

VERDI

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

1.3 Diagnostic paysager



APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2025.



SOMMAIRE



PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION	1
1 Diagnostic paysager	3
1.1 Les grandes entités paysagères	4
1.2 Les caractéristiques paysagères du plateau de Melun-Sénart	6
1.3 L'environnement urbain	8
1.4 Les éléments paysagers et patrimoniaux identitaires	20





1

DIAGNOSTIC PAYSAGER

1.1 LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES

Un Atlas des paysages a été défini sur le département de la Seine-et-Marne. On y retrouve les 6 éléments qui constituent la trame paysagère seine-et-marnaise :

- Plateaux cultivés ;
- Plateaux boisés ;
- Buttes ;
- Rebords de plateau ;
- Forêt ;
- Vallées.

Ces éléments du paysage sont les produits de la géographie et du mode d'occupation des sols.

Le territoire peut être découpé en 35 unités nommées « ensembles de paysage ».

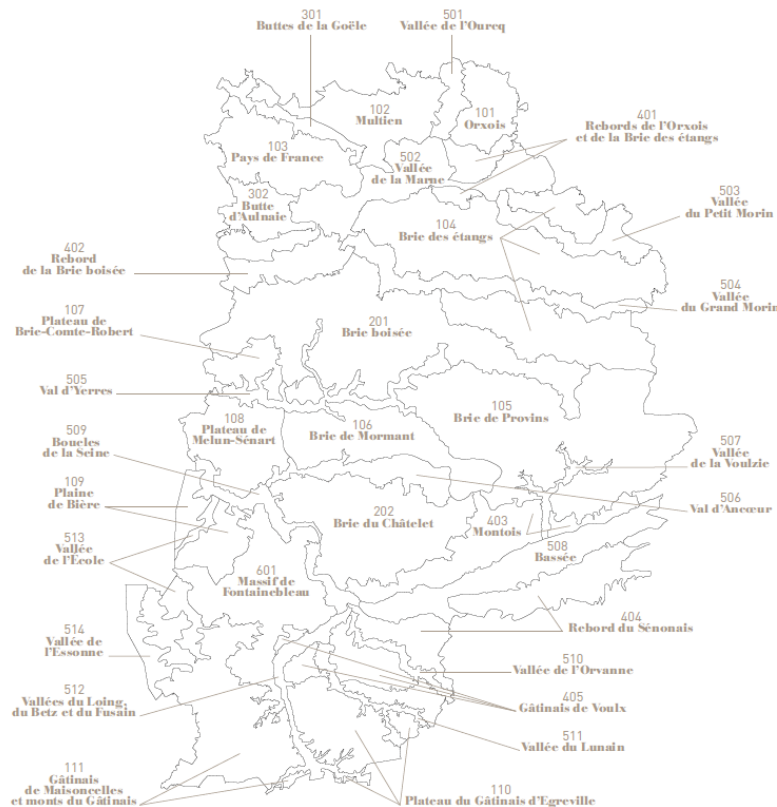


Figure 1 : Carte des ensembles de paysages, source : Atlas des paysages de Seine-et-Marne

Moissy Cramayel fait partie du plateau de Melun-Sénart, situé à l'Ouest du département.

Le paysage seine-et-marnais est une alternance de vastes plaines cultivées sur les plateaux et de boisements dans les vallées creusées par les cours d'eau. La forêt de Fontainebleau est un atout majeur de ce territoire aux reliefs doux.

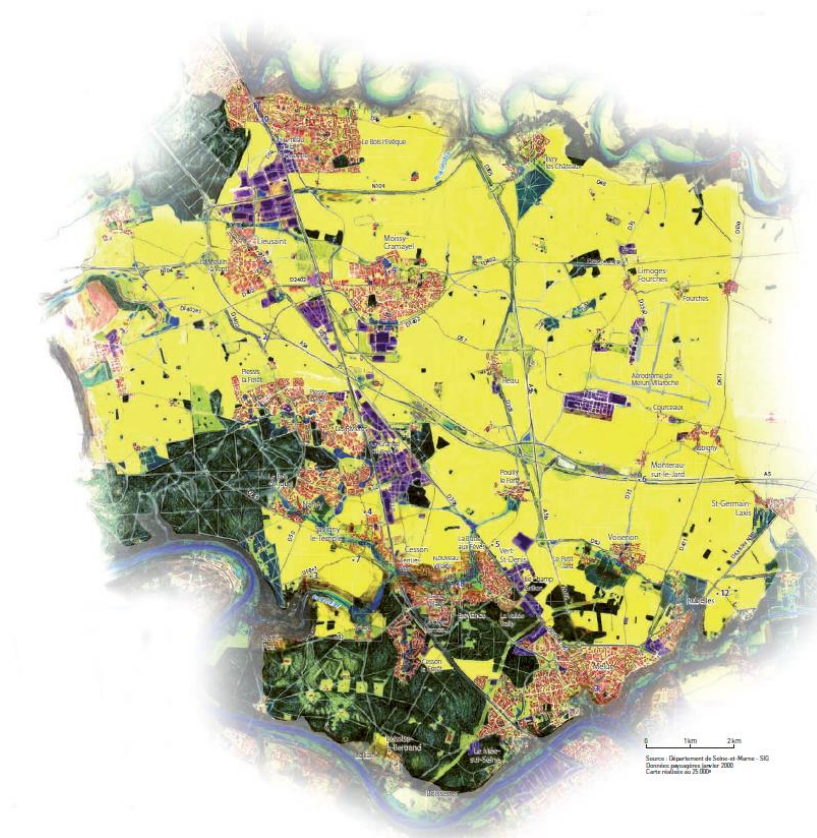
Cette morphologie et sa proximité avec la capitale en ont fait un espace essentiellement rural, encore aujourd'hui : l'agriculture et les forêts occupent 80 % de sa surface. Ainsi, l'agriculture a toujours - et continue - de faire partie intégrante de l'identité paysagère et patrimoniale du département, malgré la progression des villes.

