

Rapport d'Enquête Publique

LIVRE A

Décision Tribunal Administratif de Melun	E 25000047 / 77	du 06/06/2025
Objet : Révision du PLU de la commune de Moissy-Cramayel (77550)		

Arrêté Mairie de Moissy-Cramayel	ARR-DGS-25-035	du 25/07/2025
Objet : Mise à l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme en cours de révision		

Commissaire enquêteur	Salim El Chaoui
Date de remise	9 novembre 2025



Nota bene

Ce rapport est constitué de trois LIVRES indissociables :

Le LIVRE A : le rapport avec ses trois chapitres :

- GÉNÉRALITÉS ;
- ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE ;
- ANALYSE DES OBSERVATIONS.

Le LIVRE B : les Conclusions motivées et Avis, l'article R.123-19 du code de l'environnement stipule que le commissaire enquêteur consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées.

Le LIVRE C : Les annexes & les pièces jointes

Table des matières

NOTA BENE.....	3
Partie 1 Généralités, organisation et déroulement de l'enquête.....	5
1 GÉNÉRALITÉS.....	6
1) Préambule.....	6
2) Cadre général du projet	7
3) Objet de l'enquête.....	8
LIVRE A.....	8
4) Le cadre juridique.....	9
5) Présentation du projet de révision du PLU Moissy-Cramayel.....	11
6) Les enseignements tirés du bilan de concertation préalable et débat public.....	14
7) La composition du dossier.....	16
8) Le porter à connaissance et avis des Personnes Publiques Associées (PPA).....	17
8.1 Synthèse de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) et des réponses apportées par la Ville de Moissy-Cramayel :.....	17
8.2 Synthèse des autres avis des PPA reçus et des réponses apportées par la Ville de Moissy-Cramayel :.....	20
8.3 Analyse du commissaire enquêteur.....	22
2 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	23
Partie 2 ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	25
1) RAPPELS.....	27
2) SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	29
et réponses de la Commune	
3) INTERROGATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	38
et réponses de la Commune	
4) POSITION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	48

Partie 1 Généralités, organisation et déroulement de l'enquête

1 GÉNÉRALITÉS

1) Préambule

Moissy-Cramayel est une commune située dans le département de Seine-et-Marne en région Île-de-France. L'agglomération se trouve à 31 Km de Paris et à 11 Km de Melun.

Le territoire de la commune de Moissy-Cramayel est entouré des communes de Lieusaint, Combs-la-Ville, Évry-Grégy-sur-Yerre, Réau et Savigny-le-Temple.



Le réseau hydrographique de la commune se compose de quatre cours d'eau référencés :

- le ruisseau des Hauldres, affluent de la Seine ;
 - le fossé de la Commune de Moissy-Cramayel, et ;
 - le fossé des Pièces de Galande, affluents du ruisseau des Hauldres ;
- le fossé de la Ferme Chaintraux.

La commune fait partie du **SAGE** (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau) correspondant au bassin versant de l'Yerres, couvert par le **SDAGE** (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Seine-Normandie.

Elle est desservie par le **RER D** en gare de Lieusaint-Moissy avec une gare routière à proximité.

Au 1^{er} janvier 2024, Moissy-Cramayel est catégorisée **centre urbain intermédiaire**, selon la nouvelle grille communale de densité à sept niveaux définie par l'Insee en 2022. Elle appartient à l'unité urbaine de Paris, une agglomération inter-départementale regroupant 407 communes, dont elle est une commune de la banlieue. Par ailleurs la commune fait partie de **l'aire d'attraction de Paris**, dont elle est une commune de la couronne. Cette aire regroupe 1 929 communes.

L'occupation des sols de la commune, est marquée par l'importance des territoires agricoles sur l'Est (Moissy-Cramayel est dans la petite région agricole dénommée la « Brie française »), d'un tissu urbain au centre de la commune, et de zones industrielles et commerciales sur l'Ouest de la commune.

La commune est dans le territoire du **SCoT** (Schéma de Cohérence Territoriale) **Grand Paris Sud** qui encadre les documents d'urbanisme locaux dont le PLU (Plan Local d'Urbanisme).

En 2022, la commune comptait 18 498 habitants, et 7134 logements.

Sur le plan de l'urbanisme, Moissy-Cramayel s'est construite autour de son cœur ancien, le quartier du centre-ville s'est développé dans le cadre de la ville nouvelle de Sénart.

La topologie des lieux a permis de passer en douceur de l'ancien au neuf. L'Église Notre-Dame-de l'Assomption est classée monument historique.

Les projets de renouvellement urbain et des travaux de requalification se sont succéder depuis 2018, la présente révision du PLU vient intégrer l'ensemble de ces projets et harmoniser le développement de la ville.

2) Cadre général du projet

Après quatre ans de travail, le conseil municipal a arrêté le **26 mai 2025**, son nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce document trace les grandes lignes du développement de la commune jusqu'à l'horizon 2040. Il définit les règles d'aménagement pour dessiner l'avenir de Moissy, pensé avec les habitants pour construire un Plan local d'urbanisme qui se veut plus simple, plus lisible et plus durable. Il vise l'équilibre entre bâtir et préserver, construire sans dénaturer, répondre aux besoins en logements tout en préservant les terres agricoles, relever le défis en conciliant urbanisation maîtrisée, qualité de vie et protection de l'environnement.

Le PLU actuel de Moissy-Cramayel datait de 2007 et avait déjà été modifié de nombreuses fois. Par sa délibération du **29 mars 2021**, le conseil municipal a décidé de lancer sa révision, afin d'intégrer les évolutions de la ville et répondre aux enjeux climatiques et sociaux, et notamment l'obligation de se conformer aux exigences du SDRIF-E (schéma directeur de la région Île-de-France), accueillir environ **1 830 logements d'ici 2040**.

Les principaux objectifs fixés pour la révision du PLU s'appuient sur trois piliers essentiels :

- **Préserver l'environnement, paysage et assurer la transition écologique**
 - Encadrer le développement urbain pour le rendre compatible avec la préservation de l'environnement ;
 - Maîtriser et réduire l'exposition aux nuisances et aux risques et y adapter le mode d'organisation ;
 - Préserver les ressources en eau et maîtriser l'assainissement ;
 - Anticiper l'évolution des mobilités et favoriser le développement des modes actifs tout en répondant aux besoins actuels ;

- Évaluer les conséquences environnementales de ce projet de révision ;
 - Préserver et valoriser les paysages, les espaces verts remarquables, la biodiversité et les milieux naturels.
- **Maîtriser le développement urbain**
 - Maîtriser la consommation d’espaces et étudier les potentialités foncières en zone urbanisée ;
 - Maintenir et renforcer l’identité de la commune en favorisant et en protégeant le patrimoine et ses éléments de caractère ;
 - Favoriser une architecture et un urbanisme de qualité ;
 - Maîtriser la densification des quartiers pour assurer une bonne intégration au tissu existant ;
 - **Renforcer l’attractivité de Moissy**
 - Favoriser le développement et le maintien d’une offre cohérente de commerces et des services de proximité ;
 - Favoriser l’installation d’activités artisanales et industrielles ;

Le conseil municipal a formulé sa volonté d’utiliser **les nouveaux outils** tels que les Orientations d’Aménagement et de Programmation (**OAP**) et les secteurs de taille et de capacité d’accueil limitées (**STECAL**) afin de préciser les orientations du projet communal sur certains secteurs.

Le conseil municipal a débattu du Projet d’Aménagement et de Développement Durable (PADD) le **23 juin 2023** et le **16 décembre 2024**. Il s’en est suivi, la formalisation des OAP au nombre de trois :

- a)** le secteur Centre-ville ;
- b)** le secteur ZAC de Chanteloup ;
- c)** la thématique de la trame verte et bleue sur l’ensemble du territoire communale.

3) Objet de l’enquête

Le projet de révision du PLU est soumis à enquête publique par Madame la Maire conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l’environnement.

Cette enquête publique vise à informer le public et lui permettre de mieux comprendre l’opportunité d’une révision du PLU, les enjeux en présence, les intérêts soulevés, les choix effectués et les impacts qui en découlent, sa bonne insertion dans le cadre de vie local et dans l’environnement.

Elle permet de recueillir l'avis des citoyens, les observations, suggestions et réclamations des habitants, propriétaires fonciers et autres acteurs concernés par le projet. Elle favorise la participation citoyenne et le dialogue avec les différents acteurs locaux.

Le public était invité à préciser ses appréciations, ses suggestions et ses contre propositions, soit en les consignait sur le registre d'enquête, soit par écrit en les adressant au Commissaire enquêteur.

Outre l'information du public, l'enquête publique présente 2 autres intérêts fondamentaux :

1. Réduire les impacts et les rendre acceptables socialement.
2. Éclairer l'autorité municipale avant l'approbation définitive du PLU.

L'usage du traditionnel registre des observations paginé reste maintenu, mais les modalités d'information du public est étendues à l'usage des nouvelles technologies par la mise à disposition du dossier d'enquête publique sur un site Internet et le recueil d'une partie des observations du public par courriel.

4) Le cadre juridique

Lorsque les communes réalisent des aménagements, des ouvrages ou des travaux, qui, en raison de leur nature, sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement, ces opérations sont soumises à enquête publique. Cette enquête a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, et de recueillir l'avis du public sur ces opérations afin de permettre à la personne publique, dans le cas d'espèce la commune, de disposer des éléments nécessaires à son information.

Les dispositions applicables à ces enquêtes ont été codifiées aux articles [L. 123-1](#) à [L. 123-19](#) et [R. 123-1](#) à [R. 123-46](#) du code de l'environnement.

En application des dispositions de l'article [L. 123-1](#) du code de l'environnement, font l'objet d'une enquête publique environnementale (entre autres) :

- les plans, schémas, programmes et autres documents de planification soumis à une évaluation environnementale en application des articles [L. 122-4](#) à [L. 122-11](#) du code de l'environnement, ou des articles [L. 121-10](#) à [L. 121-15](#) du code de l'urbanisme, notamment les SCOT, pour lesquels une enquête publique est requise en application des législations en vigueur ;
- les autres documents d'urbanisme et les décisions portant sur des travaux, ouvrages, aménagements, plans, schémas et programmes soumis par les dispositions particulières qui leur sont applicables à une enquête publique.

L'ouverture de l'enquête : l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise l'est également pour l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique.

Articles [L. 123-3](#) et [R. 123-3](#) du code de l'environnement

La publicité de l'enquête : quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et tout au long de son déroulement, le maire doit informer le public, par tous les moyens possibles (affichage, presse

écrite, communication audiovisuelle), de l'objet de l'enquête, de la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête et des autorités compétentes pour statuer, de l'existence d'une évaluation environnementale ou d'une étude d'impact, des noms et qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête, et lorsqu'il a été émis, de l'existence de l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement. *Articles [L. 123-10](#) et [R. 123-9 à R. 123-11](#) du code de l'environnement*

Le dossier soumis à enquête : Le dossier d'enquête publique comprend, outre l'étude d'impact ou l'évaluation environnementale, lorsqu'elle est requise, les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme. Il comprend également une note de présentation non technique, dans la mesure où ces éléments ne figurent pas déjà au dossier requis au titre de la réglementation spécifique du projet. Si le projet a fait l'objet d'une procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles [L. 121-8 à L. 121-15](#), d'une concertation telle que définie à l'article [L. 121-16](#), ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision, le dossier comporte le bilan de cette procédure. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne. *Articles [L. 123-12](#) et [R. 123-8](#) du code de l'environnement.*

La durée et le lieu de l'enquête : La durée de l'enquête ne peut être inférieure à trente jours. Le commissaire enquêteur peut, par décision motivée, la prolonger pour une durée maximale de trente jours.

