



# PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction  
départementale  
des territoires

Service territoires, aménagements et connaissances  
Pôle stratégie et planification territoriale  
Unité planification territoriale nord  
Affaire suivie par Laid FEZZAI  
Téléphone : 01 60 32 13 12  
Courriel : laid.fezzai@seine-et-marne.gouv.fr

Meaux, le **15 MARS 2024**

Le sous-préfet de Meaux  
à  
Monsieur le maire  
de Moussy-le-Vieux

**Objet** : Avis de l'État sur le projet de PLU arrêté de la commune de Moussy-le-Vieux

**Références** : STAC PSPT 2024 - 042

**Pièces jointes** : éléments informations de RTE, de la Sécuritaire routière, de l'ARS, de Seine-et-Marne environnement, liste des servitudes d'utilité publique

Par délibération en date du 14 décembre 2023, le conseil municipal de la commune de Moussy-le-Vieux a arrêté son projet de plan local d'urbanisme conformément aux dispositions de l'article L.153-14 du code de l'urbanisme. Le dossier du projet arrêté de plan local d'urbanisme a été reçu en sous-préfecture de Meaux le 18 décembre 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, d'une part, au regard des éléments qui s'imposent à la commune tels qu'ils vous ont été communiqués dans le "porter à la connaissance" et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

## **I - PROCEDURE**

### **I.1 - Modalités de la concertation**

La délibération du 14 décembre 2023 permet de constater que les modalités de concertation ont été mises en œuvre conformément à celles qui ont été définies dans la délibération du 30 juin 2021 prescrivant la révision générale du PLU.

Dans cette délibération du 14 décembre 2023, le conseil municipal a arrêté le bilan de cette concertation, ce qui permet de poursuivre la procédure d'élaboration du PLU. **Conformément à l'article L.103-6 du code de l'urbanisme, le bilan de la concertation présent dans ce dossier devra être joint au dossier d'enquête publique.**

## **1.2 - Evaluation environnementale**

La commune de Moussy-le-Vieux ayant prescrit sa révision de PLU après le 08 décembre 2020, le projet de PLU est soumis à évaluation environnementale. Aussi, la commune de Moussy-le-Vieux a réalisé une évaluation environnementale qu'elle a fourni dans le présent dossier de PLU arrêté. **L'avis de la MRAe devra être joint au dossier d'enquête publique.**

## **1.3 - Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**

Le projet de PLU arrêté a prévu de créer sur un espace naturel NI pour des équipements de loisirs avec la possibilité d'y réaliser des installations de sports et de loisirs pour un maximum de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, d'après le règlement. Le règlement du PLU permet également la réalisation d'annexes pour des constructions à usage d'habitation existantes en zone A et N. Par conséquent, la saisine de la CDPENAF est obligatoire.

**L'avis émis par la commission devra être joint au dossier soumis à l'enquête publique** et le secrétariat de la commission devra être informé des dispositions prises pour répondre aux éventuelles préconisations émises par la CDPENAF.

## **2 - ANALYSE DU PROJET AU REGARD DES ELEMENTS QUI S'IMPOSENT**

### **2.1 - Le contenu du PLU**

#### **Le rapport de présentation**

Le rapport de présentation consacre une partie à la présentation des choix retenus qui comprend bien les explications pour l'établissement :

- du PADD (pages 102-113). Il justifie notamment les grands axes retenus pour le projet communal à travers les orientations et objectifs définis pour 2030 ;
- des trois OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) en cohérence avec les orientations du PADD, (pages 113-117) définissant trois OAP sectorielles. Elles concernent respectivement des espaces à aménager par projets d'urbanisation pour des équipements publics et des activités économiques dans des zones urbanisées, ainsi que la restructuration du centre ville et la protection de la trame verte et bleue dans les milieux identifiés ;
- de la justification du règlement, aussi bien graphique qu'écrit présentée (pages 41-52 et pages 118 à 147). A la page 132 concernant l'article 2, le secteur NI est annoncé et autorisé en tant que secteur pour des équipements publics accueillant des installations de sports et de loisirs.

Le rapport de présentation contient une analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (page 101). Sur la période 2007 à 2023, il apparaît que la consommation d'espace (artificialisation) réalisée a été de 7,8 ha (développement de l'urbanisation, essentiellement pour des logements en lotissements, à l'Est du territoire, ainsi que des activités, au Sud-Ouest du territoire). Cette consommation s'est faite en majeure partie sur des terres agricoles. **Dans le cas présent, il apparaît que le rapport de présentation fait état de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au moins sur les 10 dernières années.**

Par ailleurs, une analyse et une cartographie sont présentes (pages 108-109) concernant les possibilités de densification sur le territoire de la commune. Ainsi, le potentiel de densification est estimé, sur une superficie de 2 ha environ constitués de parcelles divisibles (39 unités), de parcelles libres (27 unités) et de secteurs de projets mutables (238 unités), ce qui correspondrait à 279 logements réalisables dans le tissu urbain existant en 2023. Aussi si l'on reprend les chiffres donnés page 108, on obtient un total de 305 logements réalisables en densité entre 2014 et 2030, et 349 logements en prenant en compte les 70 unités déjà réalisées en 2014. **Cette analyse des espaces représentant un potentiel de densification sur la commune répond aux exigences de l'article L. 151-**

4 du code de l'urbanisme. Cependant, la réceptivité des secteurs de projets mutables interpelle de par sa réceptivité élevée. Ce point doit être précisé.

