



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

COURRIER ARRIVÉ LE

25 SEP. 2023

Direction
départementale
des territoires

Service Territoires, Aménagements et Connaissances
Pôle Stratégie et Planification Territoriale
Unité Planification Territoriale Sud
Affaire suivie par : Déborah Neveux
Chargée de planification territoriale
Tél : 01.64.60.50.09
Mél : deborah.neveux@seine-et-marne.gouv.fr

Melun, le

Le Préfet de Seine-et-Marne

à

Madame le Maire de Moisenay

Objet : Avis de l'État - PLU de MOISENAY

Référence : STAC PSPT 2023 – 144

Pièces jointes :

- courrier et annexes RTE
- courrier ARS
- fiche T7

Par délibération en date du 31 mai 2023, le conseil municipal de la commune de Moisenay a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le dossier a été reçu en préfecture le 6 juin 2023.

En application des dispositions de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, je dois vous faire connaître l'avis de l'État sur ce projet de PLU, d'une part au regard des éléments qui s'imposent à la commune tels qu'ils ont été communiqués dans le « porter à connaissance » du 20 juillet 2012 et les PAC complémentaires de 2014 et de 2015 et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

1 – MODALITÉS DE PROCÉDURE

1.1 – La concertation

Les modalités de concertation définies dans la délibération du 25 octobre 2011 prescrivant l'élaboration du PLU ont été redéfinies dans une délibération du 12 juillet 2022 afin de tenir compte de l'évolution des moyens de communication actuels.

Dans la délibération du 31 mai 2023, le conseil municipal a tiré le bilan de cette concertation ce qui permet de poursuivre la procédure d'élaboration du PLU. Une annexe à cette délibération permet de constater que les modalités de concertation ont été mises en œuvre conformément à celles qui ont été définies dans la délibération du 12 juillet 2022.

Conformément à l'article L. 103-6 du code de l'urbanisme, le bilan de la concertation doit être joint au dossier d'enquête publique.

1.2 – L'évaluation environnementale

Le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 stipule que les PLU sont soumis à une évaluation environnementale systématique dans le cas d'une procédure d'élaboration (article R.104-11 du CU). La commune de Moisenay a saisi l'Autorité Environnementale pour avis.

Cet avis doit être joint au dossier d'enquête publique.

1.3 – La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) (article R.153-8 du code de l'urbanisme)

Le projet de PLU de la commune de Moisenay est soumis à l'avis de la CDPENAF dans la mesure où :

- il génère une consommation de terre agricole et naturelle,
- il permet des possibilités d'extension et d'annexes des constructions à usage d'habitation en zones agricole et naturelle,
- il permet le changement de destination de certains bâtiments agricoles,
- il inscrit 3 Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

L'avis doit être joint au dossier d'enquête publique.

1.4 – Le GéoPortail de l'Urbanisme (article L.133-2 du code de l'urbanisme)

Depuis le 1^{er} janvier 2021, la publication des nouvelles versions d'un document d'urbanisme est rendue obligatoire sur le Géoportail de l'urbanisme afin d'être exécutoire : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>.

Ainsi, le PLU de Moisenay et la délibération l'approuvant doivent être publiés sur le Géoportail de l'urbanisme.

2 – ANALYSE DU PROJET AU REGARD DES ÉLÉMENTS QUI S'IMPOSENT

2.1 – Les servitudes d'utilité publique (SUP)

Conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme, le projet de PLU comporte des annexes reprenant l'ensemble des SUP de la commune (plan et liste de SUP).

Comme le précisent le plan et la liste des servitudes annexés au PLU, la servitude T7 de l'aérodrome de Melun-Villaroche concerne l'ensemble du territoire communal. A ce titre, la DGAC demande que **la fiche T7 soit jointe aux annexes du PLU relatives aux servitudes d'utilité publique.**

2.2 – Le contenu du PLU (articles L. 151-1 à L. 151-3 du code de l'urbanisme)

Le projet de PLU de la commune de Moisenay comporte l'ensemble des pièces exigées.

2.2.1 – Le rapport de présentation (article L. 151-4 du code de l'urbanisme)

Le rapport de présentation traite l'ensemble des thématiques obligatoires.

Concernant les capacités de densification, celles-ci sont bien présentées mais certaines n'ont pas été prises en compte (cf. sur ce point le paragraphe concernant les OAP).

Par ailleurs, il conviendrait de présenter dans le rapport les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Le rapport de présentation doit être complété afin d'être conforme à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme.

2.2.2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)(article L.151-5 du code de l'urbanisme)

Le PADD de Moisenay traite l'ensemble des thématiques exigées. Une cartographie synthétique reprend l'ensemble des orientations du PADD sur l'ensemble du territoire ainsi qu'un zoom sur le bourg.

Toutefois, la vocation du **secteur Ac**, situé à l'Est du territoire, n'est pas cohérente avec l'objectif affiché de « préserver les espaces agricoles ».

En effet, le nord de ce secteur est classé « - en espace agricole à préserver pour pérenniser l'activité agricole et permettre son développement (centre de ce secteur au nord du STECAL Ax, repéré au MOS en espace agricole de grande culture) » par le PADD.

Pour autant, le rapport (pièce 2 b - page 67) précise que ce secteur Ac a été défini afin de favoriser le développement des énergies renouvelables. De plus, le règlement y autorise « les installations et constructions à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et qu'elles concourent à la production d'énergie photovoltaïque ». Il permet également les installations liées à l'exploitation de la carrière et au centre d'enfouissement technique.

Les utilisations du sol autorisées pour le secteur Ac vont à l'encontre du projet de la commune de préserver les terrains agricoles et la trame verte de la commune tel que défini dans son PADD.

