

PLAN LOCAL D'URBANISME de MOUSSY-LE-VIEUX

Mémoire en réponse MRAE



VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU
CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU



CABINET DML

✉ contact@cabinet-dml.fr

🌐 www.cabinet-dml.fr

Dossier n°21026

Avis de la MRAE

La MRAE a formulé **20 observations**.

Observation n°1 se décompose en 3 thématiques.

Observation n°1a : L'autorité environnementale recommande de préciser la superficie des OAP sectorielles

Réponse de la commune :

L'OAP du centre-ville s'étend sur 0,85 ha. Avec une densité minimale attendue de 35 logements par hectare, il est donc attendu 30 logements au minimum sur le secteur. Sur ce secteur, la biodiversité est limitée car est en secteur urbain. L'OAP permet de donner un cadre sur un potentiel futur projet. À ce stade, le projet ne permet pas de définir quels sont les bâtiments à conserver. En effet, un état sur la salubrité des bâtiments existants devra être analysé. Il est encore moins possible de définir les surfaces de plancher qui seront créées. Les places de stationnement existantes sur l'espace public, seront conservées comme il est demandé dans la description écrite et sur le schéma. Le nombre de place de stationnement futur devra correspondre au règlement de la zone dans lequel se situe le secteur.

Observation n°1b : L'autorité environnementale recommande de compléter l'état initial par une analyse de la biodiversité présente au sein de chacune d'elles

Réponse de la commune :

L'OAP du château s'étend sur 36 ha, dont 2,4 ha se situe en zone UAb, 5,8 ha se situe en zone UXb et dont le reste se situe en zone N. Cette orientation d'aménagement et de programmation a été créée lors d'une mise en compatibilité du PLU par Déclaration de projet. Ce projet a été pensé et posé en 2019. L'explication de cette orientation a été définie et expliquée dans une précédente procédure, qui a fait l'objet d'une analyse au cas par cas auprès de la MRAE. Cette analyse n'a pas donné lieu à une obligation de réaliser une évaluation environnementale (décision n°2018DKIDF238 du 21 décembre 2018). Il a simplement été repris ce qui a été défini lors de la précédente procédure. Toutefois, la note explicative de cette OAP explique qu'il y aura :

- Approximativement 1,6 ha consacré au château et à l'hôtel n°1 dans son emprise propre, comprenant une allée principale, le parvis du château, l'extension du château, les bâtiments du corps de ferme et la cour intérieure
- Approximativement 1 ha destiné aux emplacements de stationnement
- Approximativement 1,1 ha consacré à l'hôtel n°2
- Approximativement 1,5 ha destiné aux logements et équipements et services.

Observation n°1c : L'autorité environnementale recommande de préciser et encadrer davantage les caractéristiques des opérations concernées (notamment, le nombre de bâtiments à construire et à démolir, le nombre de logements, les surfaces de plancher et places de stationnement automobile créées et supprimées, les surfaces de pleine terre, etc.).

Réponse de la commune :

Cette description peut être ajoutée à la partie écrite de l'OAP.

La partie située en zone UAb a déjà fait l'objet d'un permis de construire, autorisant la construction de logements. Ce projet est intégré dans les projets connus dans le rapport de présentation.

Observation n°2 : L'autorité environnementale recommande de préciser l'état d'avancement des projets concernés par les « secteurs en projet, y compris ceux débutés et/ou réalisés après 2014 », « à prendre en considération dans l'évolution du projet communal », décrits page 17 du rapport de présentation et de corriger l'erreur entre la description de l'OAP et le règlement graphique.

Réponse de la commune :

Afin de distinguer les différents stades d'avancement des projets, il pourra être modifié la couleur des pastilles.

Pour la représentation de l'OAP, il y a une coquille dans l'OAP car ce n'est plus la zone UC mais UAb, et ce n'est plus la zone UB mais UXb. Ce sera changé pour l'approbation.

Observation n°3 : L'autorité environnementale recommande de préciser en tant que de besoin l'articulation entre l'OAP thématique sur les modes actifs de déplacement et les emplacements réservés relatifs aux pistes cyclables.

Réponse de la commune :

Les emplacements réservés sont majoritairement situés en dehors de l'espace urbanisé, tandis que l'OAP relève de la partie agglomérée. Comme précisé dans d'autres observation, il sera indiqué que les pistes cyclables créées devront se raccorder aux pistes cyclables hors agglomération.

Observation n°4 : L'autorité environnementale recommande de localiser les installations de méthanisation présentes sur le territoire, de décrire les nuisances liées aux rejets de la lagune de décantation de digestats faisant partie de ces installations et de prévoir en tant que de besoin dans le PLU des dispositions visant à éviter ou réduire ces nuisances.