Effectivement, les villes anciennes voient émerger des villes nouvelles, surtout depuis les années 1970. Sous l'influence de la métropole parisienne, la Seine-et-Marne s'urbanise, d'où l'appellation « campagnes urbaines » parfois utilisée pour la décrire. Les paysages ruraux côtoient les nouveaux quartiers, laissant places aux infrastructures routières et aux zones d'activité.

Ainsi, on peut lire dans les paysages de Seine-et-Marne le témoignage de son passé et les marqueurs d'un développement nouveau.

1.2 LES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES DU PLATEAU DE MELUN- SENART

La ville de Moissy Cramayel s'intègre dans l'ensemble des paysages du plateau de Melun-Sénart.



Carte du Plateau de Melun-Sénart, source : Atlas des paysages de Seine-et-Marne

Il s'agit d'un plateau cultivé, délimité par la Vallée de l'Yerres au nord et de la Seine et de l'Ancoeur au sud. A l'Ouest, il s'étend jusqu'à la Seine, dans le département de l'Essonne. A l'Est, les limites sont plus floues : la RD 471 la séparation avec le plateau de la Brie de Mormant.

Ce paysage est principalement constitué de terres agricoles, bien que ponctué par les tertres de Melun et creusé par quelques vallons. Les forêts du Sud du plateau viennent enrichir le paysage d'une charpente naturelle.

En parallèle, le développement des villes conduit au recul des terres cultivées et à l'éparpillement des éléments remarquables et patrimoniaux, à l'image des corps de ferme anciens.

Les espaces ruraux côtoient les nouveaux bâtiments, témoins d'un territoire en profonde mutation.



Paysage de Seine-et-Marne : Montereau-sur-le-Jard, source : Atlas des paysages de Seine-et-Marne

Ainsi, le plateau de Melun-Sénart offre un paysage mixte, entre nature et urbanisation nouvelle.

1.3 L'ENVIRONNEMENT URBAIN

1.3.1 LA MORPHOLOGIE URBAINE ET SES CARACTERISTIQUES

Moissy-Cramayel s'est organisé et construit par étape, en commençant par une urbanisation autour du centre ancien et plus particulièrement autour de son Eglise et de sa mairie. La commune s'est d'abord structurée en étoile avec l'avenue Pasteur/Philippe Bur et les rues au sud de cet axe, la rue Lherminot et la rue Maulois.

C'est à partir des années 1970 que Moissy-Carmayel se développe et connaît l'aménagement de nombreuses ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) avec la construction de maisons individuelles et d'habitat collectif.

Le bâti est assez dense au sein de la commune avec certains espaces plus aérés en raison d'espaces verts ou d'équipements sportifs. Le bâti ancien, situé principalement dans le cœur ancien de Moissy-Cramayel, est caractérisé par son linéaire et son gabarit relativement bas. Au contraire, les bâtis récents sont de tailles plus imposantes avec des espaces résidentiels et des zones pavillonnaires. De manière générale, le bâti est implanté le long axes routiers.

1.3.2 LA TYPOLOGIE DU BATI

On peut distinguer quatre typologies principales :

- Le bâti ancien de type linéaire : bâti mitoyen et linéaire implanté le long des voies de circulation ;
- Le bâti ancien de type planaire : le long des anciennes voies de circulation avec un bâti long et large entourant le vide urbain ;
- Le bâti récent de type ponctuel : trame aérée avec des bâtiments isolés les uns des autres et positionnés en retrait de la voirie et disposant de jardins ;
- Le bâti d'activité : formes urbaines plus imposantes et situées en périphérie du tissu urbain.

Le bâti ancien de type linéaire

Cette typologie de bâti est prédominante dans le centre ancien de Moissy-Cramayel. Les constructions sont caractérisées par :

- Une continuité du bâti en alignement de voie ;
- La présence de matériaux en pierre ;
- Des toitures principalement en tuile ;

- Une hauteur moyenne de R+1+Combles (environ 9 mètres).

