

COMMUNE DE MOUSSY-LE-NEUF



Révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme

**Mémoire de réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)
sur le projet de révision allégée du PLU du 17 octobre 2019**

Novembre 2019

PAGES	REMARQUES MRAe	RECOMMANDATIONS MRAe	REPONSES	ACTIONS
7	Le dossier ne comporte pas le projet de PLU lui-même, mais uniquement l'évaluation environnementale de la révision. La MRAe ne dispose donc ni du rapport de présentation, ni du (PADD), ni des (OAP), ni du règlement, ni du plan de zonage. La MRAe ne peut donc pleinement apprécier le contexte territorial, ses enjeux et les objectifs de la révision du PLU.	La MRAe rappelle que le dossier soumis à enquête publique doit comporter les pièces prévues par la réglementation (article R. 153-8 du code de l'urbanisme), et notamment un rapport de présentation de la révision du PLU conforme	Dans le cadre du cas par cas envoyé à la MRAe, la collectivité avait envoyé un dossier complet de la révision allégée du PLU Le projet de la révision allégée du PLU comporte : - un rapport de présentation - une OAP - un plan de zonage - un règlement Il ne comporte pas de PADD ; la révision allégée n'ayant pas d'incidences sur ce document	Réintégration de l'évaluation environnementale dans le rapport de présentation comme indiqué page 6 de l'avis de la MRAe.
8-11	Le dossier inventorie un ensemble de modifications de zonage et de règlement (<i>pages 3 et 4 de l'évaluation environnementale</i>), comprenant notamment la création de plusieurs emplacements réservés pour la réalisation de voiries communales et de logements sociaux ainsi que l'interdiction d'implantation des antennes relais en zones urbanisées. Toutefois, aucune de ces modifications n'est analysée dans le dossier d'évaluation environnementale.	La MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale pour analyser l'ensemble des incidences potentiellement notables du PLU notamment sur les secteurs de projet non étudiés dans le dossier (emplacements réservés pour construction de logements sociaux et voiries).	La volonté a été d'intégrer les projets qui avaient été jugés importants et susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement par la MRAe, dans le cadre de sa réponse au cas par cas du 4 avril 2019. L'Emplacement Réservé pour la réalisation de logements sociaux est abandonné. En ce qui concerne les antennes relais ; l'enjeu de la révision allégée sur ce point est de se mettre en compatibilité avec le jugement du Tribunal Administratif Les Emplacements Réservés pour la réalisation de voiries communales seront intégrés pour analyser leurs impacts.	Le rapport de présentation intégrant l'évaluation environnementale intègre les emplacements réservés pour la réalisation de voiries communales.
10-11	Le PLU de Moussy-le-Neuf doit être compatible avec le SDRIF, le SDAGE, le PGRI, le SRCE	La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation afin qu'il réponde aux exigences du code de l'urbanisme, en y joignant : la description de l'articulation du PLU révisé avec les documents de rang supérieur, la justification des choix retenus, la présentation d'indicateurs de suivi, un résumé non technique et la description de la méthodologie d'évaluation environnementale.	Le SDRIF, le SDAGE ont été présentés dans le rapport de présentation et le SRCE est présenté dans l'évaluation environnementale. La justification des choix est présentée à la fois dans le rapport de présentation et dans l'évaluation environnementale. L'ensemble des compléments demandés dans le rapport de présentation seront apportés.	Le rapport de présentation est complété et met en avant ces chapitres.
