



PRÉFÈTE DE L'ESSONNE

COURRIER REÇU LE

- 1 MARS 2017

MAIRIE DE
MOIGNY-SUR-ÉCOLE 91490

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES

Évry, le 27 FEV. 2017

SERVICE TERRITOIRES ET PROSPECTIVE
BUREAU PLANIFICATION TERRITORIALE SUD

Affaire suivie par : Corinne KUKIELCZYNSKI
Tél. : 01.60.76.34.91
Mél : corinne.kukielczynski@essonne.gouv.fr

Le Secrétaire Général de la Préfecture de l'Essonne
Sous-Préfet de l'arrondissement d'Évry

à

Monsieur le Maire de Moigny-sur-École
Hôtel de Ville
59 Grand-Rue
91490 MOIGNY-SUR-ÉCOLE

Objet : Avis de la représentante de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Moigny-sur-École

Par délibération du 22 novembre 2016, reçue en Préfecture le 28 novembre 2016, le conseil municipal de la commune de Moigny-sur-École a tiré le bilan de la concertation avec le public et arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a eu lieu le 21 septembre 2016, soit plus de deux mois avant l'arrêt du projet de PLU, respectant les dispositions de l'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme.

L'examen du projet de PLU me conduit à formuler les observations qui suivent. En annexe, figurent des remarques additionnelles ayant trait au règlement des zones et autres pièces constitutives du dossier.

1 – Réponse aux besoins de la population et gestion économe de l'espace

Le projet communal prévoit un accroissement démographique de 144 habitants à l'horizon 2025, ce qui se traduit par un objectif de production de 58 logements. La commune contribue ainsi à la territorialisation des objectifs de production annuelle de logements (TOL), issue de la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris. Cette TOL sera prochainement actualisée en fonction du futur Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH), en cours d'élaboration.

L'augmentation minimale de la densité moyenne des espaces d'habitat est fixée à 10 % par le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF), ce qui représente la création de 57 logements en densification à l'horizon 2030 pour Moigny-sur-École. Le PLU respecte cette orientation du SDRIF en prévoyant 30 logements à l'intérieur du tissu urbain existant à l'horizon 2025, ainsi que 32 logements dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « *Pièce des Rochettes* », inscrite en zone 2AU.

En application de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis de la commune est analysée dans le PLU arrêté et le rapport de présentation expose les dispositions favorisant la densification de ces espaces. Par ailleurs, le PLU contribue à une gestion économe de l'espace en réduisant le nombre des zones précédemment classées « *A Urbaniser* » et en augmentant globalement les surfaces classées comme espaces naturels, agricoles ou forestiers.

La programmation des secteurs « *Grande Haie* » et « *Pièce des Rochettes* » entend favoriser l'installation de primo-accédants en proposant des logements de petite taille. Cependant, les deux OAP imposent des parcelles comprises entre 600 m² et 700 m² et limitent le nombre de logements à 23, ce qui ne favorise pas la diversité des constructions et représente une densité faible pour un projet d'habitat individuel incluant des constructions groupées. La loi ALUR a d'ailleurs retiré aux PLU la faculté de fixer des tailles minimales de terrains. Les OAP gagneraient à être assouplies sur ces points.

TOURNAI 2017

Enfin, l'OAP « Grande Haie » constitue en partie une extension de la zone urbaine, puisque le site n'est aujourd'hui que partiellement artificialisé. Cette extension doit être prise en compte pour justifier de la compatibilité du PLU avec les orientations des documents supra-communaux, et notamment, la charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (PNRGF), en matière de gestion économe de l'espace. Cette charte dont la commune est signataire, autorise une extension de l'espace urbanisé de 2,2 hectares à l'horizon 2023. Par conséquent, en comptabilisant la partie non déjà artificialisée de l'OAP « Grande Haie » comme une extension, les nouveaux espaces urbanisés représentent une superficie de 3,52 ha, ce qui dépasse les 2,2 ha autorisés par la charte à l'horizon 2023.

Un phasage de l'ouverture à l'urbanisation des espaces concernés après l'année 2023 mérite d'être inscrit dans l'échéancier du rapport de présentation ainsi que dans l'OAP afin de garantir la compatibilité du PLU avec la charte du PNRGF.

2 – Préservation des milieux naturels et agricoles

De nombreux cônes de vue présents sur le document graphique au 1/2 000^e permettent la prise en compte des orientations paysagères de la charte du PNRGF. Les constructions en zone agricole (A) sont ainsi limitées. Afin de lever toute ambiguïté sur les possibilités de construction d'installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sur les secteurs impactés, le paragraphe « Point de vue repéré » de l'article A1 doit être clarifié.