Le bâti ancien de type planaire

Le bâti ancien de type planaire correspond principalement aux corps de fermes situés pour la plupart en périphérie du tissu urbain. Les constructions sont caractérisées par :

- Un bâti long ;
- Des matériaux principalement en pierre ;
- Une hauteur moyenne de R+1.

Le bâti récent de type ponctuel

Cette typologie du bâti est la plus représentative de Moissy-Cramayel et se trouve principalement en périphérie de l'enveloppe ancienne. Les constructions sont caractérisées par :

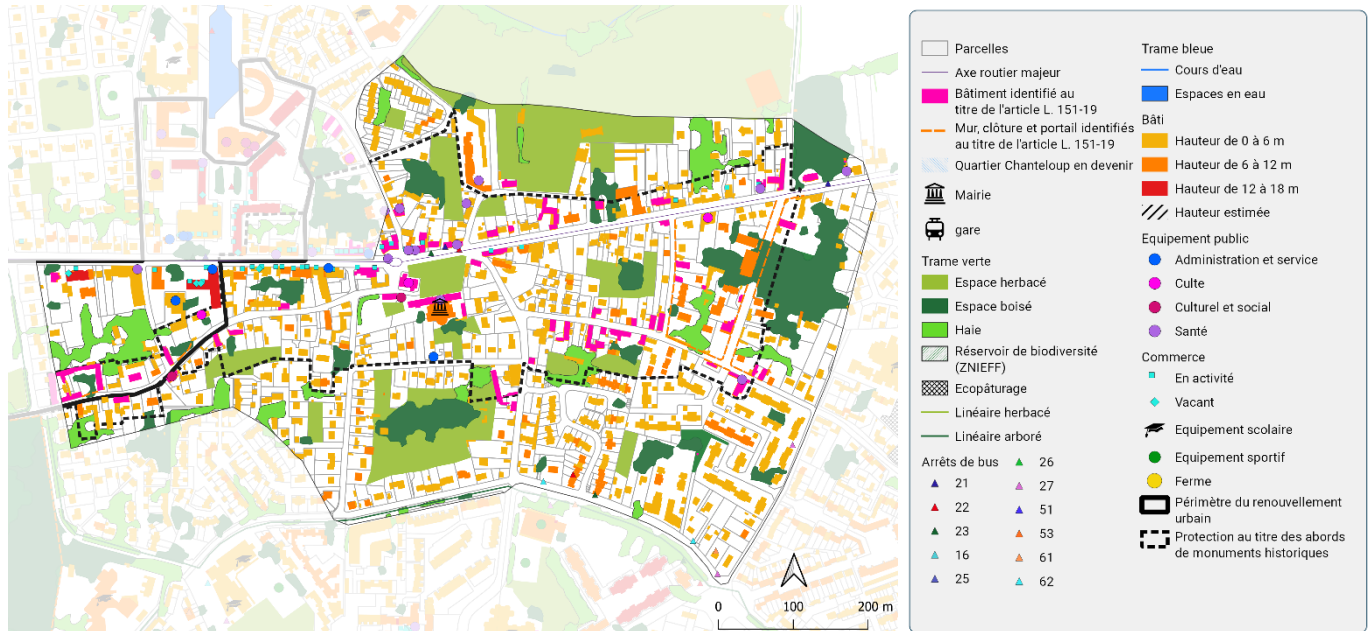
- Des enduits de couleurs claires ;
- Des clôtures basses (muret, haie, etc.) ;
- Un retrait sur la voirie et une discontinuité ;
- Des maisons individuelles généralement espacées les unes des autres ;
- Un habitat collectif pouvant atteindre une hauteur R+4.

Le bâti d'activité

Le bâti d'activité se présente sous diverses formes en fonction de son domaine d'utilité. Il est situé en périphérie de l'enveloppe agglomérée et plus précisément au sein des différentes zones d'activités. Cette typologie de bâti diffère de l'architecture traditionnelle retrouvée dans la commune, dans ses formes (aspect cubique, toit plat), dans ses matériaux (tôles, grandes enseignes), et par son gabarit (bâti massif).

1.3.3 LE PAYSAGE URBAIN PAR QUARTIER

Centre-ville



Paysage de Seine-et-Marne : Montereau-sur-le-Jard, source : Atlas des paysages de Seine-et-Marne

Le centre-ville est constitué d'un bâti ancien, témoin du passé rural de la commune. Les bâtiments y sont majoritairement de type R+1+Combles. Le quartier bénéficie, le long de l'avenue Philippe Bur notamment, d'un patrimoine remarquable à identifier et à préserver, à l'image de la mairie. Par ailleurs, l'église Notre-Dame de l'Assomption est inscrite au titre des Monuments Historiques. Tout projet situé dans le périmètre de protection au titre des abords de ce monument est donc soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF).

Quartier central de Moissy-Cramayel, il héberge de nombreux commerces et services, souvent installés en rez-de-chaussée de petits immeubles d'habitation.