12	Concernant le SDRIF, il apparaît que le secteur où se situe la zone agricole destinée à être ouverte à l'urbanisation au sein de la zone d'activité de la Barogne est concernée par une pastille orange (secteur d'urbanisation préférentielle) ; chaque pastille représentant une surface de 25 hectares. Or, la révision doit préciser les besoins de la commune, des possibilités offertes par l'enveloppe urbaine existante et, <i>in fine</i> , de la compatibilité du projet retenu avec les objectifs du SDRIF en matière de consommation d'espace.	La MRAe recommande de : • rappeler les objectifs du SDRIF qui s'appliquent à la commune ; • préciser dans quelle mesure l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone agricole est compatible avec ces objectifs et avec la consommation d'espaces déjà engagée ; • justifier le choix de cette nouvelle consommation d'espaces par l'absence d'autres alternatives dans le tissu urbain existant.	Au SDRIF, la commune de Moussy-le-Neuf a droit à une pastille d'urbanisation préférentielle de 25 ha, localisée globalement sur la zone d'activités. Dans ce cadre, elle souhaite redéfinir le périmètre de ses 25 ha de terrains urbanisables à vocation économique pour y intégrer l'extension de la zone 1AUh (à vocation d'équipements hôteliers) d'une superficie de 2 hectares dans la continuité de l'environnement bâti existant. Cet enjeu répond aux importants besoins hôteliers des entreprises qui ne trouvent pas de potentiels d'accueil ni sur la commune, ni sur les communes alentour pour prendre l'exemple du potentiel de Saint-Witz aujourd'hui régulièrement saturé. Ainsi la commune souhaite développer une capacité en hébergement temporaire de manière à répondre aux besoins de courte ou de moyenne durée des personnes venant travailler de façon temporaire sur le territoire du Grand Roissy. L'enjeu communal réside principalement à préserver l'équilibre habitat-emploi que la commune a su instaurer au fil du temps*, en développant l'activité économique à l'Ouest à proximité de l'échangeur de Surveilliers et des arrêts de bus ; localisation qui a principalement permis de préserver les quartiers résidentiels du trafic économique. Ce projet d'hébergement hôtelier en lien avec la proximité immédiate des pôles d'emploi et des infrastructures de transport trouve toute sa place sur ce secteur économique. *Cf Rappel du développement de Moussy-le-neuf dans le rapport de présentation page 51	Le rapport de présentation intégrant l'évaluation environnementale précise ces points du SDRIF

PAGES	REMARQUES MRAe	RECOMMANDATIONS MRAe	REPONSES	ACTIONS
			<p>Les alternatives d'une localisation dans le secteur urbain existant ont été étudiées ; la zone d'activités est aujourd'hui complète et ne dispose pas de foncier disponible. Les autres secteurs urbains sont voués à recevoir de l'habitat pour notamment répondre aux exigences supra communales de produire du logement et en particulier du logement social.</p> <p>Rappelons que le développement résidentiel de Moussy-le-Neuf est réalisé au centre et à l'Est de la zone agglomérée, dans la proximité de la Coulée Verte, à l'écart de la zone d'activités. Compte tenu des impératifs résidentiels qui touchent la commune de réaliser du logement et notamment de construire du logement social pour rattraper son retard en la matière, la motivation principale soutenue par les services de l'Etat sur ses secteurs reste de réaliser du logement.</p> <p>Il ne reste plus de dents creuses sur les secteurs résidentiels. A cet égard, les capacités de densification dans le tissu urbanisé existant ont été identifiées et ses potentiels de développement justifiés pour notamment répondre à l'effort de construction inscrit dans le cadre du Grand Paris. La répartition de cet objectif ou TOL (Territorialisation de l'Offre de Logements) attribuée au bassin de Roissy, dans lequel se trouve la commune de Moussy-le-Neuf a été mesurée. La position stratégique de la commune à proximité de l'aéroport participe à son attractivité, d'autant que le territoire communal est situé en dehors du Plan d'Exposition au Bruit. La ZAC Multi-sites dont la programmation a été actée notamment par le dossier de création de ZAC participe à cette réponse de développer du logement.</p>	