De plus, l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol est admise dans la partie cultivée du secteur Ac ce qui est **contraire aux dispositions du SDRIF (cf. sur ce point la partie relative au SDRIF).**

La classification et les dispositions réglementaires affectant ces terrains est donc à revoir afin d'assurer la cohérence entre les différentes pièces du PLU.

2.2.3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Il est recommandé d'inscrire un renvoi aux OAP dans le règlement de chacune des zones concernées.

Pour l'ensemble des secteurs liés à l'habitat : le PADD fixe pour objectif de favoriser la diversification de l'habitat pour permettre à chacun de se loger sur la commune. A ce titre, il prévoit la production de petits logements (appartements ou maisons de ville) et d'augmenter l'offre en logements adaptés aux personnes âgées en coeur de bourg.

Or, excepté le secteur « rue du Jubilé » qui accueillera des logements de type maison de ville de plain-pied, aucune des autres OAP ne précise la nature des logements et leur typologie, ne répondant donc pas aux objectifs du PADD en matière de **mixité**. **Les OAP devront être complétées sur ce point.**

De plus, si l'ensemble des OAP traite les volets d'intégration dans l'environnement, de desserte et de voirie, aucune ne présente un plan d'aménagement de ces différents espaces (implantation et orientation des bâtiments, répartition de la mixité fonctionnelle, ...). **Cela ne permet pas à la commune de maîtriser les formes d'aménagement.**

Le PLU comporte 7 OAP :

- **2 OAP thématiques :** « pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions » et « trame verte et bleue ». Ces 2 OAP concernent l'ensemble du territoire communal. **Afin qu'elles soient opposables aux autorisations d'urbanisme, il convient d'indiquer leur existence dans le règlement de chacune des zones concernées.**

- **5 OAP sectorielles :**

A - Secteur « rue du Jubilé »

Ce secteur de 0,33 ha est situé en zone UB en densification du tissu urbain existant au sein de jardins de l'habitat. Il doit accueillir 8 logements, soit une densité de 25 logements à l'hectare ce qui va bien au-delà de la densité actuelle de la commune (7,7 logements à l'ha).

Il serait également souhaitable de réfléchir à un bouclage de voirie afin d'éviter les voies en impasse.

B - Secteur « impasse de la Grange »

Ce secteur situé en zone 1AU est un secteur en renouvellement urbain destiné à recevoir 17 logements sur une surface de 1,1 ha, soit une densité de 16 logements à l'hectare. Ce secteur peut également accueillir des bureaux et ou des activités de services. D'après le règlement, ce type de construction peut atteindre 300 m² de surface de plancher par unité foncière. Cette précision doit apparaître dans l'OAP.

Si ces constructions concourent à la mixité fonctionnelle du secteur, elles ne devront toutefois pas contrevenir à la réalisation du potentiel de logements indiqué dans l'OAP. Pour ce faire, les secteurs d'implantation préférentielle des commerces et des logements doivent être précisés.

C - Secteur « ruelle Saint Laurent »

Ce secteur de 0,40 ha dont 0,32 ha dédié à l'habitat, est situé en densification du tissu urbain existant au sein de jardins. Il doit accueillir 5 logements, soit une densité de 16 logements à l'hectare. **Les destinations admises sur le reliquat de 800 m² non dédié à l'habitat doivent être précisées.**

Par ailleurs, **un espace de jardin (parcelle 1570) entre la zone 1AU et l'ER n°6** pourrait être intégré à cette OAP. Une réflexion d'ensemble avec les équipements sportifs prévus à l'ER n° 6, notamment en termes d'accès et de desserte, pourrait être envisagée.

D - Secteur « Extension rue de Blandy »

Ce secteur de 0,47 ha en extension sur de la zone agricole est situé en zone UB. Il accueillera 12 logements, soit une densité de 25 logements à l'ha en continuité de 3 permis de construire déjà accordés à l'extrême Est du bourg.

L'opportunité d'accueillir du logement sur ce secteur doit être réinterrogée.

En effet :

- il est situé à l'extrémité Est du linéaire de la commune, ce qui va à l'encontre de la compacité du village et allonge les déplacements vers le centre-bourg à plus d'1,5 km de l'OAP
- il consomme de la terre agricole et naturelle ;
- la sortie de cette zone ne se fera qu'en tourne-à-droite et obligera donc les habitants à faire demi-tour pour se rendre dans le village ce qui ne facilite pas l'intégration de nouveau secteur ;
- il est situé à proximité immédiate de la ligne à haute tension de 400 KV n°1 « Chesnoy-Cirolliers ».

Le rapport de présentation précise, à ce titre, que ces lignes passent à 150 mètres des premières habitations. Or, les mesures effectuées sur le site Géoportail montre que les premières habitations sont situées à moins de 30 mètres de la ligne à 400 KV et les futures habitations seront situées entre 50 et 100 mètres de cette ligne électrique.

A ce titre, un courrier de l'ARS joint en annexe au présent avis pointe cette problématique et recommande de prendre en compte l'instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité concernant l'urbanisation de ce secteur.

Pour toutes ces raisons, le maintien de ce secteur en zone agricole ou naturelle doit être privilégié.

E - Secteur « Extension rue des Buttes »

Ce secteur accueillera des équipements scolaires, périscolaires, de petite enfance, sportifs et liés à l'administration publique. Il est situé en extension (zone 1AUE) et consomme 1 ha de terres agricoles. Un accès aux champs est conservé au sud de l'OAP.

Le rapport (page 26 pièce 2b) justifie l'ouverture de cette zone à l'urbanisation par le fait que les locaux actuels ne sont plus adaptés et plus aux normes. L'augmentation de la population envisagée par le PLU à l'horizon 2030 entraînera la création d'une classe supplémentaire.