Ce quartier est également assez résidentiel, de par la présence de pavillons et de maisons plus anciennes, tantôt en pierre calcaire, en grès, en moellon, voire en meulière. Il abrite également de nombreux espaces verts publics et privés servant de relais à la biodiversité (bois, haies, espaces herbacés).



Noyer-Perrot

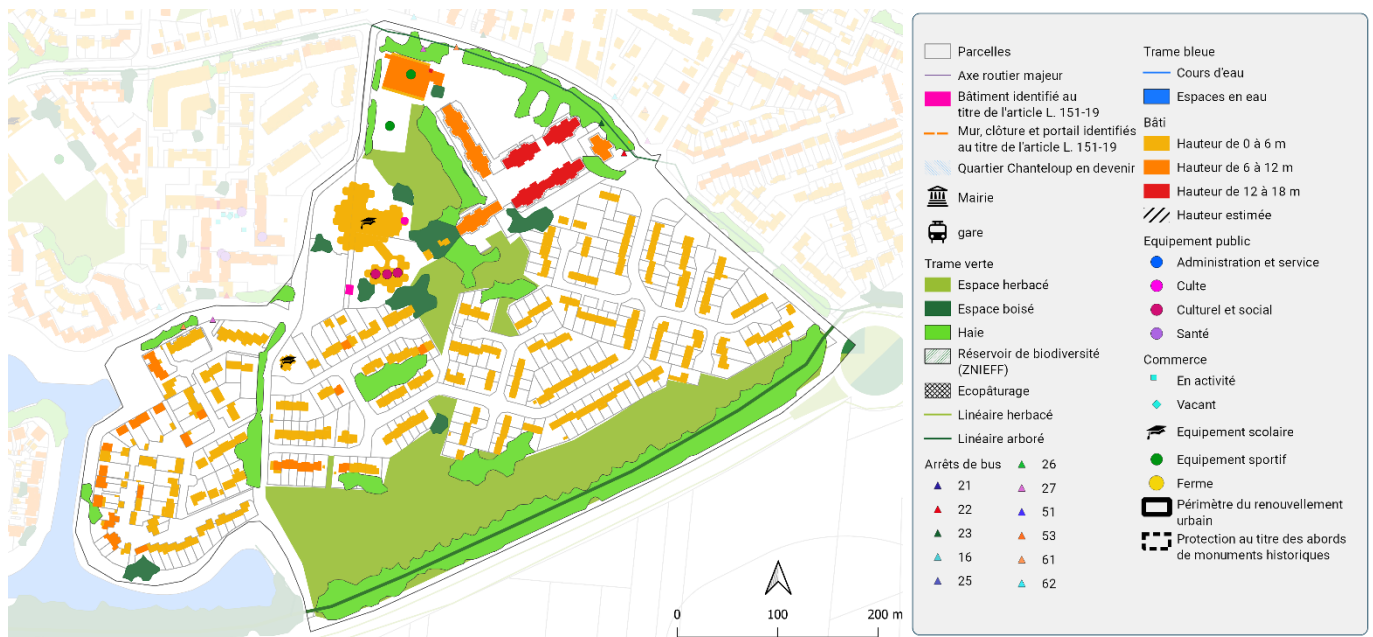


Figure 1 : Carte du quartier Noyer-Perrot ; sources : cadastre.data.gouv.fr ; Geoservice IGN ; data Moissy-Cramayel ; Verdi

Le quartier Noyer-Perrot est un témoin de l'urbanisation des années 1970. Résidentiel, il se compose d'un habitat mixte regroupant de maisons individuelles (R+1) et d'ensembles de logements collectifs (R+4), caractéristiques de l'époque, au nord du quartier (Cité de Noyer-Perrot).

Les maisons individuelles sont implantées le long de tracés sinueux. Elles sont construites dans un style uniforme, composées de matériaux tels que des tuiles brunes ou rouges, de menuiseries en bois naturel, de modénature en briques rouges, etc.

Noyer-Perrot est un lieu d'implantation privilégié de la trame verte : un vaste espace herbacé délimité par une haie longue l'avenue Paul Delouvrier au sud.