Lorsque les projets qui ont fait l'objet de l'enquête publique n'ont pas été entrepris dans un délai de cinq ans à compter de la décision, soit il est procédé à une nouvelle enquête, soit l'enquête initiale est prorogée de cinq ans sur décision de la personne compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête a été organisée, à savoir le maire pour un projet communal.

Pour la réalisation d'une opération communale, l'enquête doit être ouverte à la mairie de cette commune. Dans ce cas, le maire doit mettre à la disposition du public des locaux où les personnes pourront venir consulter le dossier d'enquête, rencontrer le commissaire enquêteur et consigner leurs observations sur le registre d'enquête. Les horaires d'ouverture de ces locaux pourront correspondre aux horaires de travail des services administratifs. *Articles [L. 123-9](#) et [L. 123-17](#) et [R. 123-6](#) du code de l'environnement*

Le déroulement de l'enquête : Le commissaire enquêteur doit conduire l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet et de participer effectivement au processus de décision en lui permettant de présenter ses observations et propositions.

Il doit recevoir le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête. Il peut notamment entendre toute personne dont il juge l'audition utile, convoquer le maître d'ouvrage et les autorités administratives, visiter les lieux concernés par le projet. Il peut également organiser, sous sa présidence, des réunions d'information et d'échange avec le public.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur se tient à la disposition des personnes ou des représentants d'associations qui souhaitent être entendus. *Articles [L. 123-13](#) et [R. 123-13 à R. 123-18](#) du code de l'environnement*

Les conclusions de l'enquête : Au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur doit rendre un rapport et des conclusions motivées. Le rapport doit faire état des contre-propositions qui ont été faites au cours de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles apportées par le maître d'ouvrage.

L'ensemble de ces documents doit être rendu public. *Articles [L. 123-15](#) et [R. 123-19](#) du code de l'environnement*

5) Présentation du projet de révision du PLU Moissy-Cramayel

La commune de Moissy-Cramayel dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 17 décembre 2007. Le PLU a ensuite fait cinq fois l'objet d'une modification. La dernière a été approuvée en 2016.

Par délibération en date du 19 mars 2020, le Conseil Municipal a décidé de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme en raison des évolutions législatives et d'orientations depuis le précédent qui date de 2007. L'objectif est d'intégrer les nouvelles mesures législatives, de réorganiser l'espace communal et l'affectation des sols pour préserver les qualités architecturale et environnementale du territoire et de redéfinir les orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement, de développement durable et de programmation.

La procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Moissy-Cramayel s'effectue en application des articles L.153-31 et suivants et des articles R153-11 et suivants du Code l'Urbanisme qui fixent le cadre administratif de la procédure.

Le Plan Local d'Urbanisme est élaboré dans le respect des objectifs généraux, tels que déclinés dans les articles L.101-1 et suivants, qui constituent le préambule du Code de l'Urbanisme.

Selon l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme :

« *Le rapport de présentation explique **les choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*Il s'appuie sur **un diagnostic** établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. »*

Le diagnostic socio-économiques fait apparaître les éléments suivants :

La dynamique démographique constatée sur le territoire de Moissy-Cramayel est forte avec un pic entre 1982 et 1990 et une légère croissance à partir de 2010.

La commune n'échappe pas au phénomène de desserrement des ménages qui s'amplifie à l'échelle nationale impliquant une nécessité de produire du logement afin d'absorber les évolutions démographiques et favoriser le parcours résidentiel au sein de la commune.

Le parc de logements dispose des caractéristiques d'un parc résidentiel varié, et conjugue des formes pavillonnaires plus ou moins denses ainsi que des bâtiments collectifs. Il y a un équilibre entre maisons et appartements et une quasi-totalité de résidences principales.

Les enjeux pour la ville de Moissy-Cramayel, concernant son offre de logements, sont multiples : il s'agit de répondre aux objectifs de densification indiqués dans le Schéma Directeur d'Ile-de-France tout en développant une offre de formes d'habitat adaptée au vieillissement de la population et à celle des familles existantes et à venir.

Sa localisation rend la commune attractive pour les activités logistiques, les sites d'activités sont pour partie sous utilisés et peuvent être densifiés.

En 2021, seulement 18.1% des résidents actifs moisséens travaillent sur la commune, les catégories socio-professionnelles les plus représentées sont les professions intermédiaires (2 836).

Les cadres, quant à eux, représentent 1 479 moisséens en 2021 avec un nombre d'emploi disponible nettement supérieur (2 828). L'enjeu est donc de les accueillir afin de favoriser l'attractivité de la commune.

La préservation du cadre de vie permettrait l'accueil de cadres sur le territoire, de développer les services à la population et de créer les emplois manquants conduisant à l'amélioration de l'emploi sur place et la réduction des temps de trajet domicile/travail.

Moissy-Cramayel dispose d'une offre commerciale diversifiée principalement concentrée dans le centre-ville et l'avenue Philippe Bur. Il existe également trois petites polarités commerciales d'hyper-proximité dans d'autres quartiers. L'offre commerciale autour de Moissy-Cramayel est assez dense puisque de nombreuses zones commerciales et hypermarchés se situent dans un périmètre de 10km dont le centre commercial Carré-Sénart regroupant plus de 200 enseignes. Les habitants de la commune ont également la possibilité de se rendre, à moins de 20 minutes en voiture, dans des centres commerciaux et des hypermarchés d'envergure comme Evry 2 situé à Evry-Courcouronnes.

La ville est plutôt bien équipée en termes d'équipements sportifs et scolaires et relativement bien en termes d'équipements culturels et espaces verts. Cependant, le niveau d'équipements en termes de commerces et de soins sont très inférieurs à ceux observés dans la région et le centre Essonne-Sénart.

Le couvert agricole sur la commune de Moissy-Cramayel représente 30% de la surface communale soit 410 ha. Cette surface est composée des 3 zones A du PLU actuellement en vigueur et est située à l'est de la commune.

Deux scénarios de développement démographique ont été analysés. La première hypothèse se fonde sur une croissance modérée de la population moisséenne à horizon 2040 soit un total de 20238 habitants. La deuxième hypothèse se base sur une dynamique accrue liée aux ambitions des projets communaux, soit un total de 25131 habitants à horizons 2040. C'est ce dernier scénario qui **a été retenu** car il permet « *d'accompagner la dynamique urbaine en cours et de répondre aux exigences de densification imposées par les orientations supra communales. Il intègre des projets de densification dans l'enveloppe urbaine existante, ainsi que la poursuite de l'urbanisation de la ZAC de Chanteloup. La stratégie s'appuie sur la poursuite des projets communaux actuels et favorise une urbanisation maîtrisée qui optimise l'utilisation des sols, tout en préservant les espaces naturels et agricoles* »

La réalisation de ce scénario, génère un besoin d'environ 1 830 logements supplémentaires dont 1300 logements qui doivent être projetés dans l'espace urbanisé au regard de l'objectif de densification imposé par les orientations supra communales.

Le développement urbain peut donc en partie être projeté dans les espaces urbanisés après l'analyse du potentiel foncier. Il s'agissait de relever les parcelles vierges de toute urbanisation (dents creuses), les secteurs faisant déjà l'objet de projet de construction de logement connus à ce jour, le nombre de logements possibles en densification verticale ainsi que les fonds de parcelles potentiellement divisibles.

Cette analyse révèle :

- un potentiel d'environ 180 logements dans les dents creuses ;
- un potentiel d'environ 180 logements au niveau des fonds de parcelle ;
- 465 logements dans les projets connus à ce jour par la Ville.

Une trentaine de logements sont également projetés en densification du secteur de la gare.

Cela équivaut à environ 855 logements projetés dans l'espace urbanisé. Les capacités foncières de la Ville s'avèrent donc être insuffisantes pour absorber la totalité de la production de logement issue de l'objectif démographique et de l'objectif de densification imposé par les orientations supra communales. A ce titre, environ 975 logements seront donc projetés, à horizon 2040, dans la ZAC de Chanteloup d'une surface de 52ha en extension urbaine.

On note donc un total d'environ 1830 logements avec environ 855 logements localisés au sein de l'enveloppe urbaine (hors ZAC), 975 sur la ZAC de Chanteloup, soit un rythme de construction d'environ 115 logements par an, dans la continuité de l'urbanisation actuelle. Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'utilisation des sols. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont définis dans le plan de zonage et le règlement, où le territoire communal est divisé en zones et secteurs.

Le tableau ci-dessous est un **extrait succinct** de certaines règles applicables en zone urbaine :

Secteurs	Vocation	Emprise au sol maximum	Hauteur maximum
UA	Zone urbaine mixte correspondant au secteur urbain aggloméré dense du centre-ville avec une forte densité de construction.	60 %	10,50m au faîtage, portée à 11m maximum en cas de RDC à destination commerciale d'une hauteur maximum de 3,50m.
UB	Zone urbaine mixte relativement dense qui regroupe les espaces intermédiaires d'habitat collectif à proximité du centre-ville et axes structurants.	50 %	15m, soit R+3+attique
UC	Zone urbaine de faible densité regroupant les quartiers d'habitat individuel et pavillonnaire.	40-50 % selon le cas	10,50m
UD	Zone urbaine mixte regroupant majoritairement les secteurs d'habitat collectif.	50 %	15m
UG	Zone urbaine mixte correspondant au quartier de la gare.	60 %	18m, soit R+5 maximum.

6) Les enseignements tirés du bilan de concertation préalable et débat public

Les modalités de concertation ont été fixées par une délibération du Conseil Municipal du 29 mars 2021.

Le projet a été porté à la connaissance du public par :

- ➔ L’affichage en mairie et information dans la presse locale et sur le site internet de la commune;
- ➔ La mise à disposition du public des documents débattus en conseil municipal, ainsi que des documents d’étape suivant le déroulement de l’étude ;
- ➔ L’organisation d’une réunion publique par étape : lancement du PLU le 6 décembre 2021, présentation du PADD le 1^{er} juin 2023, présentation du projet en vue de l’arrêt du PLU le 09 avril 2025
- ➔ L’organisation de huit balades urbaines, soit une balade urbaine par quartier ;
- ➔ Des panneaux d’exposition retraçant les grandes phases d’élaboration du projet de PLU (diagnostic, PADD, OAP, zonage) ont été affichés en mairie au service urbanisme au mois d’avril 2025, avant l’arrêt du PLU.

Un panel citoyen a été constitué pour contribuer au projet via :

- ✓ Des ateliers de concertation thématiques sur le PADD :
 - Atelier n°1 Environnement, risques et paysage
 - Atelier n°2 Densification, urbanisation et logement
 - Atelier n°3 Attractivité commerces et déplacements
- ✓ Des ateliers thématiques sur les OAP :
 - Ateliers de concertation OAP n°1 – Préservation de la trame verte et bleue
 - Ateliers de concertation OAP n°2 – Centre-ville
 - Ateliers de concertation OAP n°3 – ZAC de Chanteloup
- ✓ Des réunions pour l’élaboration du règlement écrit et graphique.

A noter la mise à disposition du public d'un registre destiné à recevoir les observations depuis la prescription de la révision du PLU en conseil municipal jusqu'à l'arrêt du projet par le conseil municipal. Les habitants pouvaient également poser des questions sur le site internet de la Ville.

