

## **Enquête Publique**

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

### **LIVRE B**

#### **Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur**

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
1. Partie introductive : Les apports de l'enquête.....	5
1.1. OBJET DE L'ENQUÊTE.....	5
1.2. PRINCIPAUX OBJECTIFS DE LA RÉVISION DU PLU.....	6
1.3. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	6
1.4. LES ENSEIGNEMENTS DE L'ENQUÊTE.....	9
1.5. ANALYSE DE L'EXPRESSION DU PUBLIC.....	9
1.6. INTERROGATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	9
2. L'appréciation du projet.....	10
3. Appréciation du mémoire en réponse aux observations du public.....	12
A. L'angle situé entre l'avenue Philippe Bur et la rue du Marchais Basson.....	12
B. Le carré formé, par les rues de la République, de la Libération, Pierre Curie et Gabriel Péri.	
.....	12
C. La zone encadrée par l'avenue Jean-Jacques Fournier et les rues du Vert Buisson, Maulois et de la Libération.....	12
D. La consommation totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).....	12
4. Appréciation de l'intérêt général du projet.....	13
5. Appréciation de l'acceptabilité sociale du projet.....	13
6. La synthèse des conclusions et avis du commissaire enquêteur.....	14

# 1. Partie introductive : Les apports de l'enquête

## 1.1. OBJET DE L'ENQUÊTE

**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 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 avait 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**.

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. Après quatre ans de travail, le conseil municipal a arrêté le 26 mai 2025, le projet de son nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce document trace les grandes lignes du développement de la commune jusqu'à l'horizon 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 était 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. PRINCIPAUX OBJECTIFS DE LA RÉVISION DU PLU

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-Cramayel**
  - 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 ;

## 1.3. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

- 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.
- 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.
- L'enquête publique s'est déroulée, conformément aux articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-46 du code de l'environnement ; du mercredi 10 septembre 2025 à 9h ; au jeudi 9 octobre 2025 à 18h. Soit 30 jours consécutifs.

- 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 dossier est conforme aux prescriptions réglementaires, il comprend :
  - Les délibérations du conseil municipal relatives au PLU et le bilan de concertation ;
  - 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 ;
  - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
  - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
  - Le règlement écrit ;
  - Le plan de zonage ou le règlement graphique ;
  - Des annexes ; les servitudes d'utilité publique, les risques, les réseaux, une notice sanitaire et des documents complémentaires à titre d'information.
  - Une synthèse pédagogique a été ajoutée à la demande du commissaire enquêteur ;
  - Les avis des PPA et la mémoire en réponse à destination de l'Autorité environnementale.

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

- 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.

- 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.
- **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 élues et équipes de la ville d'anticiper la préparation de leurs réponses.
- Les échanges et concertations avec les élues 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.

## **1.4. LES ENSEIGNEMENTS DE L'ENQUÊTE**

L'enquête s'est déroulée dans un climat positif. La diffusion de l'information et la variété des jours et horaires de permanences, ont 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.

## **1.5. ANALYSE DE L'EXPRESSION DU PUBLIC**

- Huit personnes ont évoqué le projet d'évolution en classe UB de l'angle situé entre l'avenue Philippe Bur et la rue du Marchais 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 observation reçue 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.

## **1.6. INTERROGATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

- Interrogation concernant l'arrière des parcelles situées entre la place des Hirondelles et la place des Roitelets ;
- Interrogation sur la consommation totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

## 2. L'appréciation du projet

En conformité à l'article Article L153-32 du code de l'urbanisme, le conseil municipal de Moissy-Cramayel a délibéré prescrivant la révision du PLU, le 29 mars 2021.

Parmi les actions mises en œuvre en lien avec les objectifs poursuivis :

- **Préserver l'environnement, paysage et assurer la transition écologique**
  - Les zones humides probables sont protégées de l'urbanisation ; La zone N est protégée de toute urbanisation. Le règlement écrit de la zone UC précise que « L'emprise au sol ne doit pas excéder 50 % de la surface du terrain. En cas de terrain ou unité foncière de plus de 500 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol ne pourra excéder 40% de la surface du terrain. » et pour la zone UB, « L'emprise au sol ne doit pas excéder 50 % de la surface du terrain. ». Pour la zone UZ, il s'agit de 60 %. De plus, en zone UB, au moins 20% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre, en zone UC, c'est au moins 40 % et en zone UC c'est au moins 20 %. Ces mesures permettent de conserver des surfaces en pleine terre, ce qui réduit l'impact sur des zones humides potentielles.....
  - Protection des continuités écologiques ; Plusieurs continuités écologiques et espaces verts boisés sont situés à proximité et/ou au sein des espaces urbanisés comme le ru des Hauldres. Néanmoins, les principaux espaces verts boisés intra-urbains, le ru des Hauldres, et également les plans d'eau comme l'étang de Lugny. sont identifiés au sein de zones N ou NI de la commune.
  - Préserver la biodiversité ; Le règlement graphique identifie des arbres remarquables, ainsi que des haies à protéger ou à créer. Le règlement des différentes zones inclut des surfaces imposées en espaces verts de pleine terre (20% en zone UA, 20% en zone UB, 40% en zone UC, 35% en zone UD, 20% en zone UG). Ces mesures permettent de maintenir et créer des habitats naturels pour les espèces animales présentes dans le milieu urbain. De plus, une OAP trame verte et bleue permet de préserver et renforcer les habitats naturels et leurs connexions.
- **Maîtriser le développement urbain**
  - Maîtriser la consommation d'espaces et étudier les potentialités foncières en zone urbanisée ; La commune dispose de 89,5ha 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. Le scénario de développement retenu par la commune prévoit la création d'environ 1 830 logements d'ici 2040.

