

Département des Yvelines, commune de

# Moisson



## Plan local d'urbanisme

POS approuvé le 12 décembre 1986  
1<sup>ère</sup> révision approuvée le 15 décembre 1990  
1<sup>ère</sup> modification approuvée le 17 janvier 1992  
Élaboration du Plu prescrite le 16 octobre 2014  
Projet de Plu arrêté le 15 décembre 2016  
**Projet de Plu approuvé le 12 octobre 2017**

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil municipal  
du 12 octobre 2017  
approuvant le plan local  
d'urbanisme de la commune de  
Moisson

Le maire,  
Daniel Gouriou

## Projet d'aménagement et de développement durables



Date :

**20 septembre 2017**

Phase :

**Approbation**

Pièce n° :

**2**

Mairie de **Moisson**, 34 route de Lavacourt, (78840)  
Tél : 01 34 79 30 41 / courriel : [accueil@moisson.fr](mailto:accueil@moisson.fr)

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage  
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : [contact@gilsonpaysage.com](mailto:contact@gilsonpaysage.com)

## **Article L151-5 du code de l'urbanisme**

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables de la commune de Moisson est bâti autour de deux enjeux forts :*

- **la vie de la commune** : basée sur une croissance démographique favorisant l'accueil d'une population nouvelle et familiale permettant le maintien de l'école ;*
- **le paysage et l'environnement** : leur préservation et mise en valeur étant les garants d'une qualité de vie et les atouts d'un développement touristique.*

*Ce projet d'aménagement et de développement durables prend en compte les contraintes importantes du territoire et les données supra-communales :*

- l'inondabilité (prescriptions du Ppri),*
- les orientations réglementaires supra-communales dont les orientations du Sdrif,*
- la protection des sites naturels et paysagers (sites classés, inscrits, sites natura 2000...) et la protection des lisières des massifs boisés (protection au titre du Sdrif),*
- l'existence de la zone de réserve d'eau potable (périmètres de protection des captages),*
- un tissu urbain très contrasté avec des centres anciens compacts et de vastes superficies de bâti diffus : nécessité de maîtriser les divisions anarchiques de bâti en centres anciens, et de terrains dans les tissus périphériques...*

# 1 . Une commune vivante grâce à une politique d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

## 1.1 - Un développement urbain mesuré et adapté à la croissance démographique voulue

L'objectif est un développement démographique suffisant pour maintenir la commune vivante. À l'échelle communale, les élus ont retenu un **taux de croissance moyen annuel d'environ 0,65 % les dix prochaines années**. La population actuelle étant d'environ 930 habitants, l'augmentation de population serait d'environ 65 habitants.

Le seul maintien du point mort démographique<sup>1</sup> nécessite la construction d'une trentaine de logements d'ici une dizaine d'années.

Compte tenu du potentiel du tissu bâti existant, de petites extensions d'urbanisation seront nécessaires.

## 1.2 - Le renforcement de la centralité : le cœur de bourg

L'objectif est de conserver le gradient définissant les formes urbaines actuelles : de l'urbain au naturel, du tissu urbain compact au tissu urbain périphérique plus lâche jusqu'au bâti diffus en campagne pour préserver la qualité urbaine et architecturale de la commune. D'où :

- un développement urbain concentré dans le bourg principal de Moisson et, dans une moindre mesure, dans le village de Lavacourt : tissus existants densifiés et petites opérations d'urbanisation greffées au bourg de Moisson ;
- une constructibilité plus limitée dans les tissus urbains périphériques moins denses de Moisson et Lavacourt avec un gradient de densité urbaine décroissant en fonction de l'inondabilité et de l'éloignement du centre village ;
- une constructibilité très limitée dans une partie non inondable du tissu bâti diffus inséré dans la végétation ;
- une inconstructibilité dans le tissu bâti très diffus situé en milieu naturel inondable et éloigné des centres urbains : seule l'évolution du bâti y sera possible ;

La rétention foncière qu'on peut estimer entre 20 et 30% limitera de fait l'importance du renouvellement urbain : une partie des terrains et bâtis potentiellement disponibles ne sera pas construite durant la durée de vie de ce Plu.