Parmi les sujets abordés et les priorités dégagées lors de cette concertation :

- La préservation des terres agricoles et des espaces boisés, y compris par la mise en place d'Espaces Boisés Classés (EBC) ;
- La création de zones tampons, d'espaces verts et de trames vertes adaptées au centre-ville ;
- La protection du patrimoine bâti et naturel, la préservation des mares et des éco-pâturages ;
- La valorisation de l'obélisque, et la renaturation du Ru des Hauldres ;
- La préservation de l'identité architecturale de certains quartiers (Jatteau, Maillettes, etc.) ;
- Le renforcement de la trame verte et bleue, et maintien des espaces de respiration ;
- L'amélioration de la desserte en transports en commun vers Chanteloup et les parcs d'activités ;
- La mise en place de stationnement minute, zones bleues, reconquête des parkings souterrains ;
- La préservation des atouts patrimoniaux et paysagers (arbres remarquables, périmètre protégé autour de l'église, et la cohérence avec le projet de pôle santé) ;
- Le potentiel d'un quartier neuf à concevoir (« page blanche » / quartier Chanteloup), propice à des choix ambitieux en matière d'écologie, de centralité et de mobilités ;

Au regard des documents qui m'ont été transmis et du dossier arrêté de la révision du PLU et en tant que commissaire enquêteur, je constate que ce projet a fait l'objet d'**une large concertation publique préalable**. Les réunions publiques, les balades urbaines et les différents ateliers donnaient la possibilité d'expression et de partage des idées et de construction itérative collective.

7) La composition du dossier

Le dossier mis à disposition du public en version papier ainsi qu'en version numérique sur le site internet de la commune. Il comprend :

- 1.** Les délibérations du conseil municipal relatives au PLU et le bilan de concertation ;
- 2.** Le rapport de présentation, incluant le diagnostic de la situation actuelle (socio-économique, environnemental et paysager), la définition des enjeux, la justification des choix retenus et l'évaluation environnementale avec un résumé non technique ;
- 3.** Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ; indiquant :
 - a)** les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que des préservation des continuités écologiques ;
 - b)** les orientations générales concernant l'habitat, le transport, les équipements de loisirs, l'équipement commercial et le développement économique.
- 4.** Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ; C'est la traduction des grands principes énoncés dans le PADD aux règles et plans qui serviront au quotidien pour examiner les projets de construction ou d'aménagement.
- 5.** Le règlement écrit qui fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Ses annexes comprennent les emplacements réservés, la protection du patrimoine arboré, la liste des plantes allergènes et le patrimoine bâti.
- 6.** Le plan de zonage ou le règlement graphique ;
- 7.** Des annexes ; les servitudes d'utilité publique, les risques, les réseaux, une notice sanitaire et des documents complémentaires à titre d'information.
- 8.** Une synthèse pédagogique a été ajoutée
- 9.** Les avis des PPA et la mémoire en réponse à destination de l'Autorité environnementale.

8) Le porter à connaissance et avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Conformément à l'Article L153-16 du code de l'Urbanisme, le projet de révision du PLU arrêté a été soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration;

- des administrations et services de l'État ;
- des collectivités territoriales ;
- des établissements publics ;
- des associations et organismes de protections ;
- et autres acteurs concernés.

8.1 Synthèse de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) et des réponses apportées par la Ville de Moissy-Cramayel :

L'Autorité Environnementale a rendu son avis le 27/08/25, elle a émis 18 recommandations, en rappelant que l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, exige la mise à disposition du public et l'Autorité environnementale d'un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés. La commune de Moissy-Cramayel a produit une mémoire en réponse le 09/09/2025. Cette mémoire en réponse est insérée in extenso dans les annexes du présent rapport.

A titre d'information, voici un extrait parmi les recommandations ainsi que les réponses correspondantes :

1. Expliciter le nombre d'hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui pourront potentiellement être consommés par le biais du nouveau projet de révision. Réponse : « *La consommation totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sera explicitée de manière détaillée, afin d'en assurer la lisibilité au regard des attentes de l'Autorité environnementale.* »
2. Reconsidérer les projections de **consommation foncière** retenues au regard de l'objectif du zéro artificialisation nette. Réponse : « *La consommation d'ENAF projetée par le PLU est estimée à 83 ha à l'horizon 2040. Elle se compose de 52 ha pour la ZAC de Chanteloup, opération d'OIN structurante déjà engagée depuis 2012 et dont la poursuite doit être intégrée et encadrée dans le PLU, et de 28 ha en zone 2AU (secteurs de Chaintreaux et de Chanteloup) qui constituent des réserves foncières identifiées au SDRIF-e : leur urbanisation n'interviendra qu'à la faveur d'une modification ou révision future du PLU et ne correspond donc pas à une consommation immédiate. La commune a par ailleurs mobilisé en priorité les capacités internes de densification (855 logements) mais celles-ci ne permettent pas, à elles seules, d'atteindre les objectifs de croissance démographique fixés par ce même SDRIF-E. L'intégration de Chanteloup apparaît ainsi comme un levier incontournable pour assurer la contribution de Moissy-Cramayel à l'effort régional tout en garantissant un développement cohérent et maîtrisé au regard des objectifs de sobriété foncière.* »
3. Réaliser dans les secteurs de projet entraînant une artificialisation des sols, des inventaires permettant de caractériser la présence ou non de **zones humides**, leur périmètre et leurs

fonctionnalités et reconsidérer le cas échéant l'ouverture à l'urbanisation envisagée ou, à défaut, de proposer des mesures compensatoires adaptées. Réponse : « *Dans les secteurs de projet susceptibles d'entraîner une artificialisation des sols, il sera demandé aux porteurs de projet de réaliser une étude spécifique visant à identifier la présence éventuelle de zones humides,*

à en définir le périmètre et à caractériser leurs fonctionnalités. Ces éléments permettront, le cas échéant, d'adapter les projets d'aménagement et de mettre en œuvre les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation nécessaires. Les secteurs situés en zone 2AU devront faire l'objet d'une procédure de modification ou de révision du PLU avant toute urbanisation. Le zonage pourra alors être adapté en fonction des résultats de ces études, par exemple par un classement en zone Nzh comme cela a déjà été réalisé dans certains secteurs au travers de la révision en cours. »

4. Prévoir dès aujourd'hui dans le PLU la conversion du parc automobile vers les énergies électriques en favorisant **les énergies locales renouvelables**. Réponse : « *Le règlement écrit du PLU intègre déjà plusieurs mesures en faveur de la transition énergétique et de la mobilité décarbonée. Ainsi, lorsqu'une obligation de réalisation d'aires de stationnement est imposée, celle-ci peut être réduite de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis de bornes*

de recharge ou de véhicules propres en auto-partage. De plus, le PLU prévoit un abaissement des obligations de stationnement dans un secteur élargi autour de la gare (1 place pour les T1/T2/T3 en zones UA, UB et UZ), afin d'encourager l'usage des transports collectifs et des mobilités alternatives. Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 1 000 m² doivent être équipés, sur au moins la moitié de leur surface, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergie renouvelable. De plus, un permis de construire a été délivré en 2025 pour l'installation d'une station de recharge de véhicules électriques sur la commune, illustrant la dynamique déjà engagée. Ces dispositions permettent d'anticiper l'évolution du parc automobile vers l'électrique et de favoriser le recours aux énergies locales renouvelables. Enfin, il pourra être prévu, au sein des OAP (notamment centre-ville), l'aménagement d'aires de covoiturage dans l'espace public. L'ensemble de ces dispositions permet d'anticiper l'évolution du parc automobile vers l'électrique et de favoriser le recours aux énergies locales renouvelables. »

5. Inclure des mesures de protection des populations actuelles et futures contre le **bruit**.

Réponse : « *Le secteur exposé aux nuisances sonores identifiées se situe principalement autour de la gare de Lieusaint – Moissy. À ce stade, aucun projet de construction n'est précisément défini sur ce périmètre. Toutefois, il pourra être précisé dans le règlement écrit de cette zone que, pour tout projet futur dans ce secteur, il sera demandé au porteur de projet de réaliser une étude spécifique et de mettre en œuvre un travail approfondi sur la réduction des nuisances sonores. Cela concernera notamment l'organisation des bâtiments sur les parcelles, la disposition et l'orientation des logements ainsi que leur caractère traversant, afin de tendre vers le respect des valeurs limites d'exposition établies par l'OMS.* »

6. Caractériser plus précisément la **qualité de l'air**, décliner les objectifs et le programme d'actions du plan climat-air-énergie du territoire intercommunal de Grand Paris Sud.

Réponse : « *Dans les secteurs destinés à être construits et artificialisés, à savoir la zone 1AUz et la zone UG, il sera demandé aux porteurs de projet, dans le cadre des études d'impact, de caractériser la qualité de l'air actuelle et future du secteur concerné.... »*

7. Analyser les incidences de la mise en œuvre du projet de PLU en termes d'aggravation du **risque inondation**, prendre des dispositions (règlement, OAP) adaptées à l'évitement et à la réduction de ce risque et à la mise en résilience des nouveaux secteurs urbanisés. Réponse :

« Afin d'encadrer la prise en compte d'une potentielle aggravation des risques de ruissellement et d'inondation liés aux projets d'urbanisation, les indicateurs de suivi du PLU seront ajustés afin d'intégrer un item spécifique sur cette thématique. Ce suivi permettra de vérifier l'état des risques post-mise en œuvre du PLU et de mettre en place des mesures adaptées. »

8. Indiquer de quelle manière le projet de PLU permettra de diminuer le phénomène d'**îlots de chaleur urbains** ; - produire un bilan précis des surfaces en pleine terre, perméables et végétalisées dans les secteurs à urbaniser et à densifier ; - intégrer dans le projet de PLU un volet sur les effets du changement climatique sur le territoire communal à l'horizon 2050 et d'indiquer la trajectoire choisie par la commune pour adapter le territoire à cette évolution. Réponse : « Le PLU prend déjà en compte la nécessité de limiter les effets d'îlots de chaleur urbains par plusieurs prescriptions. En zones ouvertes à l'urbanisation (1AUz et UG), le règlement impose une limitation de l'emprise au sol à 60 % et un minimum de 20 % de pleine terre, permettant de maintenir des surfaces perméables et végétalisées. Le règlement prévoit également des obligations de plantations d'arbres (dont 75 % d'essences indigènes) et proscrit les espèces invasives et allergènes. L'OAP trame verte et bleue contribue par ailleurs à préserver et à développer des continuités écologiques et paysagères, favorisant la revégétalisations et la réduction des ICU. En complément, le PLU sécurise les espaces libres et d'aération intra-urbain par leur classement en zones Nl. Enfin, la commune s'inscrit dans une démarche de transition écologique à travers le PADD (mobilités actives, énergies renouvelables, matériaux à faible impact environnemental), et les études ultérieures au niveau des projets permettront de préciser la trajectoire d'adaptation locale à l'horizon 2050, en cohérence avec les politiques supra-communales. Il est à préciser que la commune mène en parallèle du PLU une politique active de renaturation et d'adaptation à travers des projets d'aménagement d'espaces publics (cours Oasis, programmes de requalification des espaces publics), qui viennent renforcer les objectifs portés par le document d'urbanisme. »

8.2 Synthèse des autres avis des PPA reçus et des réponses apportées par la Ville de Moissy-Cramayel :

Avis des Architectes des Bâtiments de France (ABF) reçu le 12/06/2025

Concernant le projet de l'OAP Centre-ville, tout particulièrement dans le centre-bourg ancien, la densification ne doit pas être exclue par principe, mais elle doit être strictement encadrée et maîtrisée à l'aide des mesures suivantes :

- en préservant les gabarits existants en bordure de voie (hauteurs des héberges) ;
- en privilégiant des opérations en cœur d'îlot, invisibles depuis l'espace public ;
- en limitant les surélévations à un étage courant de manière ponctuelle (ex : dents creuses à combler).