Réponse de la commune :

D'après les éléments communiqués dans le Porter à Connaissance, d'après les données bibliographiques du bureau d'études, à partir des prospections de terrain menées par OCTOBRE Environnement, il n'y a aucune installation de méthanisation sur le territoire de Moussy le Vieux.

Le méthaniseur le plus proche serait dans l'Oise. Un méthaniseur est une ICPE (Installation classée pour la protection de l'Environnement) et ce serait donc à la Préfecture d'apporter toute information si un éventuel équipement serait susceptible d'avoir une incidence sur le territoire de Moussy le Vieux, sur les périmètres de captage, sur les biens et personnes.

La lagune de stockage des résidus de digestat n'a pas été localisée précisément mais serait dans le périmètre de protection de captage.

Observation n°5 : L'autorité environnementale recommande de préciser dans l'évaluation environnementale les suites données dans le projet de PLU révisé aux prescriptions ou recommandations formulées au titre de la séquence ERC, et justifier le choix de la commune de ne pas donner suite à certaines d'entre elles.

Réponse de la commune :

La Mairie propose à la MRAE de consulter attentivement l'Evaluation environnementale.

Chaque paragraphe du chapitre 3 comprend un alinéa "Indicateur de suivi proposé" qui mentionne l'élément qui permettra d'assurer un suivi et qui annonce la fréquence de ce suivi. Généralement, c'est une échéance quinquennale qui a été retenue.

De même, à la fin de l'Evaluation environnementale, un tableau récapitulatif fait la synthèse des mesures correctives proposées, et indique les fréquences de suivi, soit avec les échéances 1, 5 ou 10 ans dans le cas présent.

Les justifications concernant les choix des mesures correctives seront complétées si besoin pour le dossier remis pour Approbation.

Observation n°6 : L'autorité environnementale recommande de réaliser un bilan carbone prévisionnel de l'opération de l'OAP du secteur du centre-ville, notamment pour justifier les démolitions/reconstructions prévues et, le cas échéant, d'en réexaminer la pertinence.

Réponse de la commune :

L'OAP laisse l'opportunité de démolition si les bâtiments s'avèrent vétustes (pour des raisons de sécurité), en aucun cas elle incite à démolir l'existant.

Un Bilan carbone ne pourra être dressé qu'à partir des informations disponibles. En milieu rural, les collectivités ne disposent pas ou peu de données pour établir une situation actuelle afin de dresser une comparaison avec un projet. Des données éventuellement récoltées par le Département dans le cadre de diagnostic de centre bourg, pourront servir de référence.

A défaut de données initiales, le Bilan carbone pourra s'apparenter à l'énumération de principes de bon sens pour que la charge Carbone ne progresse pas.

Observation n°7 : L'autorité environnementale recommande de justifier les hypothèses des calculs relatifs aux objectifs de création de logements (dessalement des ménages, taux de renouvellement des logements existants, taux de vacance de logements, taux de croissance démographique au regard de l'objectif fixé), et au potentiel de création de logements d'ici 2030 (au regard des projets en cours et non encore réalisés, et des dents creuses identifiées dans le tissu urbain).

Réponse de la commune :

Les hypothèses des calculs pour les objectifs de création de logements ont été établies avec les données INSEE et les projections. Le scénario de population retenu est détaillé à partir de la page 104 du rapport de présentation. Les termes utilisés ont été définis, détaillés et expliqués. Le scénario étudié a été dressé à partir des données de 2014. Toutefois, ces données ont été diffusées à partir d'un recensement établi en 2013. Les données pour la fin d'année 2014 sont donc erronées. Il a été décidé de prendre également les données de 2019, seules données récentes disponibles lors de l'élaboration des scénarios. Selon ces données, la population a augmenté de 320 habitants en 2019, soit 64 habitants par an. Par rapport à la taille de la commune, la croissance démographique est très importante. En effet, la commune a dénombré de nombreux projets de constructions au sein de la commune, notamment en réhabilitation. Ce phénomène n'est pas surprenant, la commune est située aux portes de l'aéroport mais ne dispose pas de nuisances particulières. Aussi, le foncier sur les secteurs comme Moussy-le-Vieux est très recherché.

L'explication du dessalement des ménages se situe page 106 du rapport de présentation, ainsi que le renouvellement de la population.