12	<p>L'analyse de l'état initial de l'environnement procède par thématique environnementale et resitue de façon claire et illustrée les trois principaux sites concernés par la révision du PLU pour chaque thématique. Toutefois, Certaines thématiques de l'état initial ne sont pas abordées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - paysage et cadre de vie, - patrimoine culturel, architectural et archéologique. 	<p>La MRAe attendait que l'évaluation environnementale traite ces thèmes, ne serait-ce que pour conclure, si c'est le cas, qu'ils ne présentent pas d'enjeux majeurs au regard du projet de révision.</p>	<p>Ces thèmes avaient été renseignés dans le cadre du cas par cas et révélaient une absence d'impact. Ils seront abordés dans le rapport de présentation intégrant l'évaluation environnementale</p>	<p>Le rapport de présentation intégrant l'évaluation environnementale est complété par ces 2 thématiques</p>
13	<p><i>A contrario</i>, d'autres thématiques pourraient être davantage développées. Ainsi, l'analyse des sols, limitée à une description géologique du sous-sol, gagnerait à être complétée par une présentation de l'occupation des sols et de l'activité agricole présente sur la parcelle ouverte à l'urbanisation, dans la mesure où la préservation des espaces agricoles et naturels est un enjeu majeur en Ile-de-France et sur le territoire.</p>		<p>L'usage agricole de ces terrains (culture céréalière et de betteraves intensive) sera rappelé dans le rapport de présentation intégrant l'évaluation environnementale</p>	<p>Cette précision est apportée dans le rapport de présentation intégrant l'évaluation environnementale</p>
13	<p>La MRAe note en outre une imprécision concernant les continuités écologiques identifiées par le SRCE. Le dossier conclut, qu'aucun des sites d'étude n'est concerné par des réservoirs ou des corridors identifiés dans la carte des objectifs du SRCE. Or, il apparaît que le site destiné au maraîchage est localisé en frange Est de la Biberonne, recensé par le SRCE comme un « cours d'eau intermittent fonctionnel », et identifié par la carte des</p>		<p>Cette précision sera apportée, étant entendu que le projet par le biais du règlement du secteur Adzh interdit toute imperméabilisation, qui pourrait avoir une incidence sur la préservation ou la restauration du cours d'eau.</p> <p>L'activité de maraîchage certifiée Label Bio, en se substituant à de l'agriculture intensive contribuera à améliorer la qualité chimique des eaux de la Biberonne.</p>	<p>Ces précisions sont apportées dans le rapport de présentation intégrant l'évaluation environnementale</p>

PAGES	REMARQUES MRAe	RECOMMANDATIONS MRAe	REPONSES	ACTIONS
	objectifs du SRCE en tant qu'« autre cours d'eau intermittent à préserver et/ou à restaurer ». La qualité physico-chimique des eaux de la Biberonne est par ailleurs considérée comme médiocre (<i>page 16</i>).			
13	Il est à noter que certaines thématiques (biodiversité, risques technologiques, qualité de l'air, circulation et nuisances sonores) s'appuient sur des études réalisées dans le cadre de différents projets : étude d'impact « Logicor » ; étude d'impact « Parcolog » ; étude d'impact de la ZAC multisites ; études de bruit réalisées pour l'extension du bâtiment CSP et pour l'extension de la zone d'activité de la Barogne. Ces études méritent d'être rendues accessibles au lecteur, si possible par des liens Internet.		Ces études seront rendues accessibles	Mise à disposition de ces études lors de l'enquête publique
13	La fiche synthétisant les principaux enjeux (<i>page 53</i>) et le tableau récapitulatif de la sensibilité du site et des enjeux (<i>pages 55 à 58</i>) montrent que la Biberonne en frange Est du site destiné au maraîchage est en revanche considérée comme porteuse d'un enjeu modéré.		La sensibilité existante du site sera reportée « fort »	Cette précision est apportée dans le rapport de présentation intégrant l'évaluation environnementale
13		La MRAe recommande en conclusion de compléter l'état initial : <ul style="list-style-type: none"> • en caractérisant l'état de l'occupation des sols et l'activité agricole ; • en analysant les perspectives d'évolution de l'environnement ; • en étendant les analyses aux autres évolutions du PLU portées par la procédure. 		Comme indiqué précédemment ces compléments sont apportés dans le rapport de présentation intégrant l'évaluation environnementale