Cette justification, très succincte, **devra être approfondie. De plus, le devenir des équipements scolaires existants n'est pas traité.**

Par ailleurs, il est prévu un aménagement de la rue de Courtry afin de favoriser les modes doux. Si ce type d'aménagement permet de sécuriser les circulations douces, **le dossier pourrait préciser ce qui existe ou ce qui est envisagé pour continuer le parcours des mobilités douces au-delà de cette OAP.**

2.2.4 – Dispositions réglementaires

2.2.4.1 – Documents graphiques

Lisibilité du document

La superposition de plusieurs trames rend parfois difficile la lecture des documents graphiques (ex : trame EBC avec celle des enveloppes d'alerte de zones humides et les parcelles cadastrales en zone N).

A ce titre, les zones humides avérées pourraient faire l'objet d'un classement indicé Zh. **Les zones humides potentielles sont à lister dans le rapport de présentation ou en annexe du PLU.**

Classement et justification du zonage

Certaines parties du territoire artificialisées et/ou urbanisées sont classées en zone agricole stricte (A) sur les plans de zonage et ne sont, de fait, pas différenciables des terres cultivées. C'est le cas notamment de la centrale électrique ou encore des puits de pétrole situés à l'est du territoire communal au nord de la RD215. **Le classement de ces activités et équipements en zone agricole n'est pas justifié et doit être redéfini en fonction de la destination réelle des terrains en question.**

2.2.4.2 – Extensions et annexes des habitations existantes en zone A

Conformément à l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Toutefois, notamment en zone naturelle, **il convient de limiter les possibilités de constructions nouvelles. Le ratio autorisé par le PLU, qui peut atteindre 70m² par unité foncière, doit être justifié dans le rapport de présentation.**

Le règlement des zones A et N du PLU de Moisenay admet les extensions et annexes des habitations existantes. Or, dans le règlement des zones A et N, les dispositions concernant les extensions et les annexes sont parfois confuses et contradictoires. Il est précisé à la page 69 que sont autorisées les **extensions** aux bâtiments d'habitations, dès lors que ces extensions **ou annexes** sont limitées à 40 m² de surface de plancher supplémentaire. De même, sont autorisées les **annexes** aux bâtiments d'habitations, dès lors que ces **extensions** ou annexes sont limitées à 30 m² d'ES supplémentaire. **Ces règles doivent être réécrites pour plus de clarté et cohérence.**

2.2.4.3 – Changement de destination des bâtiments agricoles

Conformément à l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, deux bâtiments ont été repérés sur les documents graphiques, à l'Est du territoire communal.

Le rapport doit préciser les raisons qui ont déterminé le choix de permettre le changement de destination de ces bâtiments.

Par ailleurs, le règlement de la zone A admet les changements de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage à destination d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Afin d'être pleinement conforme à l'article L.151-11 du CU, il convient de préciser que le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.2.4.4 – Les STECAL (article L. 151-13 du CU)

Le PLU prévoit la création de 3 STECAL :

- le STECAL Nx d'une surface de 0,73 ha situé au sud de la commune où existe déjà une ancienne imprimerie et principalement situé en espace boisé. Il est prévu d'y accueillir un établissement en lien avec la sylviculture (fournisseur de biomasse, bois de chauffage, copeaux). Y sont admises les activités économiques (bureaux, entrepôts, industrie) ainsi que les habitations inscrites dans le volume d'une construction à vocation d'activités. Son insertion dans l'environnement est assurée par l'obligation particulière d'intégration dans le paysage protégé du ru d'Ancoeur.

- le « STECAL » Nj d'une surface de 0,59 ha, situé au coeur du bourg et constitué de jardins de l'habitat, il est uniquement destiné à recevoir des abris de jardin.

Cela ne correspond pas avec la définition d'un STECAL et doit être corrigé.

- le STECAL Ax d'une surface de 1,79 ha situé à l'est du territoire communal admet les activités économiques (bureaux, entrepôts, industrie). Son insertion dans l'environnement et sa compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier est assurée par l'obligation particulière d'intégration dans le paysage protégé du ru d'Ancoeur.

Cependant, les STECAL doivent avoir une **capacité d'accueil limitée**. Une emprise au sol de 60 % sur un terrain de 1,79 ha peut permettre la réalisation de plus d'un hectare d'emprise de bâtiments.

La densité de ce STECAL est donc à revoir à la baisse.

Enfin, le sous-secteur Ac n'est pas présenté comme un STECAL dans le rapport de présentation alors qu'il en constitue un (cf. le paragraphe sur le PADD). **Ce point est à corriger.**

2.2.4.5 - Diversification en zone A

Le règlement de la zone A admet la diversification agricole au sein des exploitations existantes :

- En premier lieu, elle autorise la transformation, le conditionnement et la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

D'après l'article L.151-11 II du CU, ceci est possible « *dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.* »

Ces conditions sont à ajouter au règlement.

Les structures d'accueil touristique, notamment hébergement touristique et restauration, par la réutilisation des bâtiments de l'exploitation existante, sont admises en zone A.

En matière d'urbanisme, une structure d'accueil touristique complémentaire de l'activité agricole, de type gîte rural ou chambres d'hôtes, n'est pas considérée comme nécessaire à une exploitation agricole et ne peut donc bénéficier à ce titre de l'exception au principe d'inconstructibilité dans les zones agricoles ou naturelles (Conseil d'État, 14 février 2007, n° 282398).

Afin d'autoriser ce type d'activité en zone A, il convient, conformément à l'article L.151-11 I 2° du CU, de désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un **changement de destination** dans le rapport et sur le plan de zonage et de permettre cette destination dans le règlement. **Ce point est à corriger.**

2.3 – Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) (article L.131-7 du CU)

Le PLU de la commune doit être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), approuvé le 27 décembre 2013.