Le taux de logements vacants, comme expliqué au début du rapport de présentation dans les trois scénarios potentiels, est en contradiction avec ce qui est visible réellement sur la commune. En effet, les enquêtes INSEE sont faites en journée. Toutefois, les travailleurs de Moussy-le-Vieux sont pour la plupart des travailleurs de l'aéroport ou des compagnies aériennes, ce qui implique des voyages professionnels parfois pendant plusieurs semaines. Or, la non-réponse des habitants n'a pas été interprétée comme « absent » mais en « logements vacants » ce qui est faux. De ce fait, il a été considéré que le nombre de logements vacants sera en baisse.

Concernant le potentiel de création de logements, bien que des projets soient connus et en cours de réalisation, cela n'empêche pas la division foncière, le foncier libre et la réhabilitation de perdurer. Aussi, il convient de les prendre en considération dans les calculs de population. Les données finales peuvent paraître importantes, mais elles sont réalistes bien qu'ils ne s'agissent que de données théoriques car la commune n'a pas la main sur les ventes effectuées.

Observation n°8 : L'autorité environnementale recommande de décrire précisément, avant et après révision, les évolutions réglementaires écrites et graphiques (surface des zonages, linéaires protégés, extrait du règlement écrit).

Réponse de la commune :

Concernant, les évolutions réglementaires écrites, il pourrait être fait un résumé. Toutefois, l'enjeu des zones ayant été redéfini, la comparaison ne semble pas opportune.

Enfin, concernant la surface des zonages, celle-ci n'est pas obligatoire dans le rapport de présentation, et elle n'apporte pas de grandes explications, puisqu'en effet il a été décrit la consommation d'espace agricole page 101 du rapport de présentation.

De plus, une explication des grandes évolutions réglementaires a été réalisée page 124 du rapport de présentation.

Observation n°9 : L'autorité environnementale recommande de préciser et de caractériser l'évolution des surfaces de chaque zone et sous-secteurs du règlement par rapport au PLU en vigueur.

Réponse de la commune :

Le tableau comparatif sera effectué pour l'approbation.

Observation n°10 : L'autorité environnementale recommande de :

- **Réévaluer la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols rendues possibles en extension urbaine par la révision du PLU ;**
- **Caractériser les fonctionnalités écologiques des emprises destinées à être urbanisés par extension ou densification urbaine ;**
- **Mieux encadrer les droits à artificialisation diffuse (emprise au sol maximum des constructions).**

Réponse de la commune :

La question des emplacements réservés et de la consommation d'espace a déjà été abordée. La commune souhaite apporter la même réponse. La commune souhaite ajouter que diverses études, dont celle du CEREMA ont retiré les chemins empierrés et les pistes cyclables des éléments artificialisés, pour la mesure de la consommation d'espaces. Il est logique de considérer que si les pistes cyclables existantes sont déduites, alors les futures doivent l'être également.

Les fonctionnalités écologiques seront mieux décrites, en insistant sur les couloirs de la Trame verte (bois et lisière) et de la Trame bleu (cours d'eau, mare).

Les emprises à urbaniser se tiennent à l'écart des principaux corridors écologiques. Dans les configurations pour lesquelles, les zones à urbaniser s'appuient sur des supports de corridors (lisière boisée, abords de la Biberonne), les valeurs écologiques seront indiquées avec les mesures proposées pour préserver leurs fonctionnalités.

Observation n°11 : L'autorité environnementale recommande de décrire l'évolution de la surface totale des espaces boisés classés (EBC) par rapport au PLU en vigueur.

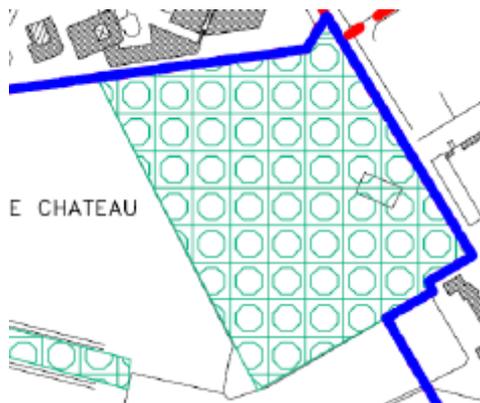
Réponse de la commune :

Les surfaces boisées seront mieux décrites, avec leur évolution sur les 50 dernières années ou à partir des supports cartographiques disponibles.

Les emprises des EBC seront mieux argumentées. Il sera nécessaire de pouvoir disposer d'informations complémentaires, tels les boisements de plus de 4 ha, les bois soumis à un PSG (Préfecture, CRPF).

Observation n°12 : L'autorité environnementale recommande de renoncer au déclassement de 5ha d'espaces boisés de l'ancien domaine des « Gueules cassées ».