14	L'analyse (<i>pages 59 à 74</i>) est réalisée de façon claire et cohérente, en miroir des thématiques étudiées dans l'état initial de l'environnement. Elle est proportionnée aux enjeux environnementaux qui ont été identifiés et hiérarchisés, et est associée à l'exposé des mesures destinées, le cas échéant, à corriger les incidences négatives.	La MRAe recommande cependant des compléments d'analyse pour les chapitres zones humides, espaces agricoles, risques technologiques et Natura 2000 exposés aux points suivants		

PAGES	REMARQUES MRAe	RECOMMANDATIONS MRAe	REPONSES	ACTIONS
14	<p>Zones humides :</p> <p>S'agissant de la proximité du secteur avec la rivière de la Biberonne, le dossier indique que le projet de maraîchage est susceptible d'entraîner une imperméabilisation des sols, sans fournir d'explication.</p> <p>Il n'expose pas non plus l'analyse des éventuelles interactions entre l'activité de maraîchage et le cours d'eau, notamment au regard de la qualité physico-chimique du cours d'eau, des besoins éventuels en irrigation ou de la possible migration d'intrants dans les eaux de surface.</p>	<p>La MRAe recommande de développer l'analyse des incidences sur la rivière de la Biberonne des dispositions du règlement du zonage Ad et en particulier du projet de maraîchage prévu sur ce zonage.</p>	<p>L'éventualité de possibles incidences est effectivement évoquée telle qu'une imperméabilisation des sols. Cependant il est spécifiquement expliqué dans le cadre de la révision allégée du PLU la création d'une zone Adzh, sur laquelle l'imperméabilisation est interdite sur une bande d'au moins 75 mètres de large depuis la Biberonne.</p> <p>L'activité de maraîchage, certifiée Label Bio en se substituant à de l'agriculture intensive contribuera à améliorer la qualité chimique des eaux de la Biberonne.</p>	<p>Ces précisions sont apportées dans le rapport de présentation intégrant l'évaluation environnementale</p>
14	<p><u>Espaces agricoles</u> :</p> <p>L'étude prend acte de la destruction de 1,9 hectares de terres agricoles par l'extension de la zone 1AUh, et propose une mesure de compensation. Le site de compensation prend place sur 2 hectares du secteur Ac (secteur agricole où sont autorisées les installations de compostage des déchets verts permettant la valorisation des produits nécessaires à l'agriculture, l'arboriculture et le maraîchage).</p> <p>La MRAe constate que les mesures de compensation sont directement proposées, sans qu'aient été étudiées au préalable les possibilités d'évitement ou de réduction de l'impact, par des solutions alternatives (autre choix de localisation du projet hôtelier, par exemple).</p>	<p>La MRAe recommande de mettre en oeuvre la séquence complète « Eviter-réduire-compenser » au regard des incidences environnementales identifiées, la compensation ne devant intervenir qu'en dernier recours et de façon justifiée.</p>	<p>La commune n'est plus dans une logique de compensation ; mais dans la logique de redéfinir le contour de ses 25 ha de terrains urbanisables à vocation économique pour y intégrer l'extension de la zone 1AUh d'une superficie de 2 hectares, dans la continuité de l'environnement bâti existant.</p> <p>Cet enjeu répond aux importants besoins hôteliers des entreprises qui ne trouvent pas de potentiels d'accueil ni sur la commune ni sur les communes alentour pour prendre l'exemple du potentiel de Saint- Witz aujourd'hui régulièrement saturé. Ainsi la commune souhaite développer une capacité en hébergement temporaire de manière à répondre aux besoins de courte ou de moyenne durée des personnes venant travailler de façon temporaire sur le territoire du Grand Roissy.</p> <p>L'enjeu communal réside principalement à préserver l'équilibre habitat-emploi que la commune a su instaurer au fil du temps, en développant l'activité économique à l'Ouest à proximité de l'échangeur de Surveilliers et des arrêts de bus ; localisation qui a principalement permis de préserver les quartiers résidentiels du trafic économique. Ce projet d'hébergement hôtelier en lien avec la proximité immédiate des pôles d'emploi et des infrastructures de transport trouve toute sa place sur ce secteur économique.