2.3.1 – Objectifs démographiques et programmation logements

La population de Moisenay en 2018 était de 1 383 habitants pour 565 logements. Le PLU arrêté de Moisenay prévoit un accroissement démographique de 195 habitants d'ici 2030, portant ainsi la population à 1 578 habitants. Cet objectif démographique est un objectif cohérent par rapport aux périodes précédentes.

Pour parvenir à cet objectif, le PLU prévoit la réalisation de 30 logements pour le point mort et 78 logements pour la croissance démographique, soit une augmentation de 108 logements d'ici 2030.

A ce titre, il convient de noter que 28 logements ont déjà autorisés depuis 2013 dont 19 entre 2018 et 2021 (dont 3 en extension). Il reste donc 89 logements à construire pour atteindre la croissance démographique prévue à l'horizon 2030.

Pour ce faire, le PLU prévoit la réalisation de 77 logements en densification et de 12 logements en extension se répartissant ainsi :

- 20 logements en secteurs de renouvellement urbain dont 3 logements à la place d'anciens bâtiments agricoles, 4 logements dans une maison d'habitation et 13 logements à la place d'anciens hangars agricoles au cœur du bourg
- 39 logements en espaces libres non bâtis, principalement constitués par des fonds de jardins
- 18 logements dans les dents creuses du bourg
- 12 logements en extension « rue de Blandy » (classé en UB à l'extrémité Est du bourg).

Les capacités de densification et d'extension sont présentées dans le rapport de présentation. Le nombre de logements programmés est en adéquation avec la perspective démographique présentée.

Cependant, **aucun taux de rétention foncière n'a été appliqué ce qui fragilise les perspectives démographiques de la commune.**

2.3.2 – Urbanisation

- **Les espaces urbanisés – Densification**

S'agissant de la surface urbanisée de référence

La surface urbanisée de référence est calculée par l'Institut Paris Région sur la base du Mode d'Occupation du Sol (MOS) 2012. Elle constitue la base de l'analyse de l'évolution urbaine pour l'application du SDRIF 2013. La superficie des espaces urbanisés au sens strict est égale à 75,6 hectares et celle pour l'habitat est égale à 72,3 hectares.

Les périmètres urbanisés de référence de Moisenay sont indiqués page 60 et 61 du rapport de présentation -pièce 2b, soit 66,8 hectares pour l'ensemble des espaces urbanisés et 64 hectares pour la surface liée à l'habitat.

Si des chiffres différents de celui du MOS peuvent être utilisés pour les calculs de densification, il est cependant nécessaire que les différences de surfaces soient explicitées dans le rapport de présentation **ce qui n'est pas le cas dans ce dossier.**

Ce sont donc les données de l'IPR qui seront utilisées pour vérifier si le PLU respecte les augmentations de densité préconisées par le SDRIF.

S'agissant de l'augmentation de la densité de l'habitat et de la densité humaine

Selon le SDRIF 2013, la commune de Moisenay fait partie de la catégorie des « Bourgs, Villages et Hameaux » (BVH). À l'horizon 2030, à l'échelle communale, le PLU doit permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

- Les capacités de densification

Le rapport -pièce 2 b présente, les capacités de densification de la commune de façon claire en tenant compte des dents creuses, mais aussi des espaces libres non bâtis constitués par des fonds de jardins ainsi que des potentialités de renouvellement urbain.

Cependant, certains fonds de jardin permettant la création de logements proches du cœur de bourg n'ont pas été repérés, alors même qu'ils sont constructibles, situés en prolongement de ces OAP.

- Augmentation de la densité d'habitat

En 2013, la commune de Moisenay disposait de 556 logements sur une surface urbanisée de référence liée à l'habitat de 72,3 hectares, soit une densité habitat de 7,7 logements à l'hectare.

Afin d'atteindre les objectifs fixés par le SDRIF 2013, le PLU de Moisenay doit permettre d'atteindre, a minima, une densité moyenne des espaces d'habitat de 8,47 logements par hectare à l'horizon 2030. C'est donc, à minima, 56 logements qui devront être potentiellement produits en densification pour assurer la compatibilité avec le SDRIF 2013.

Le PLU permettant la réalisation de 77 logements en densification et 16 ayant déjà été réalisés depuis 2013, la **compatibilité avec le SDRIF de 2013 est respectée sur ce point.**

- Augmentation de la densité humaine des surfaces urbanisées 2013

En 2013, la densité humaine était égale à **20** personnes par hectare. Cette densité doit a minima être égale à **22** personnes par hectare d'ici 2030. Le PLU doit permettre l'installation de **155 habitants et/ou emplois** supplémentaires en densification pour être compatible avec le SDRIF 2013.

A ce titre, le rapport de présentation - pièce 2b (page 61) estime un maintien du nombre d'emplois et une augmentation de la population en densification de 262 habitants par rapport à 2013.

L'augmentation de la densité humaine prévue dans le projet de PLU est compatible avec le SDRIF 2013.

• Les capacités d'urbanisation nouvelles

La commune de Moisenay est identifiée comme « Bourg, Village et Hameau » au SDRIF. A ce titre, à l'horizon 2030, une extension de l'espace communal de l'ordre de 5 % est possible, soit une extension maximale de 3,80 ha.

Depuis l'entrée en vigueur du SDRIF le 27 décembre 2013, la consommation d'espaces naturels et agricoles s'élève à 0,3 hectares pour la réalisation de 3 logements rue de Blandy pris sur l'espace agricole. Il reste donc au maximum un potentiel d'extension de **3,50 hectares** d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

L'ensemble des secteurs d'extension au PLU sont :

- la zone 1AUe située rue des Buttes qui permet d'accueillir des équipements scolaires, périscolaires, de petite enfance, sportifs et liés à l'administration publique (1 ha d'espace agricole)
- l'OAP rue de Blandy en zone UB pour la réalisation de 12 logements en espace agricole (0,47 ha d'espace agricole)
- l'ER n°1 pour la réalisation de la station d'épuration (0,49 ha d'espace agricole)
- l'ER n° 5 destiné à la réalisation d'un parc de stationnement (0,03 ha d'espace boisé)
- le STECAL Nx à destination d'activités économiques pour la réalisation de bureaux, d'entrepôts et d'industrie (0,57 ha d'espace boisé et agricole, le reste du STECAL étant en espace urbanisé)
- le STECAL Ax à destination d'activités économiques pour la réalisation de bureaux, d'entrepôts, et d'industrie (0,3 ha en espace semi-naturel, le reste correspondant à une décharge au MOS).