Enfin, la **préservation de parcs, jardins et espaces plantés en cœurs d'îlots et en limite d'urbanisation** permettra de préserver l'aspect villageois et une transition milieu urbanisé / milieu naturel.

## 1.3 - La diversification de l'offre en habitat

Le Plu favorisera la mixité sociale intergénérationnelle en équilibrant l'offre de logements :

- prévoir un nombre de logements suffisant permettant à la fois de maintenir la population à son niveau actuel et d'atteindre les objectifs de croissance démographique notamment par l'accueil de jeunes, jeunes déco-habitants et jeunes ménages
- définir des formes urbaines plus denses, favorables à la mixité sociale et propices à créer de l'*urbanité*.

Par les **formes urbaines**<sup>2</sup>, les élus veulent préserver l'intimité et la qualité de vie, et intégrer les futures opérations à leur environnement au sens large.

---

<sup>1</sup> Le **point mort démographique** se décompose en trois postes : le renouvellement du parc (le remplacement des logements détruits ou désaffectés) ; la compensation du desserrement, c'est-à-dire l'impact de la variation du nombre moyen d'occupants par résidence principale (diminution de la taille des ménages et recherche d'un plus grand confort) ; et la compensation de la variation du nombre de logements vacants et des résidences secondaires.

## 1.4 - Modération de consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain

Les élus veulent limiter l'étalement du tissu urbanisé, cela en :

- 1- contenant les limites du bourg et en y incluant les extensions nécessaires ;
- 2- favorisant le renouvellement urbain<sup>3</sup> et la densification du tissu bâti existant,

1- Objectifs de limitation de la consommation d'espace du Plu :

La consommation d'espace de 2002 à 2012 était d'environ 7,2 hectares pour une trentaine de logements. La consommation d'espace que prévoit le Plu est largement réduite puisqu'elle sera comprise entre 1 et 3 hectares.

2- Le Plu prévoit une augmentation générale de la densité de logements dans le tissu existant par :

- le maintien des possibilités de construction à l'intérieur du tissu bâti actuel (renouvellement de population dans le bâti existant, réaffectation de bâti ancien, changement de destination, transformation de résidences secondaires en résidences principales...);
- l'augmentation de la densité de logements exigée en secteurs d'urbanisation future, densité qui sera supérieure à celle des dix dernières années tout en restant compatible avec le caractère villageois, soit une densité minimale d'une dizaine à une douzaine de logements à l'hectare.

3- Le Plu s'inscrit dans les objectifs du schéma directeur de la région Île de France, l'augmentation de la densité humaine de ses espaces urbanisés au sens strict (en habitants et emplois par hectare) de 2012 à 2030 sera d'environ 11 %

<i>Estimation de l'évolution des logements et de population dans l'enveloppe urbaine actuelle</i>		
	<b>2012</b>	<b>estimation 2030 (validité du Sdrif)</b>
Nombre d'habitants	939	1030
Nombre d'emplois sur le territoire de Moisson	134	161
Nombre de personnes (habitants et emplois)	1073	1191
Espace urbanisé «au sens strict» en hectares	98,8	98,8
Densité humaine de ses espaces urbanisés au sens strict (en habitants et emplois par hectare)	10,9	12,1

**Cette densification s'effectuera dans le respect des formes urbaines existantes ;** l'aspect champêtre et attrayant des espaces jardinés sera autant que faire se peut préservé. Les changements de destination de bâtiment en vue d'habitat et d'activité seront maîtrisés de façon à limiter les nuisances et assurer la tranquillité et la qualité de vie des habitants.

<sup>2</sup> La **forme urbaine** correspond aux éléments composant le tissu urbain tels que les caractéristiques du parcellaire, l'espace public, les jardins, les volumes, la hauteur et l'implantation du bâti en recul ou non...