Le rapport de présentation comporte une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur au moins les 10 dernières années. Il présente et explique les capacités de densification.

Le rapport de présentation (page 33) indique le nombre de place de stationnements publics qu'il estime à 260 places. Le PLU respecte l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme en matière d'inventaire des places de stationnement dans l'espace public.

### **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Le PADD du projet de PLU de Moussy-le-Vieux définit et arrête des orientations générales pour des thèmes exigés par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme. Il fixe l'objectif chiffré de la modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et l'objectif de création de logement en cohérence avec le rapport de présentation.

Le présent projet de PLU ne prévoit aucune consommation d'espace. La poursuite de l'urbanisation se fait dans l'espace urbanisé actuel. Ainsi, le PADD vise à affirmer le dynamisme de la commune notamment dans ce domaine.

Le PADD est cohérent avec le rapport de présentation en ne prévoyant aucune surface ouverte à l'urbanisation en tant que consommation de l'espace agricole et naturel.

### **Les orientations d'aménagements et de programmation (OAP)**

Le PLU doit désormais obligatoirement comporter des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Conformément à l'article L.152-1, les OAP s'imposent en termes de compatibilité aux autorisations d'urbanisme.

Le projet de PLU comporte trois OAP sectorielles situées en milieu urbanisé et semi-naturel concernant :

- OAP n°1, dite «Secteur centre ville », a pour objectif de mettre en place une opération d'ensemble et de redynamiser le cœur de ville. L'aménagement prévoit la création d'espaces communs, des stationnements, des alignements d'arbres ainsi qu'une diversité de logements, notamment de petite taille. Le périmètre de l'OAP donne un aperçu du principe d'aménagement ;
- OAP n°2, dite « Mobilité douce », concerne le centre-ville et son accès depuis divers points d'entrée du bourg et ce par des modes de déplacement alternatifs à la voiture. Compte tenu de la taille du bourg, les déplacements par des modes doux bénéficieront de tracés visant à les développer et à les préserver. Par ailleurs le tracé Nord-Sud, traversant la commune et passant par le centre-ville, répond également à un tracé de principe de liaison douce structurante présent dans le SCoT de la CARPF ;
- L'OAP n°3, dite « secteur du château », s'étend sur des zones urbanisées et des zones naturelles concernant un projet hôtelier situé à proximité de milieux naturels qu'il convient de prendre en compte. L'insertion paysagère et les transitions entre les emprises urbanisables et les milieux naturels sont anticipées à travers cette OAP.

Les 3 OAP se situent à proximité de la Biberonne et seront impactés par des débordements du cours d'eau.

Des mesures spécifiques sont à prévoir pour protéger les biens et les personnes, notamment concernant l'OAP n°1 qui concerne la réalisation de bâtiments à usage d'habitation.

Deux OAP sectorielles (1 et 2) sont prévues en milieu urbain pour reconfigurer le centre-ville. Les plans d'aménagement contribuent à requalifier le tissu bâti et permettent une meilleure mixité fonctionnelle, ainsi que la présence de voies de circulations douces. La troisième OAP est prévue pour la préservation d'un secteur à dominante naturelle, support de la trame verte et bleue, proches du château et qui pourrait accueillir un projet hôtelier. L'ensemble de ces OAP contribue à concilier la poursuite de l'urbanisation avec le renforcement du centre-ville en promouvant des modes de déplacement autres que la voiture. Aussi, l'urbanisation se poursuit dans le secteur du château en veillant à la préservation des qualités paysagères qui caractérisent les milieux environnants.

### **Le règlement**

De manière générale, le règlement du PLU comporte des informations au début de chaque zone en donnant la vocation et en procédant à des rappels de règles générales ou sur des situations par rapport aux zones humides, à certains risques ou nuisances. Dans l'application de la nouvelle forme du règlement de PLU effective depuis le 1er janvier 2016, les chapeaux de zone (information liminaire de la zone) ne doivent plus apparaître.

**Par conséquent, il convient de retirer ces chapeaux de zone. Leurs informations doivent trouver leur place dans le rapport de présentation.**

### **En zone A et N**

Le règlement autorise les annexes pour des constructions à usage d'habitation car il n'interdit pas de manière explicite les évolutions des constructions existantes lesquelles peuvent comprendre des constructions à usage d'habitation dans lesdites zones.