Maillettes

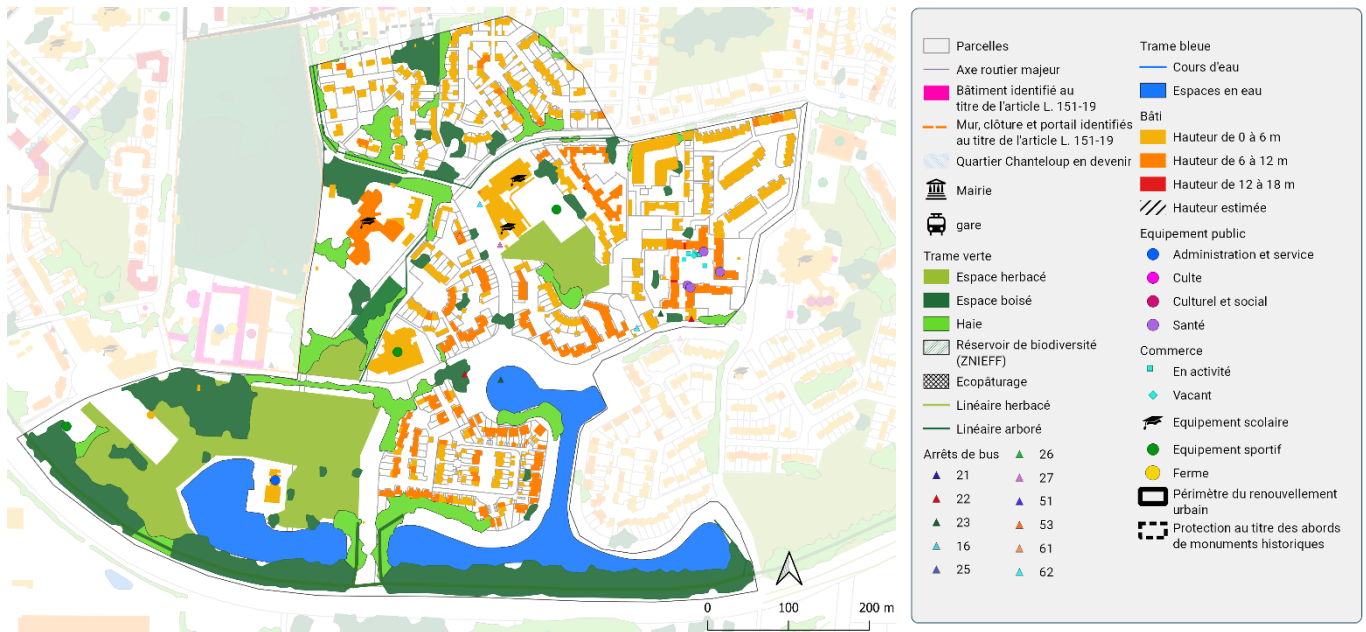


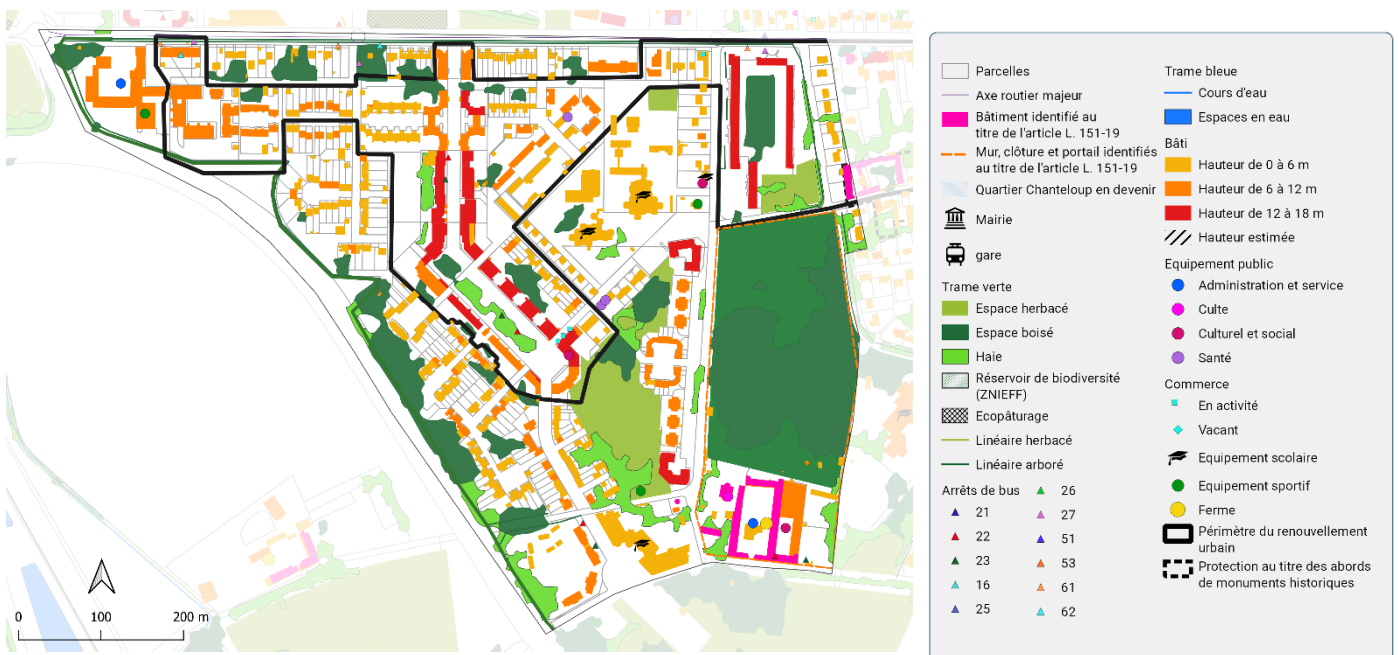
Figure 2 : Carte du quartier Maillettes ; sources : cadastre.data.gouv.fr ; Geoservice IGN ; data Moissy-Cramayel ; Verdi

Le quartier fait partie depuis 1973 de la ZAC sud réunissant le quartier Lugny, celui des Grès et lui-même. Quartier résidentiel, il se construit dans le prolongement du quartier Noyer-Perrot. On y retrouve principalement des petits collectifs individuels et regroupés (de type R+3 maximum). Les maisons sont encore très uniformes, caractéristiques des petites maisons de ville françaises. L'architecture des immeubles en béton, recouverts d'enduits grisés, clairs, parfois colorés dans des tons légers, est caractéristique des bâtiments des années 1980.