Les 13 recommandations émises par ABF, sont prises en compte par la commune, à l'exception de deux :

- ➔ La Ville souhaite identifier le patrimoine contemporain, tel que le lycée, le commissariat ou encore la Rotonde, pour valoriser et protéger ces édifices qui représentent des éléments significatifs de notre histoire récente et de notre identité urbaine. Cette démarche vise à assurer une cohérence architecturale et culturelle dans le cadre de l'évolution du PLU, tout en respectant les besoins actuels de la communauté.
- ➔ Les fiches relatives aux servitudes d'utilité publique sont extraites directement du Géoportail de l'urbanisme. La Ville n'a donc pas la main pour les modifier.

Avis de la Direction Départementale des Territoires (DDT77) Avis favorable avec des réserves reçu le 27/08/2025

Les principales réserves mentionnées :

1. Une ambition de sobriété foncière qui doit être précisée et justifiée au regard des enjeux de l'OIN ;
2. La ZAC Chanteloup : Une clarification du phasage et une mise en cohérence des chiffres ;
3. Assurer la compatibilité avec les objectifs SDRIF-E (+1180 logements supplémentaires), et précisions sur la mixité sociale et l'accueil des gens de voyage ;
4. Mutualisation du stationnement, infrastructures de recharge des véhicules électriques et aires de covoiturage ;
5. Renforcement de la centralité de l'offre commerciale.

Les réserves émises par la DDT77, sont prises en compte par la commune. Par ailleurs, le chiffre de consommation foncière pour la période 2011-2025 présenté dans le document a été validé par les services de la DDT 77. Cf PV de synthèse des observations et mémoire en réponse.

Avis de la société AUTOROUTES PARIS-RHIN-RHONE (APRR), reçu le 25/06/2025

Une demande de prise en compte de quelques remarques qui ont pour objectif :

- Ne pas mettre en péril la sécurité des usagers de l'autoroute ;
- Réduire les risques de nuisances ou d'insécurité liés aux constructions et opérations à réaliser aux abords du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC) ;
- Ne pas restreindre la possibilité du développement de l'autoroute, assurer la continuité et la

sécurisation du service public proposé		
Les remarques émises par APRR, sont prises en compte par la commune.		
Commune de Lieusaint	Approuvé 30/06/2025	Mentionner un emplacement possible pour l'implantation d'une future gare TGV
UD 77	09/07/2025	Observations concernant des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
SYAGE	Avis favorable 11/07/2025	Le PLU de Moissy-Cramayel apparaît compatible avec le SAGE de l'Yerres en vigueur. La CLE invite à prendre connaissance des futures règles et dispositions du SAGE de l'Yerres révisé.
SNCF	16/07/2025	SNCF n'a pas de remarque particulière à formuler.
EPA Sénart	Avis favorable sous réserve 17/07/2025	<ul style="list-style-type: none"> • Hauteur des RDC au moins 3,50 mètres tout au long de l'avenue des Meuniers • Modifier la limite de la zone humide en extrémité du secteur Ouest de la ZAC Chanteloup • xxxxxxxxxx
SEME	avis favorable, sous réserve des modifications à apporter 25/07/2025	Les remarques concernent : <ul style="list-style-type: none"> • Cartographie de la DRIEAT manquante • Mares, Non prises en compte au règlement graphique • Ajout d'un règlement spécifique pour les mares • Projet de construction en zone humide potentielle / avérée • Liste des espèces à ajouter aux annexes • Liste des espèces invasives non présente
CCI	Avis favorables avec des remarques 28/07/2025	Adapter les normes de stationnement selon les secteurs Limiter l'implantation des activités commerciales en dehors des pôles commerciaux existants.
ARS	05/08/2025	Limiter l'exposition aux nuisances sonores
CD 77	Avis favorable avec réserve 21/08/2025	<ul style="list-style-type: none"> • Associer les services du CD77 aux concertations • Supprimer l'emplacement réservé sur la RD 402 relatif à l'aménagement d'un giratoire et la déplacer au domaine privé
IDFM	Avec des observations 27/08/2025	<ul style="list-style-type: none"> • prescrire également une norme de stationnement plafond dans le périmètre de 500 mètres autour des stations du Tzen1 impactant le territoire de Moissy-Cramayel • Bâtiments à usage industriel ou tertiaire : 1 place vélo pour 5 emplois permanents (et non pour 6 emplois).
Chambre d'agriculture, Avis favorable sous réserve, reçu le 09/09/2025		
COMBS-LA-VILLE, Avis favorable reçu le 09/09/2025		
CDPENAF, Avis favorable reçu le 09/09/2025		
SDESM, Avis favorable reçu le 10/06/2025		

8.3 Analyse du commissaire enquêteur

En ma qualité de commissaire enquêteur et après avoir analysé le porter à connaissance de l'État, les avis de l'Autorité environnementale et des Personnes Publiques Associées, j'estime que l'ensemble des parties publiques intéressées ont été valablement informées.

La réponse produite par la commune à destination de la MRAe couvre les différentes thématiques environnementales ; la consommation foncière, la préservation des zones humides, le risque d'inondation, la protection contre le bruit, la qualité de l'air, les îlots de chaleur urbains et la mobilité décarbonée. **Les réponses formulées adressent la quasi-totalité des recommandations.** L'interrogation portant sur la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF), a été valablement fixée par la commune. Cf. PV de synthèse des observations et mémoire en réponse.

Un document intitulé « Analyse des avis émis lors de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) » m'a été communiqué.

La quasi totalité des remarques, observations et recommandations émises par les Personnes Publiques Associées (PPA), ont été **prises en compte** par la commune et donné lieu à des modifications lorsque c'est nécessaire et à l'évolution du projet de révision du PLU de Moissy-Cramayel en conséquence.

2 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

La **désignation** du commissaire enquêteur a eu lieu par une décision du Tribunal Administratif de Melun en date du 06/06/2025, Cf. Pièce jointe N°1.

Après un premier contact avec les équipes de la municipalité de Moissy-Cramayel, **un dossier** numérique ainsi qu'un volumineux dossier papier m'a été livré.

Une **réunion de présentation et de concertation** a eu lieu le 4 juillet 2025 dans les locaux de la Mairie en présence de Madame Line MAGNE, Maire de Moissy-Cramayel ; Madame Betty CHAPPE, Maire-adjointe chargée de l'aménagement et de l'urbanisme ; Madame Béatrice QUIATOL, Directrice générale des services ; Monsieur Thomas CAILLAUD, Directeur de l'aménagement et de l'urbanisme. Madame la Maire a présenté le projet et répondu aux questions posées, les modalités de l'enquête publique ont été définies d'un commun accord : Arrêt des permanences, paraphe du registre et modalités concernant le recueil des observations sur papier et la participation du public par voie électronique et les modalités de récupération du registre en fin d'enquête. Ma proposition, en tant que commissaire enquêteur, de faire rédiger un dossier de présentation synthétique d'une trentaine de pages, afin d'éviter le risque de renoncement du public à participer à l'enquête eu égard à la lourdeur et à la complexité du dossier, a été **accueillie favorablement**. La possibilité d'organiser une réunion publique a été évoquée, si cela s'avérerait nécessaire durant l'enquête publique.

Une visite des lieux a eu lieu le 9 juillet 2025, accompagné par Madame Betty CHAPPE et Monsieur Thomas CAILLAUD. Cf. Compte-rendu de cette visite en annexe 1.

Un arrêté prescrivant l'enquête publique, est signé par Madame la Maire le 25 juillet 2025. Cf. Pièce jointe N°2. L'affichage de l'avis d'enquête publique sur les supports communaux est attesté par la municipalité, cf Pièce jointe N°3 qui comporte également mon constat sur le panneau d'affichage en devanture de la Mairie. La publicité légale a été réalisé par la publication d'encarts presse le 21 août et 16 septembre dans Le Grand Parisien / Seine & Marne, le 25 août et le 15 septembre dans La République de Seine et Marne, cf Pièce jointe N°4.

Par ailleurs, une page du site internet de la Mairie a incité à la participation du public à cette enquête. Quelques extraits sont tracés en pièce jointe N°5.

Les permanences ont eu lieu en conformité aux stipulations de l'arrêté, incluant une variété de jour de semaine et d'horaires, afin de faciliter la participation :

- Mercredi 10 septembre, de 9h à 12h
- Mercredi 17 septembre, de 15h à 19h
- Samedi 27 septembre, de 9h à 12h
- Lundi 29 septembre, de 9h à 12h
- Jeudi 9 octobre, de 14h à 18h

L'enquête s'est déroulée dans un climat positif, aucune tension ni incident n'est constaté. Une pétition reçue par la Mairie avant le début de l'enquête, m'a été transmise. Cf. annexe 2. Son contenu est intégrée à mon analyse de l'ensemble des observations ainsi qu'au PV de synthèse.

Afin d'avoir des positions motivées de la part du commissaire enquêteur, une deuxième visite a été effectuée, le 9 octobre 2025, dans les principaux quartiers visés par les observations du public.

Un point intermédiaire, réunissant Madame Betty Chappe, Monsieur Thomas Caillaud et Salim El Chaoui, a eu lieu le **3 octobre 2025**, il a permis de présenter les observations reçues jusqu'à cette date, afin de permettre aux élus et équipes de la Ville d'anticiper la préparation de leurs réponses.

Les échanges et concertations avec les élus et équipes de la Ville se sont déroulés dans un climat constructif.

Le projet du PV de synthèse a été communiqué par courriel le **12 octobre 2025**, il a fait l'objet d'une présentation formelle en réunion le **17 octobre 2025** en présence de Madame Betty Chappe, Maire-adjointe chargée de l'aménagement et de l'urbanisme et de Monsieur Thomas Caillaud, Directeur de l'aménagement et de l'urbanisme.

Il est regrettable de n'avoir reçu le mémoire en réponse définitif et valablement exploitable que le **6 novembre 2025**, soit plusieurs jours après l'échéance réglementaire.

La date de remise du rapport, conclusions motivées et avis ainsi que les annexes et pièces jointes est le **9 novembre 2025**, respectant le délai réglementaire.

Partie 2

ANALYSE DES OBSERVATIONS

Enquête Publique

Révision du PLU de la commune de Moissy-Cramayel (77550)


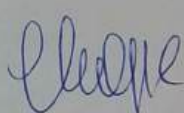
Procès-verbal de synthèse des observations

Décision Tribunal Administratif de Melun	E 25000047 / 77	du 06/06/2025
Objet : Révision du PLU de la commune de Moissy-Cramayel (77550)		

Arrêté Mairie de Moissy-Cramayel	ARR-DGS-25-035	du 25/07/2025
Objet : Mise à l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme en cours de révision		
Commissaire enquêteur	Salim El Chaoui	

PV remis, commenté et signé en deux exemplaires le 17 octobre 2025 à Madame Betty Chappe, Maire-adjointe en charge de l'Urbanisme, en présence de Monsieur Thomas Caillaud, Directeur de l'Aménagement et de l'Urbanisme.

Visas

Visas	
Salim El Chaoui	Betty Chappe
	

1) RAPPELS

1.1. OBJET DE L'ENQUÊTE

Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) actuel de Moissy-Cramayel datait de 2007 et avait déjà été modifié de nombreuses fois. Par sa délibération du 29 mars 2021, le conseil municipal a décidé de lancer sa révision, afin d'intégrer les évolutions de la ville et répondre aux enjeux climatiques et sociaux, et notamment l'obligation de se conformer aux exigences du SDRIF-E (schéma directeur de la région Île-de-France), accueillir environ **1 830 logements d'ici 2040**.

Cette enquête publique vise à informer le public et lui permettre de mieux comprendre l'opportunité d'une révision du PLU, les enjeux en présence, les intérêts soulevés, les choix effectués et les impacts qui en découlent, sa bonne insertion dans le cadre de vie local et dans l'environnement.