Par ailleurs, les articles 4 des deux zones sont trop permissifs pour les constructions à usage d'habitation car ils ne proposent pas une compacité des constructions sur une même unité foncière. L'emprise au sol n'est pas réglementée (limitée). Ainsi, la possibilité de réaliser des constructions pouvant atteindre une hauteur de 10 m à l'acrotère et 15 m au toit en zone A, mais sans règles dans la zone N, ne contribuent pas à la limitation des gabarits des constructions sur des espaces qui sont essentiellement agricoles et naturels.

**Il convient, dans ce cas, de revoir la rédaction du règlement du PLU pour les zones A et N pour apporter des précisions et poser des règles limitatives adaptées si le PLU envisage clairement la possibilité d'évolution des constructions à usage d'habitation.**

### **En zone N**

La zone NI interdit dans son article 1 certaines destinations excepté les « équipements d'intérêt collectif et les services publics », lesquels sont également autorisés sous conditions dans son article 2, sur ce même secteur. **Les rédactions de ces deux articles du règlement (articles 1 et 2) prêtent à confusion car elles sont rédigées de telle façon que les équipements publics autorisés sous conditions à l'article 2 sont trop permissifs et ne protègent pas la zone NI.**

La possibilité d'installations de 200 m<sup>2</sup> au sol et une hauteur non réglementée n'est pas compatible avec la préservation du caractère naturel de la zone. Il est nécessaire de réduire l'emprise au sol (identifier le besoin réel) et d'encadrer les gabarits des installations et constructions de loisirs.

**De manière globale, il est nécessaire de revoir les rédactions de ces deux articles afin de gagner en clarté en limitant les équipements publics autorisés, ou autorisés sous-conditions, aux équipements précisés dans les articles L.151-11 et R.151-28 4° du code de l'urbanisme.** Après modification, ce secteur peut accueillir des installations de loisirs avec un projet circonscrit et limité. Il sera également nécessaire d'apporter la justification qu'un tel projet ne porte pas atteinte au caractère naturel de la zone.

Autrement, ce secteur sera considéré comme un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées en application de l'article L.151-13 2°) permis dans le cas d'une zone agricole ou naturelle mais représentera une consommation d'espace alors que la commune n'a plus de potentiel en la matière.

Par ailleurs, en zone N le règlement devra être complété pour ce qui concerne « les équipements d'intérêt collectif et services publics » autorisés, au même titre que dans le secteur NI.

#### Règlement graphique

a) Sur les plans de zonage, dans la légende, il y a un rectangle bleu clair qui renvoi à une zone AUx, laquelle est située au Sud de la Grande zone N (à l'Est du Bourg). Or cette zone n'a pas de traduction dans le règlement écrit.

**Compte tenu que la commune n'a plus de possibilités de consommation d'espace pour de nouveaux espaces à urbaniser, cette zone et indication AUx sur les plans et légendes doivent être supprimées.**

b) Concernant le tracé du périmètre de l'OAP n°1 dite « Centre ville », les deux plans de zonage comportent un tracé plus large à l'Ouest (deux parcelles incluses en plus) que celui présent dans le document OAP.

**Il convient de reprendre fidèlement le périmètre de cette OAP sur les plans de zonage pour gagner en cohérence et être opposable en tant que règlement graphique.**

Le rapport de présentation traite de la justification d'un secteur NI (pages 122 et 132 du rapport de présentation) pouvant accueillir des installations pour des activités de sports et de loisirs. Il apparaît qu'il y a deux secteurs NI sur les plans de zonage (un Grand à l'Ouest du bourg et un autre plus petit à l'Est du bourg). Par ailleurs, il existe une incohérence entre le plan de zonage à l'échelle communal et celui concernant la partie urbanisée de la commune : dans le premier, il y est représenté une zone A au Nord de la zone NI (à l'Ouest du bourg), alors que dans le second plan il n'y pas de zone A au Nord de la zone NI.

**Il convient d'éclaircir cette situation et identifier le seul secteur NI à prendre en compte, comme annoncé dans le rapport de présentation et de mettre en cohérence les plans de zonage avec les bonnes délimitations des zones à prendre en compte.**

#### Annexes du PLU

##### a) Servitudes d'utilité publique (SUP)

La liste est incomplète car il manque la servitude PT1 relative à la protection de la réception des ondes contre les perturbations.

**Il convient de compléter la liste et le plan des servitudes en conséquence.**

Le captage d'eau potable situé au Nord-Est du territoire communal n'est pas répertorié parmi les servitudes d'utilité publique. Les éléments d'information sur ce captage présenté comme une servitude « AS1 » sur plan de zonages des servitudes d'utilité publique doivent être retirés de ce document.