</p> <p>Les alternatives d'une localisation dans le secteur urbain existant ont été étudiées ; la zone d'activités est aujourd'hui complète et ne dispose pas de foncier disponible. Les autres secteurs urbains sont voués à recevoir de l'habitat pour notamment répondre aux exigences supra communales de produire du logement et en particulier du logement social.</p> <p>Rappelons que le développement résidentiel de Moussy-le-Neuf est réalisé au centre et à l'Est de la zone agglomérée, dans la proximité de la Coulée Verte à l'écart de la zone d'activités. Compte tenu des impératifs résidentiels qui touchent la commune de réaliser du logement et notamment de construire du logement social pour rattraper son retard en la matière, la motivation principale soutenue par les services de l'Etat sur ses secteurs reste de réaliser du logement.</p> <p>Il ne reste plus de dents creuses sur les secteurs résidentiels. A cet égard, les capacités de densification dans le tissu urbanisé existant ont été identifiées et ses potentiels de développement justifiés pour notamment répondre à l'effort de construction inscrit dans le cadre du Grand Paris. La répartition de cet objectif ou TOL (Territorialisation de l'Offre de Logements) attribuée au bassin de Roissy, dans lequel se trouve la commune de Moussy-le-Neuf a été mesurée. La position stratégique de la commune à proximité de l'aéroport participe à son attractivité, d'autant que le territoire communal est situé en dehors du Plan d'Exposition au Bruit. La ZAC Multi-sites dont la programmation a été actée notamment par le dossier de création de ZAC participe à cette réponse de développer du logement.</p>	<p>Le rapport de présentation intégrant l'évaluation environnementale précise ce point qui relève notamment du SDRIF</p>
14	<p><u>Risques technologiques</u></p> <p>La liste des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) présentes sur la zone d'activités de la Barogne est dressée dans le rapport de présentation.</p>		<p>Ces informations proviennent des études de danger réalisées dans le cadre du classement de l'établissement CSP relevant du classement « SEVESO seuil bas »</p>	<p>Cette source est indiquée dans le rapport de présentation intégrant l'évaluation environnementale</p>

PAGES	REMARQUES MRAe	RECOMMANDATIONS MRAe	REPONSES	ACTIONS
	L'extension de la plate-forme logistique de l'établissement CSP relevant du classement « SEVESO seuil bas » et située à proximité de la zone 1AUh, est présentée et les incidences liées au risque thermique et toxique sont exposées (sans que la source de ces informations ne soit néanmoins précisée). Le dossier conclut à l'absence de risque au niveau de la zone 1AUh, dans la mesure où le périmètre particulier de protection dite « zone bleue » ne concerne pas la zone 1AUh.			
15	<u>Analyse des incidences Natura 2000</u> La commune de Moussy-le-Neuf ne comporte pas de sites Natura 2000 directement sur son territoire ou à proximité immédiate. Pour ce motif, et sans autre analyse, le dossier conclut à l'absence d'incidences du projet de révision du PLU sur ces sites.	La MRAe recommande de compléter l'analyse par une évaluation des incidences Natura 2000 (conformément aux dispositions de l'article L.414-4 du code de l'environnement), justifiant l'absence d'incidences directes ou indirectes de la procédure sur ces sites.	Aucune zone NATURA 2000 n'est répertoriée sur le territoire de la commune. Les deux zones Natura 2000 les plus proches sont situées à environ 5km. Au vu des biodiversités recensées, les sites d'étude ne sont pas favorables à l'accueil d'espèces aviaires d'intérêt communautaire qui ont besoin d'habitats spécifiques notamment forestiers ou encore lieux d'accueil aux chauves-souris ou aux populations de cervidés. Les sites Natura 2000 feront partie d'une partie spécifique.	Natura 2000 fait l'objet d'une partie spécifique