- **Renforcer l'attractivité de Moissy-Cramayel**

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

L'analyse des informations précitées et contenues dans le dossier de révision du PLU, permet de **conclure à la cohérence avec les objectifs initiaux du projet et à la capacité de les atteindre**.

### **3. Appréciation du mémoire en réponse aux observations du public**

#### **A. 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.

#### **B. 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.

#### **C. 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.

#### **D. 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.

## 4. Appréciation de l'intérêt général du projet

Le projet de révision du PLU de la ville de Moissy-Cramayel, s'inscrit dans une démarche visant à répondre aux besoins croissants de logements, tout en maîtrisant l'urbanisation et intégrant les enjeux climatiques, la préservation des terres agricoles, le renforcement de la trame verte et bleue, et la limitation de l'artificialisation du sol.

Clarifier les règles d'urbanisme et permettre d'offrir des opportunités de logement adaptées à différents profils, répond aux enjeux sociaux en favorisant l'inclusion des différents publics et contribue ainsi à la cohésion du territoire.

En impliquant les habitants via des balades urbaines, ateliers, réunions publiques, panel citoyen, l'élaboration du PLU renforce le lien citoyen-territoire, et donne aux habitants une participation réelle à leur cadre de vie.

L'intérêt économique se confirme par la création d'un environnement attractif pour les entreprises, les commerces et services, ce qui favorise l'emploi local et la vitalité économique de la commune.

Du point de vue patrimonial, ce projet de révision du PLU vise à protéger les monuments ou bâtiments remarquables, il valorise aussi les « ambiances de rues », les anciennes maisons, les fermes, le patrimoine industriel, et les œuvres d'art. Contribuant ainsi à forger l'identité locale et le charme de la commune.

Cette démarche constitue un projet structurant pour la commune. Par son impact social (logements adaptés, qualité de vie), économique (attractivité, simplification), environnemental (préservation, biodiversité), culturel (valorisation du patrimoine) et collectif (vision durable, participation), il répond pleinement à l'intérêt général.

## 5. Appréciation de l'acceptabilité sociale du projet

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Moissy-Cramayel, résulte d'un **processus participatif et concerté**, mené entre 2021 et 2024, associant élus, habitants, associations, entreprises locales et partenaires institutionnels.

Cette démarche a permis d'intégrer les attentes du terrain, de lever les inquiétudes, et de construire une vision partagée du développement du territoire.

La municipalité a mis en œuvre plusieurs dispositifs concrets pour **impliquer les citoyens à chaque étape du projet** :

- **Balades urbaines** et ateliers thématiques pour recueillir les perceptions locales.
- **Réunions publiques** et **panel citoyen** pour échanger sur les enjeux majeurs du futur PLU.
- **Site Internet dédié** permettant d'accéder aux documents, de déposer des avis, et de suivre la démarche.

- **Enquête publique** garantissant la transparence de la procédure. Le PLU est ainsi perçu non comme une contrainte administrative, mais comme un outil partagé d'amélioration du cadre de vie. En conciliant **développement et préservation**, le PLU répond à la fois aux attentes sociales et aux inquiétudes environnementales, renforçant ainsi son acceptation collective.

La commune a veillé à **rendre le PLU lisible et compréhensible** par le grand public :

- Supports explicatifs (articles, plaquettes, expositions, publications numériques).
- Schémas clairs et exemples concrets sur les zones et les règles.
- Réponses publiques aux contributions citoyennes.

Cette pédagogie améliore l'adhésion, en transformant un sujet technique en projet collectif de territoire.

## 6. La synthèse des conclusions et avis du commissaire enquêteur

Après avoir examiné la complétude du dossier de révision du PLU de la commune de Moissy-Cramayel, soumis à l'enquête publique ;

Après avoir vérifié la publicité légale, complémentaire et l'affichage d'avis d'enquête publique ;

Après avoir analysé l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) et la cohérence des réponses apportées par la commune de Moissy-Cramayel ;

Après avoir analysé les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et réponses apportées ;

Après avoir analysé la pertinence des réponses apportées aux observations reçues du public, et interrogations issues de l'enquête publique ;

Après avoir apprécié l'intérêt général et l'acceptabilité sociale du projet ;

Le commissaire enquêteur donne un **AVIS FAVORABLE** au projet de révision du PLU de la ville de Moissy-Cramayel

Fait le 09 novembre 2025

Salim El Chaoui

Commissaire enquêteur