**La liste des servitudes d'utilité publique est jointe en annexe de cet avis.**

Dans la légende de la carte, les symboles représentant le « parcellaire », le « bâti » et les « cours d'eau » sont absents ou mal représentés ; leur couleur et contour respectifs pouvant être confondus très facilement avec d'autres représentations sur l'ensemble du plan.

**Il convient de compléter la liste ainsi que la carte des servitudes d'utilité publique en conséquence.**

## 2.2 - **Le Schéma de Cohérence Territoriale de Roissy Pays de France approuvé le 19 décembre 2019**

La commune de Moussy-le-Vieux est incluse dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Roissy Pays de France approuvé par le conseil communautaire le 19 décembre 2019 avec lequel le projet de PLU doit être compatible. En effet, le SCoT dans ce cas devient le document de référence, qui est lui-même compatible avec des documents supérieurs dont il intègre les enjeux et les objectifs prescrits et notamment le SDRIF.

Le document directement opposable et prescriptif du SCoT est le DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs).

### 2.2.1- En matière d'urbanisation

#### a) L'intensification et le renouvellement urbain

Pour ce qui concerne la commune, l'urbanisation doit privilégier l'intensification et le renouvellement urbain tout en maîtrisant les extensions urbaines.

Actuellement, pour l'analyse du projet arrêté, la densification doit être regardée par rapport à la date d'entrée en vigueur du SDRIF et non par rapport à l'état de la population et de l'urbanisation par rapport au PLU actuel.

Le rapport de présentation dans sa partie traitant de la justification des choix retenus, présente des données et des calculs pour présenter sa compatibilité avec le SCoT.

Le présent projet de PLU prévoit plusieurs opérations de renouvellement de l'urbanisation notamment à travers des opérations dans certains secteurs identifiés et des règles de densification pour l'accueil de 350 nouveaux logements qui sont situés dans l'espace urbanisé de référence communal, et ce à partir du début 2014. Il n'y a pas de nouvelles zones d'extension.

#### **Ces orientations et programmes contribuent à la densification.**

Aussi, le SCoT prescrit que le document d'urbanisme de la commune doit permettre une augmentation de 10 % de la densité humaine ainsi que la densité des espaces d'habitat.

Le projet de PLU de la commune prévoit de densifier l'espace urbanisé pour ce qui concerne les logements dans la commune.

A cet effet, il estime que les dispositions du règlement permettront la densification dans certains terrains, par leur division, leur potentiel constructible ainsi que la réhabilitation et le réaménagement des constructions existantes.

Dans le rapport de présentation, partie « justifications » (page 109 à 113), le dossier traite de la compatibilité du projet de PLU avec les prescriptions du SCoT pour ce qui concerne l'augmentation de 10 % de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat.

Les données et calculs justificatifs des pages 109 à 112, avec les chiffres annoncés, montrent selon la surface urbanisée de référence estimée à 46,4 ha et la surface dédiée à l'espace d'habitat à 31,5 ha justifiées par un détournement (page 109 et 110) que l'évolution de + 10 % de chacune des deux densités est faisable entre 2014 et 2030. Ainsi:

- la densité humaine passerait de 39 personnes/ha à 51 personnes/ha (au lieu des 43 attendus) correspondant à 2934 personnes sur 46,4/ha en 2030 , ce qui représenterait une évolution supérieure à 10 %;
- la densité des espaces d'habitat passerait de 17 logements/ha à 25,6 logements/ha (au lieu de 19 attendus) correspondant à 808 logements sur 31,5 ha en 2030, ce qui représenterait également une évolution supérieure à 10 %.

Cependant ces chiffres et calculs ne sont pas cohérents avec ceux présents dans la page 15. Aussi, en reprenant ces données et en effectuant les calculs, on obtiendrait avec les données de la

page 15. retenues ci-après :

- Pour ce qui concerne la densité humaine : le PLU estime cette densité à 33,81 personnes/ha (habitants et emplois) en 2014, soit 1569 personnes sur une superficie de 46,4 ha. Cette densité devrait atteindre 51,57 personnes/ha en 2030 en accueillant 2394 personnes (sur cette même superficie). Ceci correspondrait à une augmentation de 52,52 %, ce qui resterait compatible avec les prescriptions du SCoT.

L'augmentation de la densité humaine est compatible avec les prescriptions du SCoT. Cependant, les chiffres et calculs devront être cohérents tout au long de la démonstration.

- Quant à la densité des espaces d'habitat, sur une superficie de 31,5 hectares urbanisés en 2014, la commune passerait de 459 logements à 808 logements par densification en 2030, ce qui correspond respectivement à des densités de 14,57 logements/ha et 25,65 logements/ha. Dans ce cas c'est une augmentation de 75,97 % de cette densité qui est relevée.