15	La partie « justifications du projet est absente. La partie « Présentation des projets » (page 7 à 10) propose toutefois un court développement, motivant les trois principales modifications portées par la procédure de révision, sans pour autant justifier des choix d'implantation opérés au regard des incidences potentielles sur l'environnement et des solutions de substitution raisonnables. Par exemple, le choix de la localisation du secteur dédié au maraîchage n'est pas réexaminé, alors que les résultats de l'étude zone humide, qui a permis de confirmer la présence d'une zone humide, ont conduit à « geler » plus de la moitié du secteur, afin de préserver la zone humide. La pertinence du maintien du projet de maraîchage sur ce secteur peut être questionnée. De même, en réponse à la décision de la MRAe, la destination de logements dans le secteur 1AUh est supprimée, sans pour autant que le projet hôtelier ne soit remis en question, ni les besoins justifiés, ni qu'une analyse de l'effort de la	La MRAe recommande d'exploiter l'évaluation environnementale comme un outil d'aide à la décision permettant de justifier en quoi les options retenues constituent un choix argumenté du projet d'aménagement durable communal.	Le projet de PLU caractérise et préserve la zone humide effective, par le biais d'un sous-secteur Adzh qui interdit toute imperméabilisation notamment sur une bande de 75 mètres minimum depuis la Biberonne. Le zonage secteur de maraîchage a été réexaminé et aujourd'hui circonscrit sur une superficie de 4 ha. Le maintien de ce projet est pertinent sur ce secteur puisqu'il est situé dans la continuité des jardins familiaux et le caractère bio du maraîchage en se substituant à de la culture intensive contribuera à améliorer la qualité chimique des eaux de la Biberonne. Concernant l'extension de l'équipement hôtelier, ce secteur fait dorénavant l'objet d'une OAP. Ce programme est justifié comme rappelé ci-dessous et en particulier sa localisation. Cet enjeu répond aux importants besoins hôteliers des entreprises qui ne trouvent pas de potentiels d'accueil ni sur la commune ni sur les communes alentour pour prendre l'exemple du potentiel de Saint-Witz aujourd'hui régulièrement saturé. Ainsi la commune souhaite développer une capacité en hébergement temporaire de manière à répondre aux besoins de courte ou de moyenne durée des personnes venant travailler de façon temporaire sur le territoire du Grand Roissy. L'enjeu communal réside principalement à préserver l'équilibre habitat-emploi que la commune a su instaurer au fil du temps, en développant l'activité économique à l'Ouest à proximité de l'échangeur de Surveilliers et des arrêts de bus ; localisation qui a principalement permis de préserver les quartiers résidentiels du trafic économique. Ce projet d'hébergement hôtelier en lien avec la proximité immédiate des pôles d'emploi et des infrastructures de transport trouve toute sa place sur ce secteur économique. Les alternatives d'une localisation dans le secteur urbain existant ont été étudiées ; la zone d'activités est aujourd'hui complète et ne dispose pas de foncier disponible. Les autres secteurs urbains sont voués à recevoir de l'habitat pour notamment répondre aux exigences supra communales de produire du logement et en particulier du logement social. Rappelons que le développement résidentiel de Moussy-le-Neuf est réalisé au centre et à l'Est de la zone agglomérée, dans la proximité de la Coulée Verte à l'écart de la zone d'activités. Compte tenu des impératifs résidentiels qui touchent la commune de réaliser du logement et notamment de construire du logement social pour rattraper son retard en la matière, la motivation principale soutenue par les services de l'Etat sur ses secteurs reste de réaliser du logement.	Le rapport de présentation intégrant l'évaluation environnementale précise ce point qui relève notamment du SDRIF Le secteur de l'extension de l'équipement hôtelier fait l'objet dans le cadre du dossier d'une OAP

PAGES	REMARQUES MRAe	RECOMMANDATIONS MRAe	REPONSES	ACTIONS
	densification sur les autres espaces à urbaniser ne soit conduite.		Il ne reste plus de dents creuses sur les secteurs résidentiels. A cet égard, les capacités de densification dans le tissu urbanisé existant ont été identifiées et ses potentiels de développement justifiés pour notamment répondre à l'effort de construction inscrit dans le cadre du Grand Paris. La répartition de cet objectif ou TOL (Territorialisation de l'Offre de Logements) attribuée au bassin de Roissy, dans lequel se trouve la commune de Moussy-le-Neuf a été mesurée. La position stratégique de la commune à proximité de l'aéroport participe à son attractivité, d'autant que le territoire communal est situé en dehors du Plan d'Exposition au Bruit. La ZAC Multi-sites dont la programmation a été actée notamment par le dossier de création de ZAC participe à cette réponse de développer du logement.	