Elle permet de recueillir l'avis des citoyens, les observations, suggestions et réclamations des habitants, propriétaires fonciers et autres acteurs concernés par le projet. Elle favorise la participation citoyenne et le dialogue avec les différents acteurs locaux.

Le public est invité à préciser ses appréciations, ses suggestions et ses contre propositions, soit en les consignant sur le registre d'enquête, soit par écrit en les adressant au Commissaire Enquêteur.

Outre l'information du public, l'enquête publique présente deux autres intérêts fondamentaux :

1. Réduire les impacts et les rendre acceptables socialement.
2. Éclairer l'autorité municipale avant l'approbation définitive du PLU.

1.2. COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La désignation du commissaire enquêteur a eu lieu par la décision du Tribunal Administratif de Melun [E 25000047 / 77] en date du 06/06/2025.

1.3. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

Une réunion de présentation et de concertation a eu lieu le 4 juillet 2025, une visite des lieux a eu lieu le 9 juillet 2025 et un arrêté prescrivant les modalités de cette enquête publique, est signé par Madame la Maire le 25 juillet 2025.

1.3.1. DURÉE DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique s'est déroulée :

- du mercredi 10 septembre 2025 à 9h ;
- au jeudi 9 octobre 2025 à 18h.
- Soit 30 jours consécutifs.

1.3.2. DOSSIER ET REGISTRE

Le dossier et le registre d'enquête ont été mis à disposition du public en mairie de Moissy-Cramayel durant toute la durée de l'enquête publique.

Par ailleurs, ces dossiers étaient consultables dans leur version dématérialisée sur le site internet de la Ville. <https://www.moissy-cramayel.fr/revision-du-plu-participez-a-lenquete-publique/>

Le public pouvait également déposer ses observations, propositions et contre-propositions par courriel à l'adresse : revision.plu@ville-moissycramayel.fr

1.3.3. PERMANENCES

Le commissaire-enquêteur s'est tenu à disposition du public, lors de cinq permanences qui se sont déroulées en mairie :

- Mercredi 10 septembre, de 9h à 12h
- Mercredi 17 septembre, de 15h à 19h
- Samedi 27 septembre, de 9h à 12h
- Lundi 29 septembre, de 9h à 12h
- Jeudi 9 octobre, de 14h à 18h

Cette dernière permanence du 9 octobre, était également l'occasion de revisiter certains quartiers visés par les observations du public.

1.3.4. INFORMATION DU PUBLIC

L'avis d'enquête publique a été publié dans deux journaux régionaux :

- « Le Grand Parisien / Seine et Marne » les 21 août et 16 septembre 2025 ;
- « La République de Seine et Marne » les 25 août et 15 septembre 2025.

L'avis au public a également été affiché en mairie et sur plusieurs supports communaux.

2. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

2.1. PARTICIPATION DU PUBLIC

L'enquête s'est déroulée dans un climat positif. La variété des jours et horaires de permanences, a permis une fréquentation raisonnable.

- Le nombre total des personnes reçues en permanences s'élève à dix-huit personnes ;
- Les contributions par courriel sont au nombre de cinq courriels ;
- Il n'y a eu aucune inscription directe sur le registre.
- Par ailleurs, une pétition reçue par la Municipalité avant le début de l'enquête, m'a été transmise. Son contenu est intégré à mon analyse de l'ensemble des observations.


2.2. THÈMES

- Huit personnes ont évoqué le projet d'évolution en classe UB de l'angle situé entre l'avenue Philippe Bur et la rue du Marché Basson, certains ont confirmé leurs propos dans un courriel. De même, la pétition mentionnée ci-dessus adresse principalement ce quartier.
- Trois personnes ont évoqué le projet d'évolution d'un « jardin cultivé à protéger » au centre d'un carré formé par les rues de la République, de la Libération, Pierre Curie et Gabriel Péri.
- Une personne et deux courriels concernent le projet d'évolution de la zone encadrée par l'avenue Jean-Jacques Fournier et les rues du Vert Buisson, Maulois et de la Libération.
- Les autres visites en permanence ou courriels relèvent soit de la demande d'information, soit d'un sujet annexe sans rapport avec l'objet de l'enquête publique à proprement parlé.

2.3. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

2.3.1. Observations concernant l'angle situé entre l'avenue Philippe Bur et la rue du Marchais Basson.

Le classement d'un certain nombre de parcelles de cet angle est projeté pour évoluer en zone UB (zone urbaine d'habitat intermédiaire), autorisant des constructions ayant 15m de hauteur.

	<p>A) Une pétition (au nom d'un collectif de citoyens Moisséens) reçue par la Municipalité ainsi que certaines observations reçues en permanence du commissaire enquêteur, proviennent de quatre propriétaires de terrains situés au nord est des parcelles évoluant en classe UB. Ils expriment la crainte d'une baisse de luminosité sur leur propriété ainsi qu'une baisse de la productivité des panneaux photovoltaïques récemment installés. La pétition évoque également la perte d'intimité, les nuisances sonores et la dévalorisation des biens. Ils expriment leur souhait de maintenir cette zone en UC soit une hauteur maximale de 10,50m.</p>
<p>C) Les propriétaires de trois parcelles situées au Nord-Ouest des parcelles classées UB, expriment la crainte d'avoir des vis à vis surplombant leurs jardins et piscine. Ils craignent également une dépréciation de leurs biens. Ils ajoutent par courriel « <i>Cette situation créerait un effet d'encerclement manifeste, nos propriétés se retrouvant enclavées au sein d'un îlot autorisant des constructions bien plus élevées. Cela entraînerait une dévalorisation significative de nos terrains, une perte de jouissance de nos espaces extérieurs, une atteinte au cadre de vie, à la lumière naturelle, ainsi qu'à la cohérence paysagère du quartier.</i> »</p> <p>Ils expriment leur souhait soit d'inclure leurs parcelles dans la zone UB, afin de leur permettre de mieux valoriser leurs terrains. Soit de maintenir cette zone en UC avec une hauteur maximale de 10,50m, afin de préserver une « <i>cohérence urbanistique et un traitement équitable des riverains</i> ».</p>	<p>B) Certaines observations posent également la question sur les raisons de cette délimitation de la zone UB excluant les autres parcelles dans la continuité de l'avenue Philippe Bur en direction du centre-ville. Tout en indiquant le caractère ancien de ces constructions qui sont en meulière pour certaines.</p>

Réponse de la commune

« La Municipalité a bien pris connaissance de la pétition et des observations formulées par les propriétaires de terrains situés au nord-est des parcelles concernées par l'évolution en zone UB. Celles-ci témoignent d'inquiétudes quant à une possible diminution de la luminosité sur leurs propriétés et à une éventuelle baisse de la production de leurs panneaux photovoltaïques, récemment installés.

Après analyse de ces arguments, il a été décidé de reclasser la parcelle A204 concernée en zone UC, afin de préserver la qualité de vie des riverains et de garantir la performance énergétique des installations existantes. Ce reclassement permet de maintenir une hauteur maximale des constructions à 10,50 mètres, répondant ainsi expressément à la demande des pétitionnaires.

Dans le cadre d'un futur projet, il sera demandé au porteur de projet d'analyser l'impact de son programme en termes de luminosité pour les constructions environnantes et au besoin d'adapter son projet en conséquence.

Enfin, le coefficient de pleine terre est augmenté à 25% en zone UB afin d'accroître la qualité paysagère des projets à venir.

Concernant le tracé retenu, celui-ci s'appuie sur le terrain situé à l'angle des rues Philippe Bur et du Marchais Basson, afin d'accompagner la transformation du secteur marquée par l'arrivée du projet Pitch Immobilier et le futur projet de la Résidence du Parc. Une attention particulière a été portée à l'intégration des nouvelles constructions avec les hauteurs bâties existantes, notamment en raccord avec la maison protégée au PLU à l'angle du projet et les constructions voisines plus basses.

Par ailleurs, des réflexions quant à l'évolution de ce zonage pourront être menées à l'occasion de futures modifications du PLU. À ce stade, il s'agit avant tout de maîtriser le calendrier et le phasage de la transformation du quartier en adéquation avec les capacités d'accueillir des infrastructures et équipements publics.

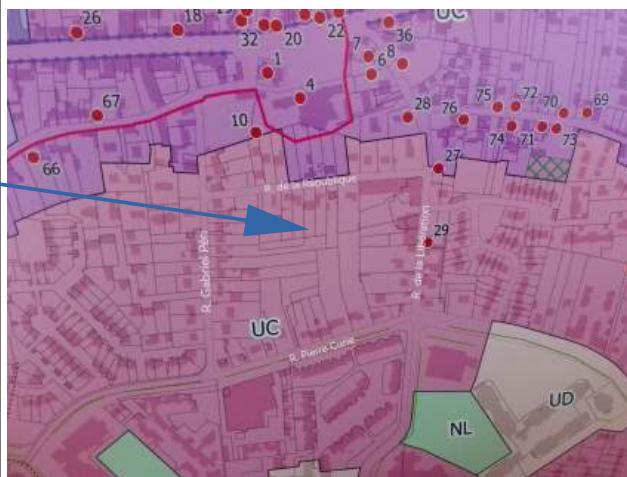
Enfin, une attention particulière est apportée à l'insertion des constructions dans leur environnement. A cet effet, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Centre-ville prévoit que les formes architecturales doivent favoriser une douce transition vers le tissu pavillonnaire en prévoyant un épannelage des constructions. »

2.3.2. Observations concernant le projet d'évolution d'un « jardin cultivé à protéger » au centre d'un carré formé, par les rues de la République, de la Libération, Pierre Curie et Gabriel Péri.

PLU actuellement en vigueur



Projet de révision du PLU



A) Il s'agit de l'expression d'une inquiétude concernant la classification de cette zone en UC. La crainte que la construction au voisinage d'une propriété puisse provoquer des passages de servitude pour cette potentielle construction générant du bruit de moteurs, pollution de l'air par les gaz d'échappement ainsi que l'encombrement d'une vue actuellement libre et dégagée.

B) Par ailleurs, une propriétaire de maison située rue de la Libération, héritée de son arrière grand-père qui l'avait construite en 1925. Elle y est affectivement attachée. Elle souhaite la faire inscrire au titre des bâtiments à protéger et interdire sa démolition.

Réponse de la commune

« Pour rappel, le secteur a fait l'objet de la suppression d'une protection paysagère à la jonction des fonds de jardin. En réponse, la Ville a choisi d'adopter une modulation du coefficient de pleine terre, différenciée selon la surface des parcelles : un seuil spécifique pour les terrains de moins de 500 m² (40% minimum) et un autre, plus élevé, pour ceux de plus de 500 m² (50% minimum). Cette approche par paliers, similaire à celle retenue pour l'emprise au sol, permet d'adapter le règlement aux caractéristiques du tissu urbain. Elle permet également de concilier la préservation de la trame végétale tout en répondant aux objectifs imposés par le SDRIF-e en termes de construction de logements et de densification.