[Réponse de la commune :](#)



Initialement, la Mairie avait prévu de retirer la servitude EBC pour répondre à des projets du propriétaire du domaine des "Gueules Cassées" (golf, ferme pédagogique...).

Les projets ou demandes formulées par un particulier ne justifient pas le déclassement d'une emprise précédemment affichée en EBC. Il faudrait démontrer que le boisement n'a aucun intérêt paysager, écologique, historique...

Dans le cas présent, le parc des "Gueules Cassées" est en partie concerné par le périmètre de protection du captage F3. L'affectation en boisement et l'affichage d'une servitude EBC viennent conforter la préservation de l'alimentation de la nappe et la qualité des eaux.

Des reboisements compensatoires ont été réalisés comme cela peut être encore perceptible avec la trame de plantation.

Le parc compte de nombreuses essences insolites (*Sequoia gigantea*, *Liriodendron tulipifera*...) et des arbres de grande envergure, méritant une protection individuelle. Le classement EBC permet de s'affranchir d'un recensement détaillé et de protéger l'ensemble des sujets.

Les boisements constituent une partie du parc des "Gueules Cassées" et contribuent à la valeur du domaine et du château classé Monument Historique.

Par conséquent, les boisements seront restitués en EBC. Un ajustement sera fait pour permettre de constituer des allées, de préserver la digue de l'étang et de gérer les abords du domaine (mur ou grille d'enceinte, abords des communs...).

Observation n°13 : L'autorité environnementale recommande de corriger le règlement graphique en précisant en légende la nature des bandes de préservation en lisière des boisements.

[Réponse de la commune :](#)

Il s'agit d'une erreur technique qui sera corrigée pour l'approbation.

Observation n°14 : L'autorité environnementale recommande de :

- **Modifier le tracé de l'emplacement réservé n°5 pour que l'aménagement qu'il prévoit n'impacte pas le corridor arboré identifié au SRCE ou, à défaut, de définir des conditions garantissant la mise en œuvre d'une mesure compensatoire permettant de maintenir, voire d'améliorer les fonctionnalités de ce corridor ;**
- **Compléter le projet de PLU par la création d'OAP définissant les conditions nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques du territoire.**

[Réponse de la commune :](#)

L'Emplacement réservé n°5 ne recouvre pas l'emprise d'un corridor biologique.

Il recoupe toutefois deux axes de vallonnements en pied de versant descendant des "Buttes de la Goële".

Ce n'est pas l'emprise d'une piste cyclable, mitoyenne à une route départementale supportant déjà un trafic local soutenu, qui va perturber la fonctionnalité du corridor biologique.

Comme le présente la planche cartographique 4c intitulée "Corridor écologique", l'axe de la Trame verte passe plus en pied de versant. Pour les axes de la Trame bleue, la piste cyclable enjambera les ruisseaux affluents de la Biberonne.

La véritable compensation pour améliorer les fonctionnalités écologiques dans l'axe des vallonnements est bien affichée sur le plan de Zonage, avec le motif "Alignements d'arbres ou haies à préserver au titre de l'article L.151-23 du CU".

Les continuités écologiques sont développées à partir de supports. Dans le cas présent, la Trame verte est liée aux boisements et aux lisières qui se lisent clairement sur le plan de Zonage. La Trame bleue est liée à la Biberonne et ses affluents qui sont matérialisés sur le plan de Zonage. Dans les deux cas, ces supports font l'objet de consignes de préservation inscrites dans le Règlement.

Il n'est pas pertinent de rajouter une OAP sur cette thématique.

Observation n°15 : L'autorité environnementale recommande d'inclure dans le règlement les périmètres de protection en projet et les prescriptions de l'hydrogéologue agréé concernant le captage F4 de la commune, dans l'attente que les périmètres soient instaurés par une déclaration d'utilité publique.

Réponse de la commune :

Ces périmètres ne sont qu'au stade administratif et ne sont pas définitifs. Les études ne sont pas terminées. Comme l'ont expliqué certaines observations d'autres PPA, il n'est pas préférable de les inclure, étant donné que la déclaration d'utilité publique ne permet pas leur application.

La planche cartographique 3c intitulée "Ressource en eau potable" suffit pour indiquer le périmètre de protection de captage. Il est également possible de se référer aux pièces Annexes du Rapport de présentation dans lesquelles figurent le rapport de l'hydrogéologue.

Toutefois, la déclaration d'utilité publique, une fois applicable, implique de fait une mise en compatibilité du PLU. Les modifications seront apportées dès réception de la déclaration d'utilité publique applicable.