Cette évolution de la densité des espaces d'habitat entre 2014 et 2030 correspondrait à une augmentation de la densité des espaces d'habitat supérieure aux 10% attendus. Ceci serait compatible avec les prescriptions du SCoT.

Toutefois, il convient de prendre les chiffres et procéder aux calculs selon les données présentes en pages 15 du rapport de présentation qui prennent en compte la situation démographique et des logements présents sur la commune en 2014, soit le début de la période prise en compte à l'approbation du SDRIF.

Le projet de PLU donne la priorité au développement par la densification du tissu existant. Le projet de PLU fixe des objectifs en matière de logements, de taille de ménage et un taux de croissance de la population qui respecte les prescriptions du SCoT à l'horizon 2030. La démonstration de l'évolution des densités doit être réalisée en employant des chiffres et des données utilisés pour les calculs qui restent cohérents tout au long de la démonstration de la compatibilité du PLU avec les objectifs chiffrés du SCoT en matière d'évolution des différentes densités citées ci-dessus.

Cependant, il est nécessaire de souligner que l'on peut s'interroger sur les taux d'évolution de ces densités qui paraissent surévaluées au regard de la taille de la commune, de sa population et notamment de sa croissance.

#### b) Maîtriser les extensions urbaines

En matière de consommation d'espace, en application des orientations du SCOT sur l'extension de l'urbanisation, la commune de Moussy-le-Vieux peut prétendre à 5 % de sa surface urbanisée de référence (au titre du potentiel non cartographié) à la date d'approbation du SDRIF . Le potentiel est de 2,32 ha environ au regard de la surface urbanisée de référence de la commune qui est estimée à 46,4 ha à l'approbation du SDRIF. Ce potentiel a été consommé à hauteur de 2,4 ha pour la réalisation d'un hôtel et de bureaux situés au Sud-Ouest du bourg.

La consommation prévue dans le projet de PLU étant nulle, au titre du potentiel non cartographié sur une période entre 2023 et 2030, elle est compatible avec les prescriptions du document supra-communal, à savoir le SCoT de Roissy Pays de France.

#### c) Les espaces boisés, paysagers et naturels

Le SCoT prescrit que les espaces boisés et naturels doivent être préservés. Certaines installations ou occupations du sol peuvent y être autorisées. Le projet de PLU contient des zones naturelles N identifiés pour leur intérêt et sensibilité écologique.

Les boisements les plus importants sur la commune sont en espaces boisés classés dans les zones N. La lisière de 50 m autour des massifs boisés de plus de 100 ha, situés au Nord, au Sud et à l'Ouest du bourg, est présente sur le règlement graphique.

Des espaces paysagers bénéficient d'un classement en zone naturelle N et en zone agricole A.

**Le PLU est compatible avec les dispositions du SCoT en matière de protection des espaces boisés, paysagers et naturels.**

#### d) les fleuves et les plans en eau

Les différents espaces en eau présents (cours d'aux, mares,...) sur la commune sont identifiés et se situent essentiellement dans des zones agricoles (A) et naturelles (N). Une partie de la Biberonne passe dans le bourg dans des zones urbanisées UA et UB, dans lesquelles le règlement prescrit un retrait de 5 m minimum avec les cours d'eau pour les constructions.

**Le PLU est compatible avec les dispositions du SCoT en matière de protection des cours et plans d'eau.**

#### e) Continuité écologique

Deux tracés, dans la partie du SCoT traitant de la trame verte et bleue, matérialisent, une continuité boisée partant du Sud vers le Nord, située à l'Est du bourg. Celle-ci trouve sa présence sur des espaces agricoles, naturels et forestiers (espace boisé classé au Nord) dans la commune.

**Le PLU est compatible avec les prescriptions du SCOT pour ce qui concerne les continuités écologiques composant la trame verte et bleue.**

#### f) Infrastructures

La commune de Moussy-le-Vieux est concernée par le projet de liaison cyclable structurante identifié au SCoT. Le tracé de cette liaison étant un principe, il devrait prendre place sur des voies existantes et traverser le milieu urbain (sens Sud-Nord). Dans le présent projet de PLU, l'OAP n°2 « mobilités douces » fait mention d'un tracé pouvant permettre la réalisation de cette voie douce de circulation sur la commune.

**Le PLU n'empêchant pas le principe de liaison structurante. Il est compatible avec le SCoT Roissy-Pas-de-France.**

#### Conclusion relative à la compatibilité avec le SCoT

**Le projet de PLU est compatible avec les orientations du SCoT en matière d'identification des fleuves et plans en eau, et la protection des espaces boisés.**

Les espaces naturels et paysagers sont situés en zone A et N du PLU qui limite la constructibilité.

En matière d'urbanisation, le projet de PLU ne prévoit aucune consommation d'espace, ce qui est compatible avec le potentiel permis par le SCoT compte tenu que la commune a déjà intégralement utilisé ce potentiel pour des projets entre 2014 et la présente révision totale du PLU.