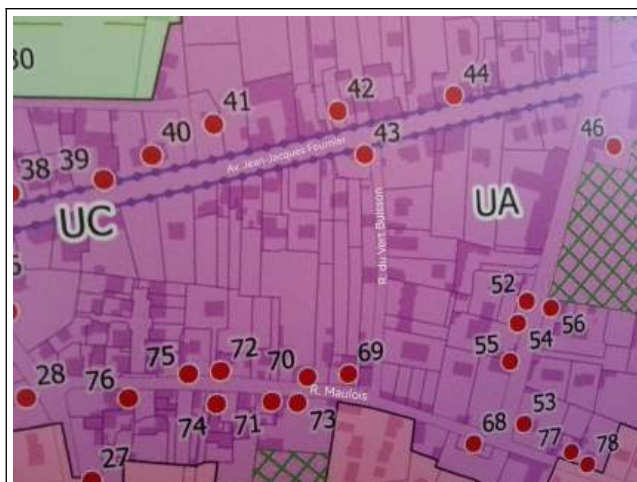
Par ailleurs, le PLU fixe comme principe la préservation de la trame végétale à travers une OAP thématique et le règlement. Dans ce dernier, il est précisé « qu'en dehors de tout classement, le principe de conservation des arbres prévaut. Tout abattage devra être dûment justifié et rendu nécessaire par la sécurité des personnes et des biens. En cas d'abattage d'un arbre, un sujet

équivalent ou d'un diamètre égal ou supérieur à 20/25 cm devra être replanté avec une garantie de reprise de 2 ans et des travaux de finalisation inclus. »

Enfin, le règlement du PLU dispose qu'une "construction ou un ensemble de constructions contiguës ne pourra pas présenter un linéaire de façade de plus de 25 m" de façon à empêcher les fronts bâtis trop important et obliger les constructions à être séparées.

De plus, la Ville donne une suite favorable à la demande de Mme X d'inscrire la maison située au 290, rue de la Libération au titre du bâti remarquable, conformément à sa volonté de valoriser le patrimoine bâti issu de l'histoire familiale. »

2.3.3. Observations concernant le projet d'évolution de la zone encadrée par l'avenue Jean-Jacques Fournier et les rues du Vert Buisson, Maulois et de la Libération.



Trois observations émanant de propriétaires de maisons situées dans la zone encadrée par l'avenue Jean-Jacques Fournier et les rues du Vert Buisson, Maulois et de la Libération, expriment la crainte que le classement en zone UA génère l'autorisation de construire à proximité de leurs parcelles. Cela pourrait aboutir à :

- a) la dévalorisation des biens immobiliers environnants et la diminution de leur attractivité ;
- b) la dénaturation de l'environnement (espaces verts, arbres fruitiers et potagers) et pourrait atteindre la biodiversité ;

- c) la dégradation du cadre de vie ;
- d) la dénaturation du caractère ancien des pavillons aux alentours, certains sont classés Bâtiments de France et contraints de respecter ses normes.

Ils expriment également une inquiétude quant à la densité de circulation rue Maulois qui mène à l'école, les trottoirs étant de faible largeur. L'ouverture à la construction de nouveaux lots dans cette zone pourrait entraîner une augmentation significative du trafic automobile et des nuisances sonores, au détriment du confort et de la sécurité des riverains.

Réponse de la commune

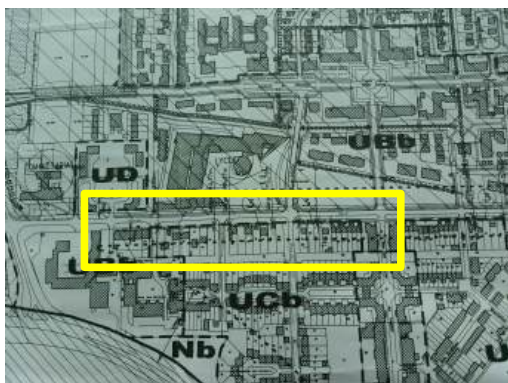
« À la suite de la suppression de la protection paysagère à la confluence des fonds de jardin dans ce secteur, la Ville propose de porter le coefficient de pleine terre à 25 % en zone UA. Cette mesure constitue la solution la plus appropriée, car elle vise à préserver la qualité du cadre de vie. L'augmentation du coefficient de pleine terre à 25 % n'entrave pas de façon excessive la constructibilité. Cette disposition laisse un reliquat de 15 % entre la limite d'emprise au sol et la pleine terre, permettant ainsi une certaine souplesse pour d'autres aménagements et garantissant l'équilibre entre développement urbain et préservation environnementale. Enfin, le principe de préservation de la trame végétale évoqué précédemment s'applique également dans ce secteur de la ville.

La Ville pourra également engager des réflexions quant à un schéma de circulation à l'échelle de la commune et revoir certains sens de circulation, voire le sens unique. »

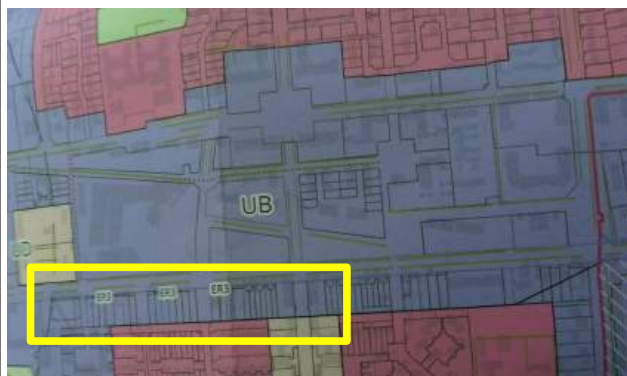
2.4. AUTRES OBSERVATIONS DU PUBLIC

2.4.1. Demande concernant le lotissement « La pommeraie de la gare »

PLU en vigueur



Projet de révision du PLU



Monsieur G. qui s'est rendu à deux reprises à notre permanence, il est propriétaire d'une parcelle située avenue Jean Jaurès, dans le lotissement « La pommeraie de la gare » composé de 81 parcelles.

Au moment de l'achat, cette parcelle est visée par un cahier des charges établi le 24 mai 1934 limitant sa destination à la culture et à la création de jardins. « *Les acquéreurs des parcelles de terrain ne pourront sous aucun prétexte y édifier des constructions destinées à l'habitation et ils devront se l'interdire expressément dans les contrats de vente à intervenir* »

Par courrier du 03 avril 2014, Madame la Maire de Moissy-Cramayel, indique que cette parcelle est « *constructible au regard du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.* » « *Cette zone correspond à un paysage urbain de type pavillonnaire* »

La vérification faite en présence de M. G, **confirme l'absence d'incidence de la révision du PLU** sur sa parcelle qui se trouve en zone UB (Zone urbaine d'habitat intermédiaire).

Notre enquête publique en cours, n'a qu'un seul objet : **La révision du PLU.**

Cette observation est sans rapport avec l'objet de l'enquête publique.

Un courriel reçu de Mme G, Copropriétaire du même terrain avec son frère. Le courriel porte sur le même sujet et précise que 3/6 ? parcelles sur les 81 concernées ne sont pas encore construits.

2.4.2. Plusieurs demandes d'information sur les rues Pierre Curie, Pierre Semard, rue Lherminot et place des Hirondelles.

2.4.3. Une demande du concessionnaire autoroutier APRR :

APRR a été associé et ainsi formulé un ensemble de remarques dans le cadre de l'analyse des personnes publiques associées. Ces dernières sont bien reprises dans le dossier d'enquête. L'objectif de la demande est de souligner leur nécessaire prise en compte dans le projet de PLU.

L'ensemble des remarques formulées par l'APRR, fait l'objet de réponses détaillées de la part de la mairie de Moissy-Cramayel. Cf. Rapport d'enquête / chapitre dédié aux PPA.

2.5. POST SCRIPTUM : Un courriel arrivé tardivement, il porte sur une « demande de dérogation concernant l'obligation de création de places de stationnement – division parcellaire »

Un courriel a été reçu sur la messagerie de l'enquête publique le jeudi 9 octobre 2025 à 20h01, soit après clôture de l'enquête publique. Ce courriel ne fait pas partie de la comptabilité des courriels reçus indiquée ci-dessus.

Extrait de son contenu :

« La configuration du terrain et les contraintes d'implantation rendent techniquement impossible la création de nouvelles places de stationnement, que ce soit pour l'habitation existante ou pour une éventuelle division.

Dans ce contexte, je souhaiterais savoir s'il est envisageable d'obtenir une dérogation à cette obligation, afin de pouvoir envisager sereinement une division de mon terrain sans être tenu de créer des places de stationnement supplémentaires. »

Réponse de la commune

« La Municipalité prend acte des 3 premières observations.

Concernant l'observation relative à une demande de dérogation concernant l'obligation de création de places de stationnement pour un projet de division parcellaire.

A titre liminaire, il est rappelé que les dispositions du Code de l'urbanisme encadrent de manière stricte les possibilités de dérogation aux obligations minimales en matière de réalisation de places de stationnement. Ainsi, toute demande fera l'objet d'une instruction conformément aux règles en vigueur.

Par ailleurs, le règlement du PLU impose le respect de normes minimales de stationnement pour toute création d'habitation ou division de terrain, ces règles étant destinées à garantir un cadre de vie équilibré et à prévenir les difficultés de stationnement sur la commune. Accorder une dérogation irait à l'encontre du principe d'égalité entre les porteurs de projet et nuirait à la cohérence et à la sécurité juridique de la réglementation locale : la jurisprudence rappelle d'ailleurs que les exceptions ne sauraient concerner que les cas expressément prévus par la réglementation ou motivés par un intérêt public majeur.

Toutefois, le règlement offre déjà certaines adaptations en cas d'impossibilité technique de réaliser la totalité des places requises sur la parcelle. Il est possible, dans ce cas, d'aménager les places sur un autre terrain, accessible à pied et situé à moins de 300 m du projet, ou d'obtenir une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou privé situé à la même distance. En dehors de ces modalités précises, la configuration du terrain ou les difficultés d'implantation ne sauraient justifier une dispense de l'obligation posée par le PLU.

En conséquence, le projet devra s'inscrire strictement dans le cadre du règlement, en intégrant soit la réalisation sur la parcelle, soit le recours à l'une des adaptations prévues. Dans l'hypothèse où le porteur de projet souhaiterait bénéficier de l'une de ces solutions alternatives, il conviendra d'en apporter la preuve lors du dépôt du dossier. »

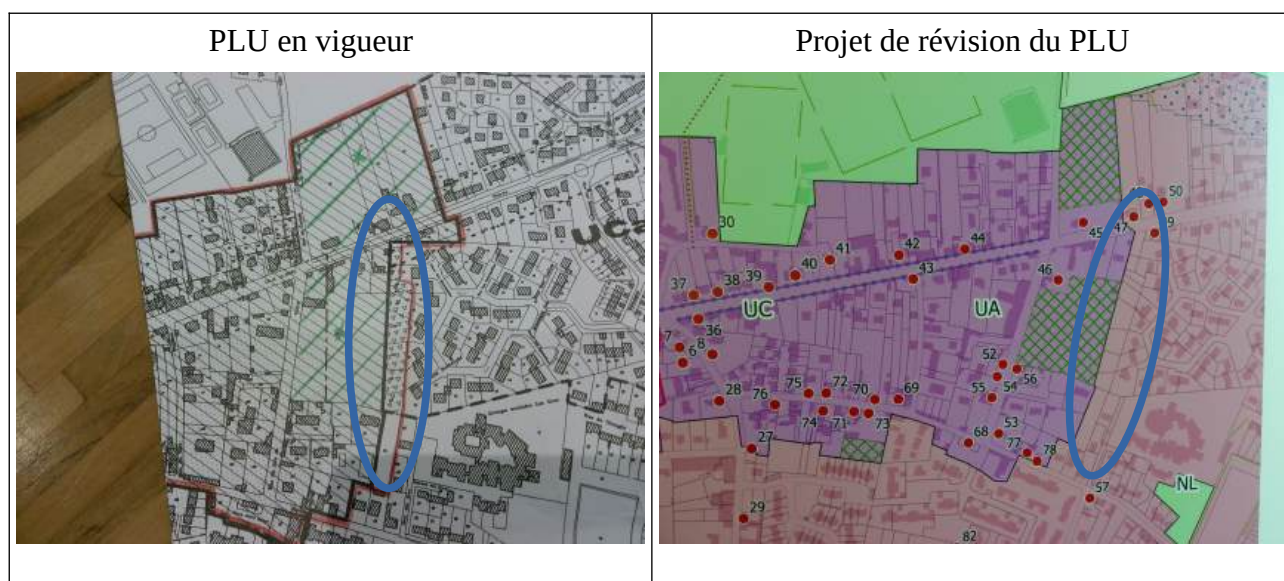
3. INTERROGATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

3.1. Interrogation concernant l'arrière des parcelles situées entre la place des Hirondelles et la place des Roitelets ;

Cette zone est actuellement classée « jardin cultivé à protéger » non constructible. Cf PLU en vigueur, ci-dessous.