16	Les besoins hôteliers ne sont pas précisément caractérisés ni justifiés, d'autant que, suite à la modification apportée au projet de révision en réponse à la décision de MRAe, la destination d'habitation (qui prévoyait 80 logements sociaux et un foyer intergénérationnel) a été supprimée, l'ensemble de la zone étant désormais destinée à l'activité hôtelière. Par ailleurs, le dossier ne fait pas état de réflexion quant à la recherche d'implantations alternatives au sein du tissu urbain existant. En particulier, il n'est pas envisagé d'intégrer le pôle hôtelier dans le projet de ZAC multi-sites, récemment créée sur la commune.	<p>La MRAe recommande de caractériser le besoin de la commune en matière d'hébergement hôtelier.</p> <p>La MRAe recommande, pour l'implantation d'un établissement hôtelier, d'examiner parmi les « solutions de substitution raisonnables » les possibilités d'utilisation des surfaces à usage d'activité économique au sein des espaces déjà urbanisés, au sein de la ZAC multisite par exemple.</p>	<p>Les besoins sont précisés par une OAP.</p> <p>Cet enjeu répond aux importants besoins hôteliers des entreprises qui ne trouvent pas de potentiels d'accueil ni sur la commune ni sur les communes alentour pour prendre l'exemple du potentiel de Saint- Witz aujourd'hui régulièrement saturé. Ainsi la commune souhaite développer une capacité en hébergement temporaire de manière à répondre aux besoins de courte ou de moyenne durée des personnes venant travailler de façon temporaire sur le territoire du Grand Roissy.</p> <p>L'enjeu communal réside principalement à préserver l'équilibre habitat-emploi que la commune a su instaurer au fil du temps, en développant l'activité économique à l'Ouest à proximité de l'échangeur de Surveilliers et des arrêts de bus ; localisation qui a principalement permis de préserver les quartiers résidentiels du trafic économique. Ce projet d'hébergement hôtelier en lien avec la proximité immédiate des pôles d'emploi et des infrastructures de transport trouve toute sa place sur ce secteur économique.</p> <p>Les alternatives d'une localisation dans le secteur urbain existant ont été étudiées ; la zone d'activités est aujourd'hui complète et ne dispose pas de foncier disponible. Les autres secteurs urbains sont voués à recevoir de l'habitat pour notamment répondre aux exigences supra communales de produire du logement et en particulier du logement social.</p> <p>Rappelons que le développement résidentiel de Moussy-le-Neuf est réalisé au centre et à l'Est de la zone agglomérée, dans la proximité de la Coulée Verte à l'écart de la zone d'activités. Compte tenu des impératifs résidentiels qui touchent la commune de réaliser du logement et notamment de construire du logement social pour rattraper son retard en la matière, la motivation principale soutenue par les services de l'Etat sur ses secteurs reste de réaliser du logement.</p> <p>A cet égard, les capacités de densification dans le tissu urbanisé existant ont été identifiées et ses potentiels de développement justifiés pour notamment répondre à l'effort de construction inscrit dans le cadre du Grand Paris. La répartition de cet objectif ou TOL (Territorialisation de l'Offre de Logements) attribuée au bassin de Roissy, dans lequel se trouve la commune de Moussy-le-Neuf a été mesurée. La position stratégique de la commune à proximité de l'aéroport participe à son attractivité, d'autant que le territoire communal est situé en dehors du Plan d'Exposition au Bruit. La ZAC Multi-sites dont la programmation a été actée notamment par le dossier de création de ZAC participe à cette réponse de développer du logement.</p>	Création d'une OAP
16	La proposition de compensation de la perte de terres agricoles par un autre site également en secteur agricole, même s'il n'est pas en culture, ne peut assurer la compensation effective de l'impact d'un point de vue environnemental (imperméabilisation et artificialisation des sols). La MRAe considère donc qu'utiliser cet espace comme zone de compensation peut certes assurer une compensation au titre du code rural. En revanche, il n'y a pas de compensation environnementale dans la mesure où le processus ne permet pas de regagner pas un espace qui était artificialisé.	La MRAe recommande de proposer un autre secteur de compensation environnementale, permettant d'assurer l'objectif de « zéro artificialisation nette ».	La commune n'est plus dans une logique de compensation ; mais dans la logique de redéfinir le contour de ses 25 ha de terrains urbanisables à vocation économique pour y intégrer l'extension de la zone 1AUh d'une superficie de 2 hectares, dans la continuité de l'environnement bâti existant.	Justification dans le rapport de présentation intégrant l'évaluation environnementale