Au sud, le parc des Maillettes est un atout pour les habitants, qui bénéficient d'un accès direct à la trame verte et bleue avec la présence de l'étang, du bois et d'espaces herbacés.



Lugny



Carte du quartier Lugny ; sources : cadastre.data.gouv.fr ; Geoservice IGN ; data Moissy-Cramayel ; Verdi

Urbanisé entre 1982 et 1990, ce quartier témoigne du passé rural de Moissy-Cramayel grâce à la présence d'un patrimoine bâti historique important : la ferme de Lugny.

Il héberge un parc de logements mixte regroupant des pavillons et de l'habitat collectif (allant jusqu'à des bâtiments en R+4). Le style des bâtiments rappelle celui du quartier des Maillettes, tandis que l'organisation des rues évolue vers plus de géométrie.

Le quartier est également ponctué par de nombreux espaces de respiration, dont un vaste espace boisé qui s'étend à l'est.



Les Grès



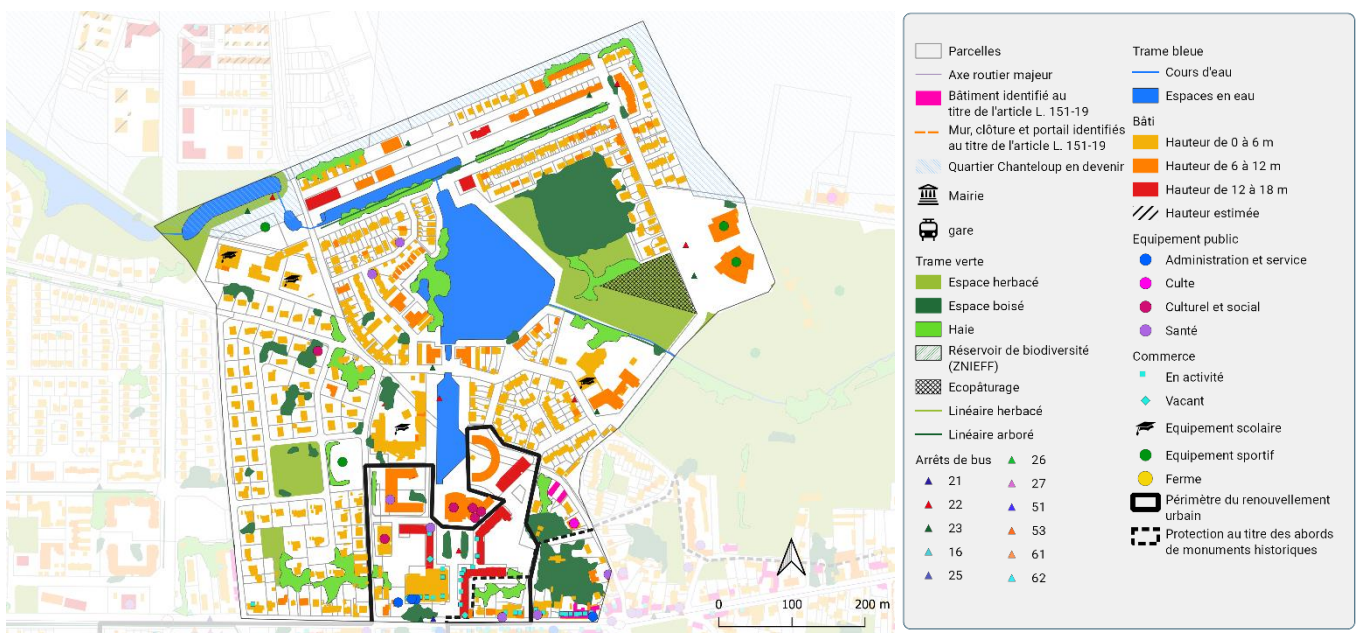
Carte du quartier Les Grès ; sources : cadastre.data.gouv.fr ; Geoservice IGN ; data Moissy-Cramayel ; Verdi

Le quartier des Grès s'est construit en continuité du quartier Noyer-Perrot, dans les années 1980. Il est composé d'habitations de type principalement pavillonnaire (de type R+1+Combles). Le long de l'avenue Pierre Aubergé, des maisons de ville ou des bâtisses en pierre (moellon, meulière) sont les marqueurs de l'ancien faubourg. Le reste du quartier est composé de pavillons plus récents, recouverts d'un enduit gratté et clair.



On retrouve des espaces boisés dans les fonds de jardin et le long du quartier à l'est.