<sup>3</sup> Le **renouvellement urbain** conjugue réhabilitation, démolition, construction de logements et d'équipements et poursuite de l'amélioration du parc immobilier dans un objectif de développement durable. Son ambition est multiple : désenclaver, améliorer la qualité de la vie quotidienne et la qualité patrimoniale. Il intègre la redéfinition des espaces, des voiries, des transports, des équipements mais aussi l'implantation ou le développement d'activités économiques et socio-culturelles dans un objectif de mixité sociale et de diversité des fonctions urbaines.

## 2 . La préservation et la mise en valeur du paysage et de l'environnement : des atouts pour un développement touristique

### 2.1 – Protection des espaces naturels, forestiers et agricoles

- L'**économie d'espace** est l'un des principaux enjeux de la planification urbaine : c'est ce que prévoit le Plu. La construction en milieu naturel forestier ou agricole sera strictement réglementée. (voir ci-dessus)

- La **protection de la biodiversité** est un autre enjeu des politiques d'urbanisme puisque globalement la biodiversité recule et qu'elle présente des intérêts divers. Cette protection passe notamment par la protection des ensembles qui lui sont favorables et des corridors écologiques qui les relient, ensembles pouvant également présenter des intérêts économiques, sociaux, écologiques, hydrauliques et agronomiques.

Conscients de ces intérêts, le Plu permettra de :

- protéger les zones de richesses biologiques dont les sites natura 2000, les Znieff, les zones humides ;
- préserver, restaurer voire renforcer si nécessaire les trames verte et bleue.
- compléter les corridors écologiques<sup>4</sup> si nécessaires et si possible ;
- tenir compte de la *nature en ville*<sup>5</sup> notamment en préservant certains cœurs d'îlots.

#### - La **préservation de la ressource en eau**

Le zonage du schéma directeur d'assainissement<sup>6</sup> a été approuvé après enquête publique le 15 juin 2006.

Le Plu prend en compte les objectifs de qualité imposés par le Sdage (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine-Normandie) et ceux du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage).

Pour cela le Plu :

- incitera à la retenue des eaux de ruissellement à la source ;
- prendra en compte les périmètres de protection des captages.

#### - La **protection des espaces agricoles**

Le Plu préserve le potentiel agricole des terrains aujourd'hui cultivés pour assurer la poursuite de l'exploitation agricole par un classement adapté excluant toute construction et tout mitage<sup>7</sup> de l'espace agricole.

---

<sup>4</sup> Un **corridor écologique** définit les espaces naturels qui relient les milieux entre eux et permettent aux espèces de se déplacer pour échanger avec les populations situées dans d'autres noyaux de vie.

<sup>5</sup> La **nature en ville** n'est pas qu'un élément de décor urbain ou villageois mais une notion qui fait référence aux rapports que l'homme entretient avec l'environnement domestique et sauvage. La mosaïque des milieux – jardins en friche, jardins très entretenus, jardins très tranquilles, potagers, parcs, végétation rase ou arborée, arbres jeunes et vieux, multitude de micro milieux... – est la richesse constitutive de la *nature en ville*. Laquelle est un peu l'antithèse des espaces verts sans âme ni biodiversité, dont la maintenance est banale (mauvais entretien des arbres et arbustes par des tailles inadaptées, abus de pesticides, pauvreté des espèces introduites, fréquentation excessive...). La « nature en ville » s'appréhende sous des aspects culturel, paysager, faunistique, floristique, esthétique et comme un milieu de vie au sens écologique du terme. La ville est un milieu de vie, la nature est une composante de la ville. Cette nature est un maillon indispensable des trames verte et bleue pour la circulation des espèces, condition de leur survie et de leur développement.

<sup>6</sup> Le **schéma directeur d'assainissement** est la délimitation de zones relevant de l'assainissement collectif et non collectif, de zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, de zones pour lesquelles il est nécessaire de prévoir des installations de collecte, de stockage éventuel et de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

<sup>7</sup> Le **mitage** correspond à une dispersion mal contrôlée de constructions implantées en zone rurale voire en périphérie d'agglomération, entraînant détérioration du paysage, contraintes à l'exploitation agricole, pollutions du milieu naturel, surcoûts liés à l'entretien des réseaux, surcoûts liés aux trajets personnels...