La consommation d'espaces NAF dans le cadre du PLU arrêté de Moisenay s'élève à 2,86 ha, ce qui est **compatible avec le SDRIF de 2013 et avec le PADD** qui avance un objectif chiffré de 2,8 ha de consommation d'espaces agricoles et naturels.

2.3.3 – Espaces agricoles, boisés et naturels

La cartographie du SDRIF 2013 identifie des espaces agricoles sur la majeure partie du territoire communal ainsi que des espaces boisés et naturels à préserver et à valoriser.

Hormis la partie agricole de la zone Ac qui est à réétudier, la plupart de ces espaces sont préservés grâce à un classement approprié.

Certains espaces boisés font partie d'un massif boisé de plus de 100 hectares où s'applique une lisière de protection de 50 mètres. Les documents graphiques du PLU ont reporté cette bande inconstructible au sud des boisements situés à l'ouest de la commune. Or, la représentation de la bande de protection des lisières des boisements de plus de 100 hectares, sur le plan de zonage, au sud du ru d'Ancoeuil n'est pas cohérente. En effet, celle-ci est tronquée, au sud de l'emplacement réservé n°1, et longe en partie un boisement qui ne fait pas partie d'un massif de plus de 100 hectares.

Il convient donc de raccourcir cette lisière en englobant le boisement le plus à l'ouest traversé par le ru d'Ancoeuil.

Il est à noter qu'en l'état la représentation de la bande de lisière interdit toute possibilité d'extension de la station d'épuration (emplacement réservé n°1).

2.4 – Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie

En l'absence de SCoT approuvé, le PLU doit être compatible avec les « orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE ». Le territoire de Moisenay relève du SDAGE 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, adopté par le Comité de bassin le 23 mars 2022.

2.4.1 – Les cours d'eau, les mares et les plans d'eau

La commune est concernée par des cours d'eau constitutifs de la trame bleue qui sont représentés sur les plans de zonage du PLU. Parmi ces cours d'eau, on trouve principalement le ru d'Ancoeur, affluent de la Seine, qui traverse la commune au Sud.

On retrouve également plusieurs petits rus : le ru Bobée en limite ouest du territoire, le ru du Goulot au Sud, le ru des Jumeaux au Nord-Ouest et le ru de Bouisy à l'Est.

De même, le territoire comporte des mares et plans d'eau également représentés en bleu sur les plans de zonage.

Le règlement des zones AU, N et A du PLU mentionne la disposition suivante en terme de retrait par rapport aux cours d'eau: *«Les aménagements doivent veiller à respecter le libre écoulement des eaux. A ce titre, un recul de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau doit être respecté pour l'implantation des nouvelles constructions»*. Il convient de **préciser ces dispositions**.

En effet, le règlement doit interdire toutes nouvelles constructions et extensions **mais aussi toute destination des sols engendrant leur imperméabilisation, dans une bande inconstructible de part et d'autres des berges des cours d'eau.**

2.4.2 – Les zones humides

Le SDAGE du bassin Seine-Normandie pose comme objectif dans son orientation 1.1, la protection des zones humides par les documents d'urbanisme. Le PLU doit donc être compatible avec l'objectif de protection des zones humides, et les zones humides aux fonctionnalités avérées doivent donc être préservées. Le PLU affiche une volonté de préservation des zones humides, ce qui est apprécié.

Néanmoins, le PLU appelle les remarques suivantes :

1) Au vu de l'intérêt des zones humides de classe B (présomption d'une forte probabilité de zone humide) présentes sur le territoire, il conviendrait que le **règlement soit plus précis** en mentionnant, par exemple **dans ses dispositions générales**, l'existence de ces zones humides.

2) Une étude de caractérisation de zones humides a été réalisée sur le secteur 1AU « Extension rue de Blandy ». Cependant le projet de PLU **ne fait pas mention d'études de caractérisation de zones humides**, sur les autres zones ouvertes à l'urbanisation (zones 1AU et 1AUe), qui au vu de la cartographie de la DRIEAT et du contexte géologique sont susceptibles de couvrir une zone humide. **Il convient donc de réaliser une étude de caractérisation de zones humides sur ces secteurs.**

En effet, le PLU ne doit pas reporter la vérification du caractère humide des zones, l'étude d'identification et de caractérisation des zones humides devant être réalisée avant l'approbation du PLU afin de proposer des règles adaptées notamment en matière de constructibilité.

3) Dans la partie «6. - Prendre en compte les mares, étangs et milieux» de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique Trame Verte et Bleue, il convient de **remplacer** la phrase « Intégration d'une zone humide ou d'une mare dans la gestion des eaux pluviales (collecte / tampon) » par « Utilisation d'une zone humide en complément de zone dédiée à la collecte des eaux pluviales ».

2.4.3 – Eau Potable

L'alimentation en eau potable destinée à la consommation humaine est assurée par les installations de production d'eau potable de la ville de Melun. Le dossier précise que la capacité du réseau d'alimentation en eau potable est assurée ce que confirme le courrier de l'ARS ci-joint. Par ailleurs, dans son OAP thématique liée au développement durable, il est prévu de réduire la consommation d'eau en choisissant des équipements sanitaires économes et performants.