Observation n°16 : L'autorité environnementale recommande de corriger le règlement afin d'imposer que les nouveaux projets gèrent à la parcelle les eaux de ruissellement issues des « pluies courantes » en application du SDAGE Seine Normandie.

Réponse de la commune :

Après vérification, le règlement impose bien un traitement à la parcelle, avec un débit limité à 1l/s/ha en cas de rejet dans le réseau public.

Observation n°17 : L'autorité environnementale recommande de vérifier la compatibilité entre la capacité du réseau d'eau potable et le développement urbain rendu possible par le projet de PLU révisé.

Réponse de la commune :

Lors des études, le réseau d'eau potable est en capacité d'absorber les nouveaux arrivants.

La Mairie vérifiera auprès du gestionnaire les capacités du réseau d'eau potable.

Observation n°18 : L'autorité environnementale recommande de vérifier l'applicabilité au cours d'eau de la Biberonne des conditions fixées par la disposition 112 du SDAGE Seine Normandie et, le cas échéant, de prévoir l'extension à 20 m de la bande de retrait des constructions ainsi que les restrictions concernant les autres travaux.

Réponse de la commune :

La disposition 112 du SDAGE ne réclame pas de porter à 20 m une bande de retrait des constructions ; elle est établie pour préserver un espace de mobilité. La justification de la bande de mobilité s'appuiera sur les informations disponibles dans le dossier « **Etude de restauration écomorphologique de la Beuvronne** ».

L'évaluation environnementale évoque bien la nécessité de maintenir un espace de mobilité, ou plutôt comme la rivière a été canalisée dans sa traversée du bourg, une capacité de débordement dans son lit mineur. Des prescriptions sont données pour ne plus construire des murs de clôture en haut de berge, pour ne pas installer d'équipement ou abri de jardin en bord de berge... et de laisser la capacité de débordement lors des crues.

Observation n°19 : L'autorité environnementale recommande de réaliser, dans le cadre de la révision du PLU, des inventaires de zones humides dans les secteurs ouverts à l'urbanisation inclus dans les enveloppes d'alerte de la DRIEAT, afin de déterminer les conditions permettant la protection de ces zones dans le cas où la présence serait avérée.

Réponse de la commune :

La présence d'enveloppe d'alerte de zone humide potentielle n'impose pas aux collectivités de réaliser les investigations de diagnostic ou de caractérisation du contexte "zone humide" lors de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme, à la place de l'aménageur.

Si un projet d'aménagement ou de construction est connu, et porté par la collectivité ou par un promoteur en délégation de Maîtrise d'Ouvrage, alors il revient à la Mairie de réaliser le diagnostic.

Les aménageurs potentiels sont avertis de la nécessité d'un diagnostic préalable pour caractériser le contexte "zone humide", à partir du Règlement de zonage et des planches cartographiques 3a et 3b.

Il est rappelé qu'aucun secteur n'est ouvert à l'urbanisation.

Observation n°20 : L'autorité environnementale recommande de définir, en lien avec l'architecte des bâtiments de France, des orientations permettant l'intégration architecturale des projets dans le périmètre des monuments historiques dans les OAP sectorielles.

Réponse de la commune :

A rappeler que l'OAP du château avait été réalisée en 2019, en concertation avec l'ABF qui avait donné des prescriptions bien particulières. Ces mêmes prescriptions ont été inscrites dans l'OAP du château et dans le règlement. Elles ont été retranscrites mot pour mot dans les mêmes documents afin de garantir que les prescriptions données à l'époque soient respectées. Apparemment, et sans qu'on en connaisse les raisons, les prescriptions auraient changées. Bien que l'ABF ait été convié aux réunions, et ait obtenu le dossier lors de la convocation aux PPA, aucun retour n'avait été fait.

Concernant l'OAP du centre, il avait été considéré que le règlement en complément des orientations et prescriptions d'aménagement de l'OAP étaient complémentaires et suffisaient pour l'intégration paysagère.

C'est plutôt dans le périmètre du parc qui caractérise le "Domaine des Gueules Cassées" que des recommandations voire des prescriptions paysagères devraient être définies : perspectives à laisser dégagées, alignement d'arbres à maintenir ou conforter, effets de clairière à entretenir...

Les nouvelles constructions ont été autorisées sans prendre en compte leur intégration paysagère depuis les espaces riverains. Le PLU vient apporter des consignes d'intégration "en rattrapage" avec les Emplacements réservés ER6 et ER7. Les plantations qui accompagneront la piste cyclable en ER2 viendront également habiller les franges de la zone UAb.

L'ABF n'a pas annoncé la nécessité de produire des recommandations paysagères.