PAGES	REMARQUES MRAe	RECOMMANDATIONS MRAe	REPONSES	ACTIONS
17	<p>Le projet de PLU a intégré une mesure visant à protéger la zone humide identifiée, via la mise en place d'un sous-secteur spécifique Adzh. La MRAe considère que cette mesure et en particulier le règlement y afférant répond donc aux objectifs de préservation des zones humides du SDAGE.</p> <p>En revanche, le maintien du secteur dédié au maraîchage sur ce site peut interroger. En effet, plus de la moitié de la surface de la zone étant concernée par le sous-secteur Adzh, la pérennité d'une exploitation de maraîchage et de vergers sur le reste de la zone mérite d'être interrogée.</p>	<p><i>La MRAe recommande d'étudier la possibilité d'implantation alternatives, sur des sites moins sensibles d'un point de vue environnemental, afin d'assurer la pérennité de l'exploitation de maraîchage et de verger.</i></p>	<p>Le projet de PLU caractérise et préserve la zone humide effective, par le biais d'un sous-secteur Adzh qui interdit toute imperméabilisation notamment sur une bande de 75 mètres minimum depuis la Biberonne.</p> <p>Le zonage de la zone de maraîchage a été réexaminé et circonscrit sur une superficie de 4 ha.</p> <p>Le maintien de ce projet est pertinent sur ce secteur puisqu'il est situé dans la continuité des jardins familiaux et le caractère bio du maraîchage en se substituant à de la culture intensive contribuera à améliorer la qualité chimique des eaux de la Biberonne.</p>	<p>Redimensionnement de l'activité de maraîchage</p>
17	<p>S'agissant des risques technologiques, le dossier, à l'aune de l'examen du périmètre de protection du site CSP et de son extension, conclut à l'absence de risques concernant le secteur 1AUh. Toutefois, l'analyse des incidences gagnerait à être élargie aux autres ICPE présentes sur la zone d'activité, notamment aux fins d'étudier les effets cumulés.</p> <p>De plus, la MRAe rappelle que l'absence de périmètres particuliers de protection de l'environnement autour des ICPE et la réalisation de contrôles périodiques des installations ne signifient pas que le risque est totalement absent, comme cela est affirmé dans le dossier, mais qu'il est encadré par une réglementation spécifique, selon le régime de l'ICPE.</p> <p>En tout état de cause, la MRAe se félicite que le nouveau projet de révision du PLU ait été modifié par rapport à sa version initiale, retirant la destination « logements » du secteur 1AUh et supprimant <i>de facto</i> l'exposition d'une nouvelle population d'habitants aux risques technologiques associés à l'activité industrielle de la zone. Il n'en demeure pas moins que les futurs usagers et employés du pôle hôtelier, si cette implantation est maintenue, seront exposés à ces risques.</p>	<p><i>La MRAe recommande d'approfondir l'analyse des incidences sur l'exposition aux risques technologiques et aux nuisances associées sur l'ensemble du périmètre des modifications portées par la procédure, et d'intégrer une analyse des effets cumulés.</i></p>	<p>L'analyse sera complétée, en vue de montrer l'absence d'effets cumulés compte tenu de l'éloignement des ICPE les unes par rapport aux autres (400 mètres minimum).</p> <p>L'évaluation environnementale rappelle non pas un enjeu « nul » mais un enjeu « faible » du fait notamment de l'absence de périmètres particuliers de protection de l'environnement autour des ICPE et de la réalisation de contrôles périodiques des installations, et qui peuvent également faire l'objet de contrôles inopinés.</p>	<p>Intégrer dans l'analyse l'éloignement des ICPE les unes par rapport aux autres qui entraîne l'absence d'effets cumulés.</p>

PAGES	REMARQUES MRAe	RECOMMANDATIONS MRAe	REPONSES	ACTIONS
	En outre, la MRAe souligne que la procédure de révision du PLU comprend la création d'un emplacement réservé destiné à la construction de logements sociaux sur l'emplacement d'une ancienne entreprise et à proximité de la zone d'activités et de l'ICPE relevant du classement « SEVESO seuil bas ». Or, comme rappelé précédemment, les incidences potentielles notables (risques technologiques, nuisances, pollution des sols) associées à cette modification n'ont fait l'objet d'aucune analyse dans le dossier.		La création d'un emplacement réservé destiné à la construction de logements sociaux sur l'emplacement d'une ancienne entreprise et à proximité de la zone d'activités et de l'ICPE relevant du classement « SEVESO seuil bas » est aujourd'hui abandonné.	Suppression de l'Emplacement Réservé à vocation de logements sociaux du dossier de révision allégée