2.4.4 - Assainissement

Actuellement, la station de traitement des eaux usées présente une charge de 80 % en matière de pollution et sa capacité hydraulique est régulièrement dépassée du fait de la présence d'une importante part d'Eaux Claires Parasites Météoriques.

La station de traitement, en l'état, ne sera pas en capacité de traiter correctement la charge de pollution de l'ensemble des projets. Il convient donc de mettre en corrélation la réalisation des projets avec la capacité de la station de traitement.

Pour ce faire il conviendrait de conditionner l'ouverture de certaines zones à l'urbanisation à l'amélioration du système d'assainissement en les transformant de zone 1AU en 2AU.

Une réhabilitation de la station d'épuration doit être envisagée. Ce point est mentionné dans le PADD qui indique que « En outre, dans les années à venir, il est souhaité une réfection de la station d'épuration afin de répondre aux besoins futurs en matière d'assainissement ».

La commune souhaite donc augmenter la capacité de sa station ; pour cela, elle a inscrit un emplacement réservé en continuité de la STEP existante (cf. sur ce point le paragraphe concernant les lisières de bois de plus de 100 ha).

2.4.5 - Gestion des eaux pluviales

Le règlement des différentes zones du PLU en matière de gestion des eaux pluviales impose l'infiltration à la parcelle. **En cas d'impossibilité technique d'infiltration** et afin d'être compatible aux dispositions du SDAGE 2022-2027, il conviendrait de demander :

- la gestion à minima des petites pluies (10 mm) en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial
- pour les événements pluvieux plus importants, une gestion des eaux pluviales avec rejet à débit régulé

- que les projets, soient à même d'assurer le stockage et la régulation des eaux pluviales, pour une période de retour trentennale et avec un débit de fuite limité suivant, le cas échéant, les prescriptions de la Communauté d'Agglomération.

2.4.6 - Toiture terrasse

Il convient de faciliter la réalisation des toitures terrasses dans les projets urbains, qui peuvent notamment permettre d'assurer les fonctions d'abattement des pluies courantes et de stockage des pluies plus importantes, en sus d'une fonction de support pour des dispositifs de production d'énergie solaire.

Il conviendrait que le règlement des secteurs N et Nx autorise la réalisation de toiture terrasse végétalisées.

2.5 – Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) et le Plan Local de Déplacements (PLD)

Le PLU doit être compatible avec le Plan de Déplacements Urbain d'Île-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014.

- Schéma de circulation agricole

Afin que l'analyse des déplacements sur le territoire de la commune de Moisenay soit complète et pour que ceux-ci ne subissent pas d'aménagements incompatibles avec leur bon fonctionnement, il convient d'identifier les parcours des transports agricoles. **Le PLU pourra être complété sur ce point.**

- Liaisons douces et pistes cyclables

Le rapport présente les différents itinéraires de promenade et de randonnée sur la commune de Moisenay d'après le plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées. Il indique également qu'aucune piste cyclable n'existe sur la commune de Moisenay.

Plusieurs orientations sont retenues dans le PADD pour augmenter la pratique des mobilités douces :

- préservation des chemins de randonnées, préserver et développer les chemins et les sentes et créer de nouvelles liaisons douces notamment le long du chemin des portes des champs. A ce titre, les plans de zonage et les dispositions réglementaires préservent les sentes et liaisons douces en les repérant au titre de l'article L.151-38

- aménagement de 2 aires de stationnement pour les vélos (place de l'église et près des équipements sportifs)

- aménagement d'une liaison cyclable Moisenay-Melun permettant de rejoindre la commune de Maincy. **Cet aménagement n'est repéré graphiquement sur aucune pièce du PLU. Un tracé de principe peut être inscrit.**

- Stationnement

S'agissant du stationnement des véhicules rechargeables, le PADD prévoit de réaliser 2 places de stationnement pour le rechargement des véhicules électriques sur la place de l'église.

En matière de stationnement vélos, le PLU a repris, dans le règlement, les normes de stationnement vélos du PDUIF, excepté pour les activités et équipements où le pourcentage est supérieur à ce que préconise le PDUIF.

Cependant, aucune règle n'est prescrite pour les établissements scolaires où il doit être prévu 1 place pour huit à douze élèves. **Cette prescription devra être ajoutée.**

2.6 – L’habitat

2.6.1 - Le Programme Local de l’Habitat (PLH)

La commune de Moisenay fait partie de la communauté de communes Brie des Rivières et Châteaux (CCBRC). Aucun Programme Local de l’Habitat (PLH) n’a été engagé à ce jour.

2.6.2 - Le Schéma Régional de l’Habitat et de l’Hébergement (SRHH) et la loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain (SRU)

La CCBRC, comptant moins de 50 000 habitants, n’entre pas dans le champ d’application de l’article 55 de la loi relative à la SRU.

Le SRHH adopté le 20 décembre 2017 fixe à la CCBRC, un objectif de production de 170 nouveaux logements par an, dont 8 LLS. La commune doit participer à l’objectif régional de production de logements. À noter que le SRHH en vigueur fixe des objectifs de production portant sur la période 2018-2023. Il est actuellement en révision et de nouveaux objectifs seront définis pour les 6 prochaines années à compter de 2024.

Par ailleurs, le Schéma Régional de l’Habitat et de l’Hébergement (SRHH) préconise, pour les communes hors champ d’application de la loi SRU, de disposer, à terme, d’un parc de logements constitué à hauteur de 10 % de logements locatifs sociaux.

Afin de répondre à cette préoccupation, la commune pourrait prévoir la réalisation de logements sociaux dans les OAP.

2.6.3 - Le Schéma Départemental d’Accueil des Gens du Voyage

La communauté de communes Brie Rivières et Châteaux est conforme au schéma départemental d’accueil des gens du voyage approuvé par arrêté préfectoral n° 2020/DDT/SHRU/24 du 20 juillet 2020. La commune de Moisenay n’a aucune obligation de production de terrain d’accueil pour les gens du voyage.