Elle semble évoluer pour devenir constructible selon les règles de la zone UC (zone urbaine d'habitat pavillonnaire).

La question posée porte sur la réalité de cette lecture ainsi que sur sa justification.



Réponse de la commune

« Au PLU opposable, la zone est classée en « Terrain cultivé à protéger ».

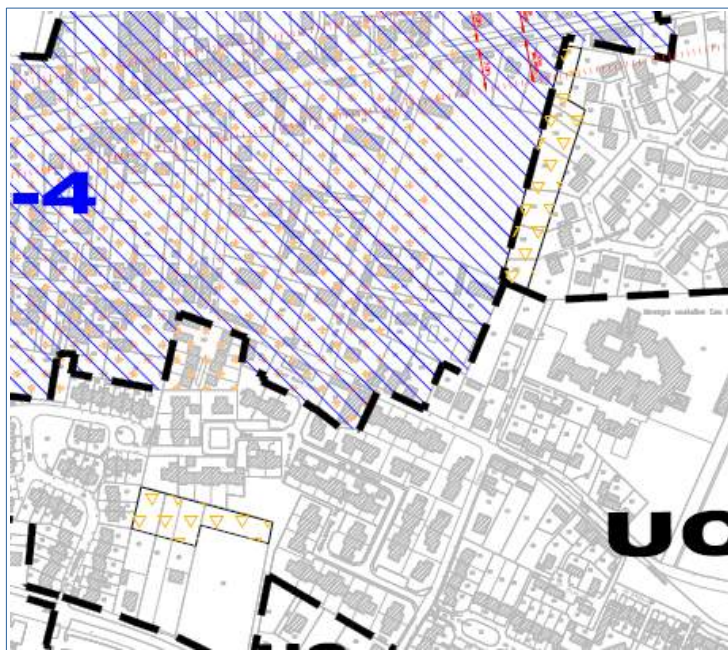
5.5 LES JARDINS FAMILIAUX, LES TERRAINS CULTIVÉS À PROTÉGER EN MILIEU URBAIN

Afin de renforcer la vocation des jardins familiaux, ceux-ci sont dotés de la trame spécifique de protection des cultures en milieu urbain.

Par ailleurs, les terrains cultivés dans le bourg de Moissy-Cramayel conservés en tant que tels, sauf adaptations mineures liées à la constructibilité des terrains.

■ Extrait plan de zonage du PLU opposable

L'absence de cette protection sur ce secteur au PLU en cours de révision constitue une erreur matérielle. Celle-ci sera donc réintégrée au PLU pour son approbation sur les secteurs visés ci-dessous :



Extrait plan de zonage du PLU opposable

3.2. Interrogation sur la consommation totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

Une des recommandations de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), porte sur le nombre d'hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui pourront potentiellement être consommés par le biais du nouveau projet de révision.

Parallèlement, la Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne (DDT77), demande de présenter un bilan de la consommation de ces mêmes espaces entre 2011 et 2021, d'évaluer le potentiel urbanisable résiduel et de démontrer sa compatibilité avec le Schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF-E).

De même, la Région Île-de-France pointe un programme en cours au ZAC Chanteloup qui engendre une consommation d'espaces agricoles de 3,2 ha au MOS 2021. La demande formulée « *Cette consommation doit être décomptée des capacités d'urbanisation allouée au territoire par le schéma directeur* »

Le commissaire enquêteur demande la communication des éléments de réponse définitifs, à ce sujet.

Réponse de la commune

1.1 consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

1.1.1 Cadre législatif et trajectoire ZAN

La maîtrise de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) constitue aujourd'hui un enjeu majeur de l'aménagement du territoire, renforcé par l'évolution du cadre législatif national. La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite "Climat et Résilience" a instauré l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, avec une première étape visant à réduire de moitié la consommation d'espaces sur la décennie 2021-2031 par rapport à la précédente. Dans ce contexte, le PLU doit traduire localement ces ambitions en limitant l'étalement urbain et en optimisant l'utilisation du foncier déjà urbanisé.

La déclinaison régionale de ces objectifs, portée par le SDRIF-E, fixe une trajectoire et des quotas à respecter, engageant ainsi la commune de Moissy-Cramayel dans une démarche de sobriété foncière et de préservation des espaces stratégiques pour la biodiversité, l'agriculture et la qualité de vie.

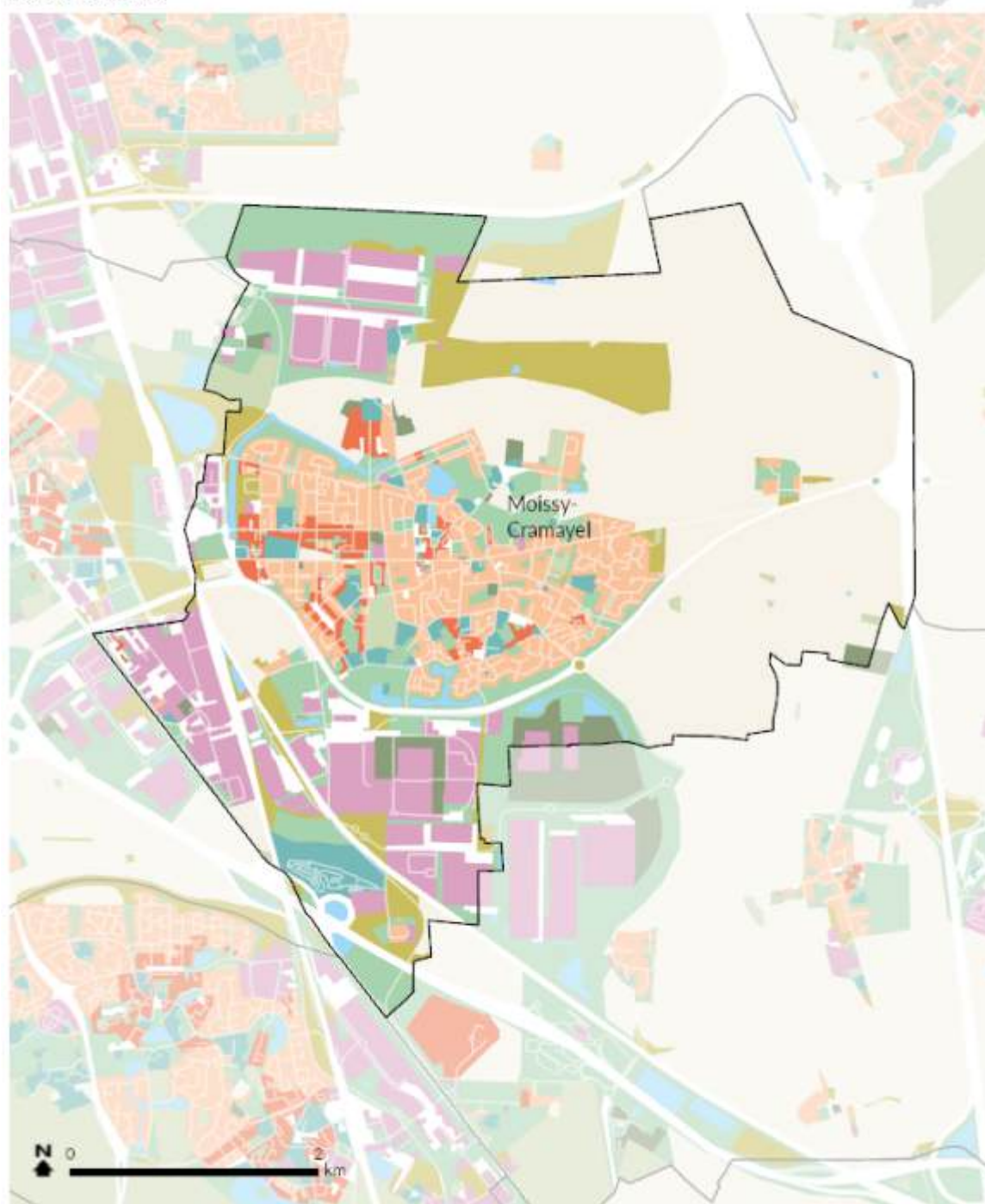
Cette sous-partie vise à dresser un état des lieux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la commune, à situer les dynamiques passées et à analyser les enjeux et objectifs du PLU au regard de la trajectoire ZAN et des obligations réglementaires.

Il s'agit dans un premier temps de dresser le bilan de la consommation d'ENAF de la dernière décennie. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'entend « *comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. Sur ce même territoire, la transformation effective d'espaces urbanisés ou construits en espaces naturels, agricoles et forestiers du fait d'une renaturation peut être comptabilisée en déduction de cette consommation* » (art. 194 5° de la loi Climat & Résilience).

Afin de dresser un bilan précis de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur le territoire communal pour la période 2012-2025, l'analyse repose sur les données issues du Mode d'Occupation du Sol (MOS), produites à l'échelle régionale par l'Institut Paris Région (ex-IAU Île-de-France). Le MOS constitue une source de référence pour apprécier l'évolution de l'occupation du sol, grâce à un suivi homogène et régulier depuis plusieurs décennies. Ces données permettent de quantifier objectivement les dynamiques d'artificialisation et de mesurer, dans le temps, la progression des surfaces urbanisées au regard des obligations imposées par la trajectoire ZAN et les documents de planification supra-communaux.

1.1.2 Bilan de la consommation d'espaces ENAF

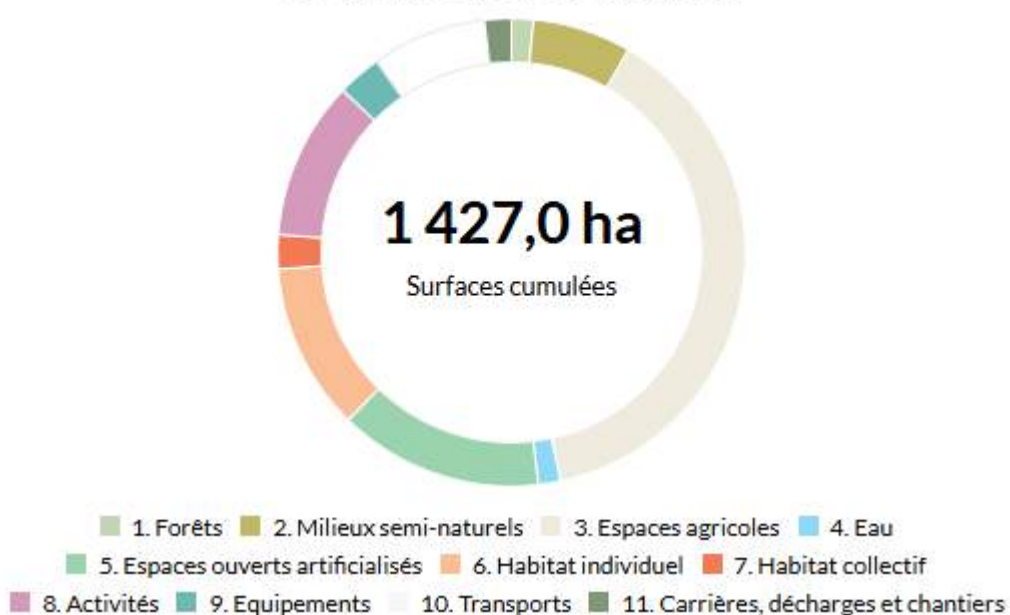
Moissy-Cramayel



© INSTITUT PARIS REGION 2021
Sources: Mos 2012, 2017, 2021, L'Institut Paris Region



COMMUNE DE MOISSY-CRAMAYEL



Bilan territorial de l'occupation du sol en 2021 à Moissy-Cramayel – Institut Paris Région

Moissy-Cramayel		Surfaces en hectares		
Type d'occupation du sol		2012	2017	2021
Bois et forêts		22.13	21.54	21.54
Milieux semi-naturels		64.83	97.47	97.47
Espaces agricoles		622.8	594.1	546.5
Eau		18.33	18.79	21.92
Total espaces naturels agricoles et forestiers		728.1	731.9	687.43
Espace ouverts artificialisés		181.11	189.92	201.61
Habitat individuel		162.8	163.64	165.07
Habitat collectif		29.04	29.8	33.61
Activités		130.11	144.53	156.6
Équipements		32.22	41.56	43.22
Transport		105.04	109.92	112.97
Carrières, décharges et chantiers		58.58	15.71	26.48
Total espaces artificialisés		698.89	695.09	739.56
Total communal		1426.99	1426.99	1426.99

Evolution de la consommation d'espaces entre 2012 et 2021 sur le territoire de Moissy-Cramayel – Institut Paris Région

Le tableau ci-dessus présente l'évolution des différents types d'occupation du sol à Moissy-Cramayel entre 2012 et 2021, exprimée en hectares.

Espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

- **Forte diminution** : Les espaces naturels agricoles et forestiers passent de 728,1 ha en 2012 à 687,4 ha en 2021, soit une perte d'environ 40,7 ha en 9 ans.
- **Espaces agricoles** : Ils diminuent sensiblement, passant de 622,8 ha à 546,5 ha, illustrant une consommation d'espaces continue.
- **Milieux semi-naturels et bois et forêts** : Stables ou en légère hausse, signe d'une préservation relative de ces espaces au sein de la commune.

Espaces artificialisés

- **Hausse notable** : Les espaces artificialisés augmentent de 698,9 ha en 2012 à 739,6 ha en 2021 (+40,7 ha), ce qui correspond exactement à la baisse des espaces naturels agricoles et forestiers.
- **Activités, habitat collectif et équipements** : Ces catégories connaissent une augmentation nette, démontrant le développement urbain et économique sur la période :
 - Activités : +26,5 ha
 - Habitat collectif : +4,5 ha
 - Équipements : +11,1 ha
- **Habitat individuel** : Montée très modérée, de 162,8 à 165,1 ha.
- **Espaces ouverts artificialisés, transport, carrières** : Progression modérée ou fluctuante selon les années.

Cette évolution témoigne d'un rythme de consommation d'espaces ENAF annuel moyen de 4,5 ha, conforme aux tendances régionales et aux besoins de densification.

Pour la période 2021-2025, ont été analysées les autorisations d'urbanisme délivré créant de la surface sur des ENAF au titre du MOS.

Description du projet	Adresse	Parcelles cadastrales concernées	Superficie	Nature des espaces (MOS 2021)
Construction de 37 maisons individuelles	Rue des Meuniers (ZAC de Chanteloup)	A 1812 (partiel), A 1814 (partiel)	24525m ²	Espaces agricoles
Construction de 173 logements collectifs et 9 maisons individuelles	Rue des Meuniers (ZAC de Chanteloup)	A 1812 (partiel), A 1814 (partiel)		
Construction de 90 logements collectifs et 16 maisons individuelles	Rue Louis Léon Chandora (ZAC de Chanteloup)	A 1941, A 1944, A 1939, A 1702, A 1703	13731m ²	

L'analyse révèle une consommation d'espaces ENAF de 3,83ha supplémentaire entre 2021 et 2025, localisée spécifiquement sur la ZAC de Chanteloup en cours d'aménagement.

Le bilan de la consommation d'espaces entre 2012 et 2025 s'élève donc à 44,5ha.

1.1.3 Les capacités d'urbanisation de la commune

Moissy-Cramayel est une commune de la couronne d'agglomération, au titre du SDRIF-E, donc intégrée à l'unité urbaine de Paris telle que définie par l'Insee, à l'exclusion de l'hypercentre et du cœur d'agglomération. Elle est également intégrée à la polarité de Sénart (avec Combs-la-Ville, Lieusaint et Savigny-le-Temple) et dans l'Opération d'Intérêt National (OIN) de Sénart.



Extrait carte SDRIF-E « Maîtriser le développement urbain »

Le SDRIF-E détermine des capacités d'urbanisation cartographiées et non cartographiées de la commune.

Capacités d'urbanisation cartographiées

Sont identifiées 2 pastilles pleines de 25ha chacune et 1 semi-pleine de 10ha sur le secteur de la ZAC de Chanteloup, soit une capacité d'urbanisation cartographiée de 60ha.

Sont également identifiées 2 pastilles semi-pleines de 10ha chacune sur le secteur de la ferme de Chaintreaux.

Capacités d'urbanisation non cartographiées

Afin de calculer les capacités d'urbanisation non cartographiées, il s'agit de prendre en compte la surface de l'espace urbanisé de référence soit 446,6ha.

Moissy-Cramayel étant une polarité, la commune dispose 2% de la surface de l'espace urbanisé de référence en capacité d'urbanisation, soit 8,9ha. De plus, au titre des secteurs en développement à proximité d'une gare, la commune dispose également de 1% de la surface de l'espace urbanisé de référence en capacité d'urbanisation, soit 4,4ha.

Au total la commune dispose de 93,4ha de capacité d'urbanisation, soit 80ha de capacités d'urbanisation cartographiées et 13,4ha de capacité d'urbanisation non cartographiées. Afin de disposer des capacités d'urbanisation réelles à prendre en compte dans le cadre de la révision du PLU, il s'agit de déduire les autorisations d'urbanisme délivrées sur la période 2021-2025 ayant généré de la consommation d'espaces, soit 3,86ha.

Pour la période 2025 à 2040 le total des capacités d'urbanisation s'élève donc à 89,54ha.

1.1.4 Besoin en logements et nécessité d'ouverture à l'urbanisation

Le scénario de développement retenu par la commune prévoit la création d'environ 1 830 logements d'ici 2040.

Ce projet répond également aux objectifs de production régionale fixés par le Schéma Directeur d'Île-de-France Environnemental (SDRIF-E), qui impose une augmentation de 17 % du nombre de logements actuels dans les espaces urbanisés d'ici 2040. Moissy-Cramayel, intégrée dans la polarité de Sénart (avec Combs-la-Ville, Lieusaint et Savigny-le-Temple), doit donc contribuer de manière active à cet objectif.

Pour atteindre ces objectifs, la stratégie communale repose à la fois sur la mobilisation du potentiel foncier intra-urbain et sur l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC de Chanteloup.

Secteur	Nature des espaces (MOS 2021)	Superficie (ha)	Logements projetés
Potentiel foncier intra-urbain	Divers (espaces déjà urbanisés)		825
Secteur gare	Espace ouvert artificialisé	7	30
	Milieu semi-naturel	3	
ZAC de Chanteloup	Espace agricole	52	975

855 logements sont projetés dans l'espace urbanisé et 975 logements sont projetés en extension urbaine.

Les extensions urbaines à destination résidentielle s'élèvent donc à 55ha et sont compatibles avec les capacités d'urbanisation maximales offertes par le SDRIF-E au titre des secteurs d'urbanisation préférentielle et des secteurs de développement à proximité des gares.

1.1.5 Consommation d'ENAF pour le développement économique

Dans le cadre de la révision du PLU, la commune anticipe les besoins futurs en matière de développement économique en prévoyant, à long terme, l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs stratégiques en continuité du tissu urbain existant. Ces emprises, classées en zone 2AU, ont vocation à accueillir des activités économiques, sous réserve de la réalisation des aménagements nécessaires. Cette orientation s'inscrit pleinement dans les objectifs du SDRIF-E : renforcer l'attractivité du territoire, promouvoir la sobriété foncière et diminuer les déplacements domicile-travail.

Secteur	Superficie (ha)	Situation	Nature de l'espace (MOS 2021)
Prolongement zone d'activités de Chanteloup	8	Prolongement direct zone d'activités	Milieu semi-naturel, espace ouvert artificialisé, espace d'activité
Nord de la ferme de Chaintreaux	20	Nord ferme de Chaintreaux	Espace agricole

Ces deux zones sont identifiées au **SDRIF-E** en tant que **secteurs d'urbanisation préférentielle**. La programmation de celles-ci en zone 2AU s'accompagne donc d'une cohérence forte avec les orientations régionales définies par le SDRIF-E. Elle constitue une stratégie foncière à long terme, visant à consolider les pôles économiques existants, anticiper les besoins futurs du territoire, et promouvoir le développement d'activités, tout en optimisant la gestion de l'espace et en favorisant la dynamique économique locale.

Les extensions urbaines à destination d'activités économiques s'élèvent donc à 28ha et sont compatibles avec les capacités d'urbanisation maximales offertes par le SDRIF-E au titre des secteurs d'urbanisation préférentielle.

Pour conclure, la commune dispose de 89,54ha de capacité d'urbanisation à horizon 2040. Le projet communal prévoit une consommation d'espaces de 83ha justifié par les besoins identifiés, conforme au SDRIF-E, et cohérente avec le principe de densification des espaces urbanisés.

4. Position du commissaire enquêteur

4.1. L'angle situé entre l'avenue Philippe Bur et la rue du Marchais Basson.

La Municipalité a bien pris en compte les inquiétudes des riverains quant à une possible diminution de la luminosité sur leurs propriétés et à une éventuelle baisse de la production de leurs panneaux photovoltaïques, récemment installés.

Le reclassement de la parcelle A204 en zone UC, permet de limiter la hauteur maximale des constructions à 10,50 mètres. Cette mesure est de nature à limiter les effets induits par l'évolution de cette zone, d'autant plus que la largeur de la rue du Marchais Basson permet de maintenir un environnement ouvert et dégagé.

Photo de la rue du Marchais Basson, le 9/10/2025.



Limiter le tracé de la zone UB, permet de limiter la taille des projets immobiliers futurs et d'éviter un changement brusque bouleversant l'équilibre du quartier.

4.2. Le carré formé, par les rues de la République, de la Libération, Pierre Curie et Gabriel Péri.

Le secteur a fait l'objet de la suppression d'une protection paysagère à la jonction des fonds de jardin. La réponse apportée par la Ville permet de concilier la préservation de la trame végétale tout en répondant aux objectifs de construction de logements et de densification. Il répond ainsi aux inquiétudes des riverains quant à la préservation d'un environnement dégagé et verdoyant.

4.3. La zone encadrée par l'avenue Jean-Jacques Fournier et les rues du Vert Buisson, Maulois et de la Libération.

Porter le coefficient de pleine terre à 25 % permet de préserver la qualité et le cadre de vie, sans entraver excessivement la constructibilité.

Par ailleurs, les projets de construction dans ce secteur sont soumis à l'avis des Architectes des Bâtiments de France. Cela offre une garantie sur la qualité esthétique des constructions futures.

4.4. La consommation totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

Le Mode d'Occupation du Sol (MOS) constitue une source de référence pour apprécier l'évolution de l'occupation du sol, grâce à un suivi homogène et régulier. Baser le bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur le territoire communal pour la période 2012-2025, sur les données issues du MOS, permet de fiabiliser l'analyse et faciliter le comparatif. Il est à noter que ce nouveau bilan a été validé par la DDT77.