Les Hauldres



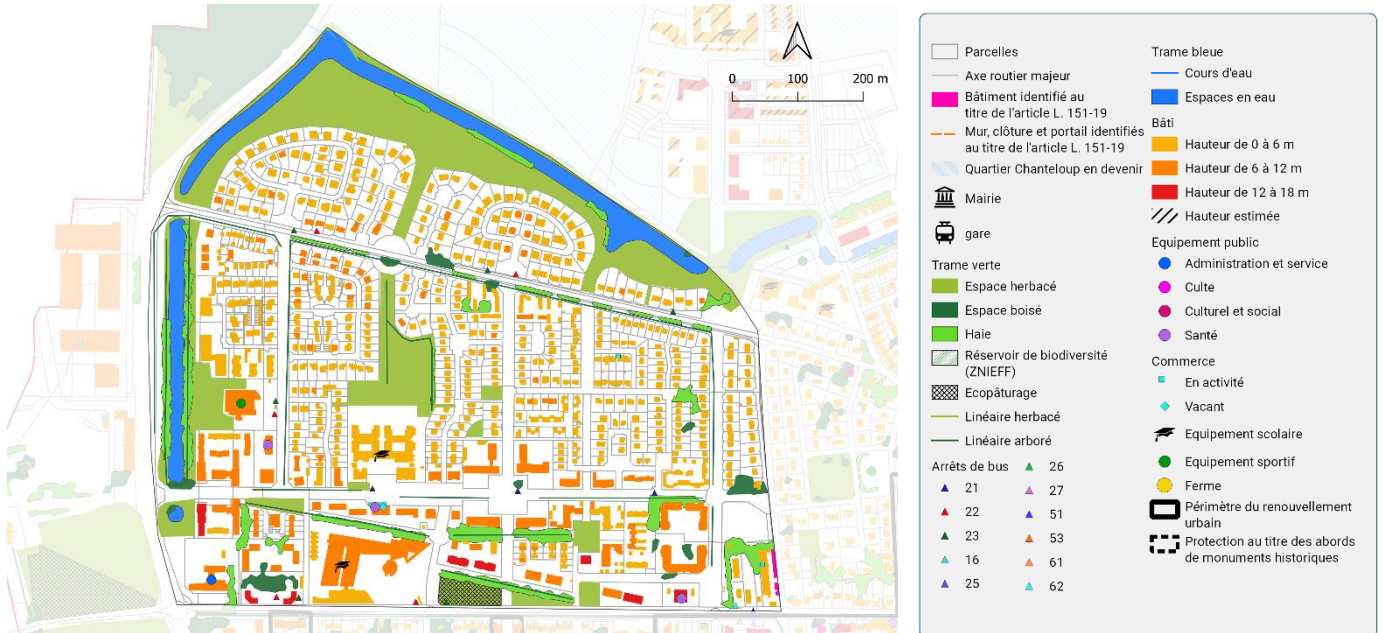
Carte du quartier Les Hauldres ; sources : cadastre.data.gouv.fr ; Geoservice IGN ; data Moissy-Cramayel ; Verdi

Le quartier des Hauldres fait partie de la ZAC centre de Moissy-Cramayel. Il est constitué de pavillons individuels et d'habitat collectif (de type R+3 maximum) ainsi que d'équipements publics structurants (La Rotonde). S'inscrivant dans le prolongement du centre-bourg historique, le quartier se différencie par la hauteur du bâti. L'absence de modénature et la régularité des façades (en béton brut ou recouvertes d'un enduit clair) témoignent de sa construction plus récente. Le quartier abrite également de nombreux commerces au sud et le marché, confortant son caractère dynamique.

Il jouit de la présence de plusieurs vastes espaces en eau et de nombreux espaces de respiration herbacés ou boisés.



Jatteau



Carte du quartier Jatteau ; sources : cadastre.data.gouv.fr ; Geoservice IGN ; data Moissy-Cramayel ; Verdi

Depuis 1990, Jatteau est intégré à la ZAC de Jatteau. La partie sud du quartier regroupe principalement de l'habitat collectif (R+3), tandis que le reste du quartier héberge de l'habitat pavillonnaire (majoritairement en R+1). L'aspect uniformisé des bâtiments et les matériaux de construction utilisés (béton, enduits uniformes)

concordent avec l'agencement très symétrique des rues du quartier. Les grandes avenues lui confèrent un caractère aéré.

Jatteau bénéficie d'une trame verte composée de nombreux espaces herbacés, et d'une trame bleue, grâce à la présence du ru de Hauldres à l'ouest et au nord du quartier, entourant les espaces d'habitation.