Cependant, le document devra revoir les chiffres retenus pour les calculs des densités humaines et d'habitat, notamment en gardant des chiffres cohérents depuis l'année 2014 que le projet de PLU prend en tant que période de référence.



## **2.3 - Le logement, l'habitat et l'hébergement**

### **2.3.1 - Le contexte de la commune**

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) inscrit dans le document d'orientations et d'objectifs (DOO) un objectif de production de logements de 1 700 nouveaux logements/an, correspondant à l'objectif de production assigné par le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement à l'EPCI.

Le PLH adopté le 19 décembre 2019, exécutoire depuis le 18 juillet 2020, porte sur des actions à mettre en œuvre sur la temporalité 2020/2025. Il décline l'objectif de production de nouveaux logements entre les communes de l'EPCI.

**Le futur PLU de la commune de Moussy-le-Vieux doit être compatible avec le SCOT et les orientations logement précisées par le PLH.**

### **2.3.2 - Le niveau de production de logements inscrit dans le PLU**

Le rapport de présentation indique que le scénario démographique et résidentiel retenu par le PLU décline l'objectif de production imposé dans le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) pour l'EPCI, de 1 700 logements par an dont 230 à 325 logements sociaux (fourchette basse 2025, fourchette haute 2030).

Le rapport de présentation rappelle l'ensemble des actions du PLH et indique que le PLH impose un minimum de 70 nouveaux logements entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2025, **ce qui est erroné.**

**Le PLH a précisé pour la commune un objectif de production de 124 nouveaux logements dont 30 logements sociaux (LLS), dans le cadre des deux opérations listées ci-dessous (voir pièce jointe) :**

N°	Nom opération	Nb. Lgts	Nb. LLS	Echéance PLH
1	Rue de Senlis	64	15	oui
2	Ru des Ouches	60	15	oui

Concernant les logements sociaux, si la commune n'a pas d'obligation au titre de l'article 55 de la loi SRU, elle en a au regard de la programmation du PLH. Les deux opérations identifiées comportent 30 logements sociaux.

Par ailleurs, on relève que la programmation logement du projet de PLU vise à développer un parc de logements de plus petite taille, en fixant une part de petits logements de type 2 ou 3 à hauteur de 10 %, en cohérence avec les orientations du PLH. Toutefois, l'OAP concernant le secteur centre-ville portant sur la requalification de l'existant ne donne aucune précision sur le nombre de logements envisagés.

La commune n'est pas concernée par des obligations inscrites au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

### **Conclusion sur le logement et l'hébergement**

Le PLU ne décline pas de façon correcte la programmation du PLH visant 124 logements minimum dont 30 logements sociaux. **L'analyse de la compatibilité avec le PLH n'est pas apportée.**

**Pour ce motif, ce projet de PLU devra apporter les compléments nécessaires au dossier traitant de sa compatibilité au PLH exécutoire.**

## **3 - PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT**

### 3.1 - Milieux naturels

#### **a) Forêt**

Espaces Boisés Classés : Le classement en EBC a été mis sur une majorité des espaces boisés de la commune. Cependant, on note la présence d'espaces boisés classés en EBC qui sont en zonage A (au sud et au nord est de la commune) et que l'espace boisé présent dans le parc du domaine du château n'est pas classé en EBC.

**Il n'y a pas de justification à ces sujets. Il est nécessaire d'apporter un complément d'information en ce sens.**

#### **b) Les milieux en eau**

Le territoire de Moussy-le-Vieux est concerné par le SAGE Marne et Beuvronne, en cours d'émergence. Les dispositions du SDAGE 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands s'y appliquent donc. Ces outils de planification sont bien repris dans le rapport de présentation.

##### **- Cours d'eau et mares**

La commune de Moussy-le-Vieux est traversée par plusieurs cours d'eau, dont la Biberonne et le ru du Pré Vilaine. Ces informations sont bien reprises dans le rapport de présentation.

Le Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD) vise à préserver le paysage agricole et les éléments naturels de la commune, et notamment la ressource en eau (PADD page 8).

Le règlement graphique repère, entre autres, la Biberonne et les rus, le long desquels un recul minimal de 5 mètres de part et d'autre des hauts de berges devra être observé pour toute construction (règlement écrit, article 9, page 9).

Le plan de zonage repère également les mares à préserver. Les mares, situées en zone N, sont protégées dans le règlement écrit. Ce dernier prévoit de les conserver dans la mesure du possible. Dans le cas contraire, le règlement écrit prescrit une compensation.

