venat, et le carrefour à créer sera aménagé de manière à optimiser la sécurité. Une possibilité de raccordement viaire sera maintenue vers l'Est, afin de relier ce secteur à une éventuelle urbanisation ultérieure.
- Une intégration paysagère de la future zone d'activités est à réaliser, ceci afin de limiter l'impact des nouvelles constructions et installations dans le paysage moissellois et vis-à-vis des habitations existantes, en conservant les plantations lorsque leur état sanitaire le permet.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- AUI : ZONE A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES -



0 100 m 400 m



-  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 via le territoire d'Ezanville et depuis la RD 301 (automobile et autres usagers)
-  Vues remarquables à préserver



V - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LA ZONE AUI (SECTEUR N°5)

A - ESPACE DANS LEQUEL S'INSCRIT LE SECTEUR

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, prévoit une extension de l'actuelle zone commerciale. Situé en entrée de ville de Moisselles, aux abords de la RD 301 classée axe à grande circulation, l'aménagement futur de cet espace représente un enjeu fort pour la commune. C'est pourquoi des orientations d'aménagement spécifiques sont définies ci-après pour favoriser la qualité de l'entrée de ville.

B - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- La zone AUI, dont le périmètre est défini ci-contre et sur les documents graphiques du PLU, fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble à caractère principal d'activités.
- Une marge de recul paysagée par rapport à la RD 301 est à respecter. Cette marge de recul aura une largeur minimale de 20 m comptée à partir de la limite d'emprise de la RD 301.
- Un accès à la zone est à aménager à partir du chemin des Bourguignons, qui permet de rejoindre la RD 301.
- Une intégration paysagère de la future zone d'activités est à réaliser, ceci afin de limiter l'impact des nouvelles constructions et installations dans le paysage moissellois.
- Les vues remarquables existant depuis le chemin des bourguignons sont à préserver.