Chanteloup



Parcelles	Trame bleue
Axe routier majeur	Cours d'eau
Bâtiment identifié au titre de l'article L. 151-19	Espaces en eau
Mur, clôture et portail identifiés au titre de l'article L. 151-19	Bâti
Quartier Chanteloup en devenir	Hauteur de 0 à 6 m
Mairie	Hauteur de 6 à 12 m
gare	Hauteur de 12 à 18 m
Trame verte	Hauteur estimée
Espace herbacé	Equipement public
Espace boisé	Administration et service
Haie	Culte
Réservoir de biodiversité (ZNIEFF)	Culturel et social
Ecopâturage	Santé
Linéaire herbacé	Commerce
Linéaire arboré	En activité
Arrêts de bus	Vacant
▲ 21	▲ 27
▲ 22	▲ 51
▲ 23	▲ 53
▲ 16	▲ 61
▲ 25	▲ 62
	Equipement scolaire
	Equipement sportif
	Ferme
	Périmètre du renouvellement urbain
	Protection au titre des abords de monuments historiques

Carte du quartier Chanteloup ; sources : cadastre.data.gouv.fr ; Geoservice IGN ; data Moissy-Cramayel ; Verdi

Chanteloup est le quartier le plus récent de Moissy-Cramayel, né sous l'impulsion d'une ZAC. Encore en développement, il est constitué de bâtiments en R+4 maximum, dont une école et de l'habitat collectif, caractéristiques de l'architecture actuelle (matériaux variés, balcons métallisés stylisés, fenêtres rectangulaires, etc.).



1.4 LES ELEMENTS PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX IDENTITAIRES

1.4.1 ELEMENTS BATIS PATRIMONIAUX REMARQUABLES

La commune de Moissy-Cramayel comporte quelques bâtiments notables :

- La mairie restaurée en 2000 a gardé les traces de son passé en tant qu'ancienne école comme les inscriptions « salle des garçons » et « salle des filles » que l'on peut voir sur la façade du bâtiment ;
- Le Château de Lugny devenu le Wat Thammaphip International. Temple bouddhiste, il y abrite des moines et accueille du public les week-ends et jours fériés pour prier ou déguster la cuisine thaïlandaise ;
- Les anciens corps de ferme reflétant le passé agricole de la commune ;
- Des habitations du centre ancien notamment la Villa Saint-Michel accueillant logements et services sur un ancien site maraîcher ;
- Des maisons de maître situées le long de l'avenue Pierre Aubergé.

1.4.1.1 Eléments paysagers remarquables

La commune de Moissy-Cramayel abrite quelques éléments paysagers dits remarquables :

- Le parc des Maillettes composé du Hangar de Lugny. Ce dernier constitue une salle des fêtes accueillant des événements privés mais également publics comme la collecte de sang ou la fête des associations. De plus, le parc dispose d'aménagements dédiés à la pratique du sport. Le parc des Maillettes représente un cadre mêlant trame bleue par la présence du ruisseau et trame verte par l'étendue d'espace vert autour du Hangar ;
- Les abords du Lac, situés au sud de la commune, constituant un lieu de promenade le long de la trame bleue ;
- Le parc de l'Arboretum situé au sein de l'éco quartier de Chanteloup et inauguré en 2019. Véritable lieu de biodiversité, le parc propose un sentier de 3km avec équipements sportifs (aire d'exercices musculaires), informations pédagogiques sur les différentes essences présentes au sein du parc et espaces de détente.

En plus de ces espaces publics et ouvert à tous, la commune compte également des espaces paysagers remarquables privés :

- Le parc de Lugny, propriété privée des moines bouddhistes est l'un des plus grand espace vert situé dans le tissu urbain de la commune ;
- Des espaces boisés situés de part et d'autre de l'avenue Pierre Aubergé et à l'entrée de la ville côté est.

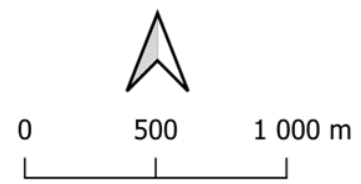
Outre ses éléments paysagers remarquables, la commune est fortement marquée par la présence d'une trame verte et bleue.

La trame bleue est présente grâce au ru des Hauldres, au nord de Moissy-Cramayel, mais également au sud avec le lac des Maillettes. De manière plus ponctuelle, la commune bénéficie de plusieurs points d'eau (mares).

La trame verte se manifeste le long de la voie ferrée, en passant par la ZNIEFF accolée à Moissy-Cramayel. Il est observé une continuité de la trame verte tout autour du tissu urbain : le long des axes routiers bordants le ru des Hauldres, via les buttes au nord de la commune. De nombreux boisements, souvent en fond de parcelle, ainsi que certains petits bois, en zone agricole, sont également représentatifs de la trame verte. De plus, Certaines sentes présentes sur le territoire sont végétalisées et participent à la trame verte, tout comme les jardins.



- ▭ Limites de commune
- ▭ Parcelles
- Bâti
- - - Mur, clôture et portail identifiés au titre de l'article L. 151-19
- Bâtiment identifié au titre de l'article L. 151-19
- Espace arboré
- Butte végétale
- ▨ Ecopâturage
- Espace boisé classé
- Terrain cultivé
- Trame verte linéaire
- Alignement d'arbres
- Berge de cours d'eau
- Ru des Hauldres
- Espace en eau





VERDI