**Une d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique sur la continuité écologique pourrait être ajoutée.**

##### **- Zones humides**

Selon la carte des enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles de la DRIEAT, la commune de Moussy-le-Vieux est concernée par la présence d'enveloppes de classe B, principalement le long des rus et cours d'eau. Les données de la DRIEAT sont bien reprises dans le rapport de présentation.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) vise à préserver et protéger les zones humides présumées et avérées qui longent la Biberonne, le ru du Pré de Vilaine et leurs abords. Il demande la réalisation d'une étude vérifiant le caractère humide ou non de la zone sur les milieux identifiés comme étant potentiellement humides.

Le plan de zonage identifie bien les zones humides avérées, via le classement Azh. Dans cette zone, le règlement écrit y interdit toute destruction de zone humide.

Le règlement écrit impose la réalisation d'une étude de caractérisation et, le cas échéant, de délimitation des zones humides pour tout projet étant concerné par l'enveloppe d'alerte de classe B de la DRIEAT.

**Il serait opportun d'ajouter, dans le règlement écrit, que tout projet devra appliquer la séquence « éviter-réduire-compenser » s'il est concerné par une zone humide avérée, l'évitement**

**étant à privilégier et la compensation étant en dernier recours.**

**- Eau potable**

Actuellement, des démarches de procédures de DUP pour la modification des périmètres de protection du forage de "Moussy-le-Vieux 3" et la définition des périmètres de protection du forage de "Moussy-le-Vieux 4" sont en cours.

Ces éléments sont évoqués dans le dossier. Une fois que les DUP arriveront à leur terme, une mise à jour du PLU sera nécessaire.

**- Eaux pluviales**

Le règlement privilégie la gestion à la parcelle par infiltration drainage, récupération, noues paysagères. Seulement en cas d'impossibilité technique justifiée (mauvaise perméabilité...), un rejet à débit régulé sera accepté dans le réseau public à 1 l/s/ha avec un minimum de 3 l/s. Le règlement fait bien référence au règlement d'assainissement de la CARPF annexé au PLU qui prescrit une :

- gestion des petites pluies (10 mm) à la source, par infiltration, réutilisation des EP ou évapotranspiration avec zéro rejet vers le réseau.

- gestion a minima des pluies de retour 20 ans (durée de 2 à 6 heures), en rétention-infiltration/régulation avec un débit régulé à 1 l/s/ha avec un minimum de 3 l/s. Le temps de vidange des ouvrages devra être inférieur ou égal à 48 h. Les ouvrages de rétention doivent pouvoir absorber a minima deux pluies de retour 20 ans (durée de 2 à 6 heures) pour un débit de fuite donné selon les modalités définies ci-dessus.

**La gestion des eaux pluviales est donc compatible avec le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027.**

Il convient néanmoins de préciser qu'en cas de rejet vers le milieu superficiel, afin de correspondre aux exigences du SDAGE 2022-2027, le niveau des pluies courantes à gérer impérativement en infiltration à la source est également de 10 mm.

De plus, le SDAGE préconise pour tout projet d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la rubrique 2.1.5.0 de l'article R. 241-1 du code de l'environnement le respect des principes et objectifs suivants :

- la neutralité hydraulique du projet du point de vue des eaux pluviales doit être recherchée, le plus possible, pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans, sans que cette recherche s'opère au détriment de l'abattement des pluies courantes.

- Enfin, pour des pluies de période de retour supérieure à 30 ans ou si la neutralité hydraulique du projet n'est pas atteinte pour des pluies de période de retour inférieure à 30 ans, considérant les impacts du projet d'aménagement qui ne pourront pas être réduits, les effets du projet devront être analysés et anticipés (identification des axes d'écoulement, parcours de moindre dommage, identification des zones susceptibles d'être inondées).

**Le plan de zonage eaux pluviales doit être annexé au PLU.**

**- Eaux usées**

Les effluents de la commune de Moussy-le-Vieux sont rejetés vers la station de traitement des eaux usées du Mesnil-Amelot comme cela est précisé dans le rapport de présentation (page 39-40). Cette station de traitement d'une capacité nominale de 20 000EH et d'une capacité hydraulique de 3 000 m<sup>3</sup>/j est à mi-charge et donc en capacité à recevoir des effluents supplémentaires.

Le scénario du PLU envisage une augmentation de la population de 462 habitants jusque 2030, ce qui est tout à fait assimilable par la station de traitement du Mesnil-Amelot.

**Le plan de zonage eaux usées doit être annexé au PLU.**

### 3.2 - **Prise en compte des risques naturels et des nuisances**

#### **- Les risques naturels**

En application de l'article 68 de la Loi Elan du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'État n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section de code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement des argiles. Les nouvelles dispositions réglementaires s'appliquent depuis le 1er janvier 2020 dans les zones d'exposition moyenne et forte, définies par l'arrêté du 22 juillet 2020 (JO des 9 et 15 août 2020).