## 2.2 - Prise en compte des risques naturels

Le Plu prend en compte le risque **inondation** et la réglementation du Ppri pour assurer la sécurité des personnes, des biens et de l'environnement.

## 2.3 - Préservation du paysage et du patrimoine

Moisson jouit d'un paysage et d'un patrimoine remarquables et bénéficie d'une situation privilégiée des bords de Seine. Les objectifs en matière de protection du paysage et du patrimoine s'articulent autour de la préservation de l'existant et de sa mise en valeur.

### **Préserver le patrimoine architectural existant**

- préservation du bâti de qualité sans en interdire l'évolution,
- préservation des murs bordant les rues du bourg, caractéristiques d'un bâti rural de qualité.

### **Mettre en scène les structures urbaines, Moisson et Lavacourt**

- en en pérennisant les ensembles végétaux participant à la qualité paysagère du bourg : parcs et jardins,
- en préservant un espace naturel de *respiration* entre le bourg et Lavacourt,
- en préservant les vues, notamment lointaines, sur la Seine, le château de la Roche-Guyon et sur Vétheuil.

### **3 . Orientations pour le transport, le commerce, le développement économique dont les communications numériques**

#### **3.1- Maintenir une commune vivante**

Pour maintenir une commune vivante, le Plu permettra :

- le maintien et le développement des activités existantes : assurer la pérennité des activités existantes, permettre l'accueillir d'activités non nuisantes dans les zones urbaines à dominante d'habitat (petites activités artisanales, professions indépendantes... compatibles avec l'habitat).
- l'accueil éventuel de nouvelles activités,
- de façon ponctuelle et limitée l'accueil d'entreprises artisanales existantes hors structure urbaine.

#### **3.2 – Développer l'économie touristique en valorisant les atouts de la commune**

Le Plu favorisera le développement de l'activité touristique pour profiter de ses retombées. Cela repose sur la valorisation des **atouts touristiques incontestables de Moisson** :

- le patrimoine communal : la Seine, ses berges et ses îles, la forêt et la lande, (site natura 2000, Znieff, réserve naturelle), les coteaux boisés, rive nord de la Seine constituant un écran boisé visible de Moisson, les points de vue sur le château et le potager de la Roche-Guyon et l'axe de composition intégrant la boucle de Moisson, le patrimoine bâti intéressant dans les structures urbaines anciennes de Moisson et Lavacourt, les quelques constructions remarquables (maison du passeur, le chalet des Lebaudy,...)
- les aménagements de sports et de loisirs existants : la base de plein air et de loisirs de Moisson-Mousseaux et le golf, les aménagements fluviaux : le bac Lavacourt-Vétheuil, les ducs-d'Albe, les sentiers pédestres, cyclistes et équestres, les structures de restauration et d'hébergement (café restaurant, crêperie, hôtel, chambres d'hôtes, gîtes ruraux, location à la base de loisirs)...

#### **3.3 - Favoriser la limitation des déplacements**

En permettant la création d'activités et donc d'emplois sur place,

En situant les petites opérations d'urbanisation en lien direct avec le bourg à proximité des équipements publics, (école, mairie, bibliothèque...)

En favorisant les transports en commun, (stationnement pour le co-voiturage...)

En préservant les liaisons douces, pistes cyclables, sentes et chemins piétons...

#### **3.4 – Pérenniser voire renforcer l'offre d'équipements notamment les réseaux numériques**

Pour accompagner le développement démographique prévu à l'échelle communale, le Plu permettra de :

- renforcer les équipements collectifs,
- rendre possible l'arrivée de la fibre optique dans le cadre du schéma directeur territorial d'aménagement numérique,
- prendre en compte les réseaux d'énergie.

\*\*\*\*\*