2.7 – Préservation de l’environnement

La Trame Verte et Bleue (TVB) et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le projet de PLU a pris en compte les différentes composantes de la TVB en leur appliquant des sous-zonages et règlements adaptés :

- le corridor de la sous-trame arborée au sud du bourg et les bois de Moisenay, bois du petit Moisenay, bois de l’Aiguillon. Ces éléments de la trame verte font l’objet, soit d’une protection au titre de l’article L.151-23 du code de l’urbanisme, soit d’une protection en Espace Boisé Classé (EBC)
- les différents cours d’eau et continuité écologique de la trame bleue, notamment le ru d’Ancoeur et sa vallée sont repérés et protégés au titre de l’article L.151-23 du code de l’urbanisme. Le site classé du Val d’Ancoeur est classé principalement (sauf quelques parcelles classées en zone humide) en zones spécifiques Aa, Na et Nx (cf. paragraphe concernant les STECAL) nécessitant des obligations particulières d’intégration dans le paysage
- les milieux humides sont classés en zone Azh ou Nzh avec une réglementation particulière.

Le projet de PLU présente et protège les composantes et objectifs de la TVB sur la commune de Moisenay.

2.8 – Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET)

La commune de Moisenay doit prendre en compte le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) adopté par la CCBRC en 2021. Le programme d’actions se décline en 5 axes présentés dans le rapport –pièce 2b (page 67) parmi les documents de référence. Par ailleurs, une OAP thématique a

été rédigée pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre des projets urbains et de constructions qui porte principalement sur les axes 1 et 5 du PCAET. Des dispositions sont également prises dans le règlement en ce sens.

Cependant, comme le souligne le courrier de l'ARS joint en annexe au présent avis, il est regrettable que le document ne précise pas si la **qualité de l'air** de la commune respecte les recommandations de l'OMS pour les particules, l'ozone et le dioxyde d'azote d'autant que la commune est concernée par la proximité de l'A5 qui est susceptible de présenter les concentrations de polluants les plus importants de la commune.

2.9 – Risques et nuisances

2.9.1 - Risque inondation et remontées de nappe

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation 2022-2027 du bassin Seine-Normandie a été approuvé par arrêté préfectoral du 3 mars 2022 et publié au Journal Officiel de la République Française le 7 avril 2022. Le PLU de Moisenay rappelle les dispositions du PGRI et démontre sa compatibilité avec celui-ci (zones humides, protection au titre de l'article L151-23 du CU).

La commune de Moisenay est concernée par le risque inondation dû au débordement du ru d'Ancoëuil. Une zone de crue a été constatée en 2016 suite à un fort épisode pluvieux. Aucune zone d'urbanisation de la commune n'est comprise dans cette zone de crue.

Elle est également concernée par des aléas de remontées de nappe notamment au niveau du bourg, le long de la RD126. Ce risque est localisé dans le rapport de présentation et repris en annexe du PLU. Le règlement, dans ses dispositions générales et dans chaque zone concernée, informe du risque et recommande de réaliser une étude de sol.

2.9.2 – Risque retrait-gonflement des argiles

Selon la carte des retraits-gonflements des argiles, la commune de Moisenay est concernée par un risque fort sur toute la moitié sud du bourg et par un risque moyen sur toute la partie nord du bourg.

Le risque retrait gonflement des argiles a bien été pris en compte dans le PLU de Moisenay.

2.9.3 – Risques technologiques

La commune est concernée par un risque canalisation de transport de gaz « Château Landon - Genevilliers ». Ce risque est pris en compte dans le dossier de PLU où cette canalisation fait l'objet d'une servitude d'utilité publique.

La commune est également concernée par des lignes électriques à haute tension. Les servitudes d'utilité publique relatives à ces lignes sont bien présentes dans le dossier. **Il convient cependant de prendre en compte la remarque faite précédemment concernant l'OAP « rue de Blandy » où des logements sont prévus à proximité immédiate des lignes à haute tension et notamment une ligne à 400 KV.**

Enfin, la commune est concernée par 2 ICPE d'installations de stockage de déchets non dangereux (ISDND) qui sont **confondues** dans le rapport :

- l'ancienne ISDND « décharge de Moisenay – Les Bonnes » dont l'activité de réception de déchets a cessé en juillet 2007 et est actuellement en cours de suivi post-exploitation
- l'ISDND en cours d'exploitation « décharge de Fouju-Moisenay ».

Le point c) page 89 du rapport de présentation (pièce 2.1) ne fait référence qu'à la première des ICPE et **devra donc être complété.**

Concernant les sites pollués, le schéma représente le périmètre de l'ISDND « décharge de Fouju-Moisenay » alors que le **paragraphe associé** mélange les informations sur les 2 sites et **est donc à clarifier.**

2.9.4 - Route à grande circulation, autoroute et infrastructures de transport terrestre bruyantes

La RD 408 et l'A5 sont classées routes à grande circulation, générant une inconstructibilité de 75 et 100 mètres de part et d'autre de leur axe, sauf exceptions, en dehors des espaces urbanisés de la commune (articles L.111-6 et 7 du code de l'urbanisme).

Ces 2 routes traversent l'espace agricole ; aucune bande d'inconstructibilité ne figure cependant dans les dispositions réglementaires de la zone A alors même que les destinations autorisées ne font pas partie des exceptions de l'article L.111-7 du CU (entrepôts, bureaux, industries,...).