Le Ministère de la Transition Écologique a publié une plaquette relative aux nouvelles dispositions sur les constructions réalisées en terrain argileux, conformément aux dispositions de la loi ELAN : « **Construire en terrain argileux : La réglementation et les bonnes pratiques** ». Elle est disponible sur le site suivant :

**<https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>**.

Bien que ce risque soit faible, le risque d'inondation par remontées de nappes pourrait être mentionné. La carte est consultable :

**[https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/3161/detail?form-commune=true&codeInsee=77323&city=Moussy-le-Vieux&lon=2.62695&lat=49.047277&typeForm=commune&postCode=77230&go\\_back=/accueil-collectivite&type=municipality&propertiesType=&commune=77230%2C%20Moussy-le-Vieux](https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/3161/detail?form-commune=true&codeInsee=77323&city=Moussy-le-Vieux&lon=2.62695&lat=49.047277&typeForm=commune&postCode=77230&go_back=/accueil-collectivite&type=municipality&propertiesType=&commune=77230%2C%20Moussy-le-Vieux)**

Le risque inondation lié au débordement de la Biberonne et de la Beuvronne est indiqué dans la "carto-5 risques et nuisances".

Une étude est en cours concernant les inondations par ruissellement et par débordement sur le bassin versant de la Beuvronne.

**La commune doit développer cette information dans le rapport de présentation et prendre en compte ce risque dans le règlement.**

#### **4 - EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

Le territoire de la commune de Moussy-le-Vieux représente des enjeux environnementaux importants compte tenu notamment de la présence des cours d'eau, des grands espaces boisés, agricoles, et des zones humides. Un état initial de l'environnement est présenté dans le rapport de présentation.

Globalement, l'état initial de l'environnement a été abordé concernant plusieurs points. Les effets du projet sur le sol, l'eau, et les espaces naturels sont ceux liés :

- à l'accueil de nouvelle population, des logements et l'augmentation du trafic induite en milieu urbain qui aura un impact sur la qualité de l'air et la circulation sur des voies aussi bien milieux habitats.

Les effets notables sur l'environnement sont ceux cités plus haut, qui se fait dans le milieu urbain pour accueillir des activités, des équipements publics et l'apport de population nouvelle.

Le projet de PLU, dans le rapport de présentation (pages 154-182) analyse les incidences des orientations du PLU sur l'environnement, propose la mise en place d'indicateurs pour le suivi des

effets du PLU sur l'environnement. **Cependant il ne donne pas d'échéancier tel que le prescrit l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme, soit tous les 6 ans après l'approbation de ce document. Ce point doit être corrigé.**

## 5 - CONCLUSION

Le projet de PLU de la commune de Moussy-le-Vieux propose un développement de la population et de l'urbanisation pour le logement essentiellement dans le tissu bâti existant actuel. Cela permet de donner la priorité à la densification.

Aucune consommation d'espaces n'est prévu pour l'urbanisation en tant qu'extension au-delà de l'espace bâti actuel. Le potentiel permis par le SCoT de la CARPF a été déjà utilisé.

Cependant, le secteur NI, programmé pour accueillir des installations pour des activités sportives et de loisirs, devra d'une part être réduit pour ce qui concerne l'emprise au sol qui est actuellement trop importante (200 m<sup>2</sup> dans le présent projet) et les gabarits, et d'autre part apporter une justification et de prescriptions dans le règlement afin de garantir la préservation de la qualité de cet espace naturel.

Bien que les évolutions des densités des espaces d'habitat et de la densité humaine semblent respecter l'augmentation de 10 % minimum prescrites par le SCoT, les chiffres retenus (données incluses dans différentes pages d rapport de présentation) ne correspondent pas tous à ceux attendus dans la méthode de calcul prévue dans le SCoT. Par conséquent, la démonstration de la compatibilité du PLU avec le SCoT devra être faite pour ces deux points avec des qui restent cohérent tout au long de la justification avec SCoT.

Au vu des éléments qui précèdent, j'émet, au projet de PLU de Moussy-le-Vieux arrêté par délibération du 14 décembre 2023, un avis favorable sous réserve que:

- la commune prenne des données cohérentes pour justifier des évolutions des densités humaine et des espaces d'habitat sur son territoire,
- limite l'emprise au sol et les gabarits des installations pouvant être autorisés dans le seul secteur NI dédié aux sports et loisirs qui nécessite d'être mieux définie concernant les équipements publics autorisés et, retravaillée.

Par ailleurs, je vous rappelle les dispositions de l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements. L'article 7 de cette ordonnance, applicable au 1er janvier 2023, prévoit que lors de toute évolution d'un PLU intervenant après le 1<sup>er</sup> janvier 2023, ce PLU doit être préalablement publié sur le Géoportail de l'urbanisme, accompagné de la délibération l'approuvant pour qu'il soit exécutoire.

*Merci de votre attention,  
et bien cordialement,*

Le Sous-Préfet,