Par ailleurs, ces 2 routes, ainsi que la ligne TGV, sont classées parmi les infrastructures de transport terrestre bruyantes. Les arrêtés préfectoraux 99/DAI/1CV/102 et 2022/DDT/SEPR/89 et leur cartographie sont joints en annexe. Le règlement n'en fait cependant pas mention et ne prévoit pas de mesures pour limiter les impacts sonores. Par ailleurs, il manque le tableau de l'annexe 2 de l'arrêté préfectoral de 1999 que l'on retrouve par ailleurs à la page 92 du rapport de présentation – pièce 2.1.

Le règlement de la zone A et l'annexe 2 sus-visées devront être complétés.

Pour information, il aurait été opportun de mentionner et présenter dans le rapport de présentation, les cartes de bruit des infrastructures routières de plus de 3 millions de véhicules par an et des infrastructures ferroviaires de plus de 30 000 passages de trains par an.

Elles sont consultables à l'adresse suivante :

<https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-cadre-de-vie/Bruit/Cartographie-et-prevention-du-bruit-des-infrastructures-de-transports-terrestres/Es-cartes-de-bruit-consultation>

Enfin, APRR, dans son courrier joint en annexe au présent avis, soulève différentes remarques concernant le règlement (écrit et graphique) qu'il convient de prendre en compte concernant le **Domaine Public Autoroutier Concédé** présent sur le territoire communal de Moisenay.

2.10 – Éléments du patrimoine bâti et paysager à préserver

La commune est concernée par le site classé de la Vallée du ru d'Ancoeur institué par le décret du 14 octobre 1985 et constituant une servitude d'utilité publique comprise dans le dossier. L'ensemble du site a été classé dans un secteur particulier Na ou Aa selon la vocation du sol ou en zone humide selon le cas. Un STECAL Nx permettant le développement d'une activité économique est cependant compris dans le site classé.

Il est rappelé dans les dispositions générales du règlement (page 14) que la réalisation de tous travaux tendant à modifier ou détruire l'aspect du site doit faire l'objet d'une autorisation spéciale délivrée, en fonction de l'importance des travaux, par le ministre chargé des sites après avis de la commission correspondante ou du préfet après avis de l'ABF, ce qui ne présume pas de la faisabilité d'un tel projet. Cette indication doit être rappelée dans les dispositions réglementaires spécifiques au secteur Nx.

De plus, le PLU ne mentionne pas le Plan Paysage du Val d'Ancoeur dont le plan d'actions est en cours d'élaboration. Des éléments permettant de juger de l'opportunité du projet en zone Nx auraient pu être apportés.

La commune comporte également plusieurs Monuments Historiques qui sont bien reportés sur les pièces des servitudes d'utilité publique.

Enfin, le PLU de Moisenay a identifié différents éléments du patrimoine bâti qui méritent d'être préservés et valorisés. Ils sont présentés dans le rapport – 2.1 (page 117) et repris sur les plans de zonage comme « élément remarquable du patrimoine bâti » ou « vernaculaire » ou « chemin » pour les ponts. Ils sont préservés par des dispositions réglementaires correspondantes.

Il en va de même pour différents éléments du patrimoine naturel présentés à la page 98 du rapport –pièce 2.1, reportés sur les documents graphiques et assortis de dispositions réglementaires. Or, certains éléments, présentés dans le rapport, **ne sont pas reportés sur les plans de zonage** : marronnier remarquable près de la Croix du Marronnier et alignements d'arbres ou haie au sud du cimetière et au nord du bourg à l'extrémité ouest du territoire. **Ils devront être ajoutés pour permettre leur préservation.**

Le PLU de Moisenay préserve le patrimoine bâti et les éléments paysagers remarquables de la commune. Les remarques vues ci-dessus devront néanmoins être prises en compte.

2.11 – Réseau de lignes électriques

La commune de Moisenay est concernée par 8 lignes électriques à 225 et 400kV qui font partie du réseau stratégique de transport d'électricité très haute tension identifiées dans le SDRIF 2013. Les terrains d'emprise qui y sont affectés doivent être conservés à ces usages.

Ces lignes traversent les zones A et N qui admettent différents types de constructions (agricole, habitat, ...) ce qui n'est pas compatible avec les recommandations de non constructibilité liées à la présence de la ligne à très haute tension. **Le règlement de ces zones est à modifier sur ce point.**

Par ailleurs, certaines lignes sont situées en partie en Espace Boisé Classé -EBC- (extrême est du territoire et à l'Est du Petit Moisenay). Or, les servitudes A4 sont incompatibles avec ce classement. Il est donc demandé que soit retranchée des EBC, une bande de :

- 2,5 mètres de part et d'autres de l'axe des lignes souterraines
- 20 mètres de part et d'autres des lignes 63 KV
- 30 mètres de part et d'autres des lignes 225 KV
- 40 mètres de part et d'autres des lignes 400 KV.

A cette fin, des plans de RTE vous sont fournis en annexe ainsi qu'un courrier et des recommandations spécifiques aux lignes électriques.

CONCLUSION

Le projet de révision du PLU de la commune de Moisenay, arrêté le 31 mai 2023, reçoit un **avis favorable sous réserve de prendre en compte l'ensemble des remarques faites dans le présent avis et notamment :**

- revoir le périmètre et la destination effective du STECAL Ac en cohérence avec le PADD et en compatibilité avec le SDRIF
- revoir le tracé du massif boisé de plus de 100 ha
- conserver le secteur de l'OAP de Blandy en zone agricole et naturelle
- compléter l'ensemble des OAP habitat pour y prévoir de la mixité conformément aux orientations du PADD
- justifier du devenir des équipements scolaires existants
- apporter les différentes corrections demandées aux dispositions réglementaires
- assurer une complète compatibilité au PDUIF en matière de stationnement vélo
- prendre en compte la qualité de l'air
- prendre en compte les remarques concernant les routes à grande circulation, les infrastructures de transport terrestre bruyantes et les lignes électriques.

Le préfet délégué pour l'égalité des chances

Préfet de Seine-et-Marne par intérim

Benoît KAPLAN