Les cressonnières doivent être classées en zone agricole et gagneraient à être toutes deux encadrées par une protection « Espace paysager à protéger » au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme. De plus, l'emplacement des cressonnières devra être précisé en pleine concordance avec la réalité du terrain.

Toute suppression du classement « Espace Boisé Classé » (EBC) doit être dûment justifiée dans le rapport de présentation. Des compléments devront donc être apportés pour le secteur de « La Pièce des Rochettes » ainsi que pour la zone Natura 2000 FR 1 1100 806 « Buttes gréseuses de l'Essonne » que le projet de PLU place en zone naturelle (N). Cependant le règlement applicable à la zone N est relativement permissif. Compte tenu des caractéristiques de ce site et afin d'assurer une meilleure protection de ce secteur sensible un zonage N spécifique et plus strict serait pertinent.

Par ailleurs, sur les documents graphiques, il conviendra de compléter la bande d'inconstructibilité de 50 m implantée le long des massifs boisés de plus de 100 ha, y compris pour ceux qui se développent en partie sur les communes voisines. La préservation de la ripisylve du massif situé sur le secteur Est, limitrophe de la commune de Courances appellera une attention particulière.

Dans les OAP, la nécessité d'une gestion des eaux de ruissellement à la parcelle pourrait être utilement rappelée.

Enfin, le chapitre relatif au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux pourra être actualisé en prenant en compte le nouveau SDAGE 2016-2021 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

3 – Conclusion

Les objectifs du projet de PLU de la commune de Moigny-sur-École contribuent à répondre aux besoins de la population actuelle et future. Les orientations d'aménagement et de programmation et le diagnostic de mutation des espaces permettent une évolution raisonnée du tissu urbain et contribuent à une gestion économe de l'espace.

Toutefois, il conviendra d'accroître la sécurité juridique du document en introduisant un phasage des extensions dans le respect des orientations des documents supra-communaux, ainsi qu'en assurant une parfaite lisibilité des mesures de protections des massifs forestiers comme cressonnières présents sur la commune.

J'émet donc un **avis favorable** sur le PLU arrêté, **sous condition** de la prise en compte des observations précédemment formulées comme de celles figurant en annexe.

Bien
Le Secrétaire Général
David PHILLOT
2/3

ANNEXE : Remarques complémentaires
Avis de la représentante de l'État
sur le projet de PLU arrêté de la commune de Moigny-sur-École

1 – Remarques générales

Conformément à l'ordonnance du 19 décembre 2013, les collectivités doivent dès à présent rendre leurs documents d'urbanisme accessibles en ligne.

De plus, tout document d'urbanisme, issu d'une élaboration ou d'une révision, approuvé à partir du 1^{er} janvier 2016 doit être numérisé au format CNIG afin d'en assurer d'ores et déjà le téléversement dans le Géoportail de l'urbanisme.

À partir du 1^{er} janvier 2020, la publication du document d'urbanisme au standard CNIG sur le Géoportail de l'urbanisme conditionnera son caractère exécutoire, d'où l'importance d'y procéder à l'occasion de cette procédure d'évolution du document d'urbanisme.

2 – Rapport de présentation

Le recensement des dents creuses (page 24) englobe une parcelle non constructible. En effet, l'une des deux parcelles accolées, au nord de la commune, se situe en zone A (ex NC au POS) ; non constructible, cette parcelle sera donc à retirer du potentiel de densification.

3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dans l'OAP 2 « *Secteur de la Pièce des Rochettes* », le nombre de logements énoncé diffère entre les pages 9 et 12 ; il serait toutefois préférable d'indiquer un minimum de logements à construire (voire une fourchette).

4 – Règlement

- Dans l'article AUL11, du règlement de la zone AUL, le chapitre concernant les clôtures n'impose pas de maintenir la libre circulation de la petite faune alors que ce secteur est situé dans la zone boisée de la commune. La même remarque s'applique aux autres zones du règlement.
- Dans le règlement de la zone AU, le dernier tiret de l'article AU1 fait référence à l'article UA2. Il (inversion entre les deux lettres).
- L'échelle qui prévaut en cas de contradiction entre les documents graphiques gagnerait à être précisée dans le chapitre 1.2 pour limiter les risques de litige ultérieur.
- La Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (loi LAAAF) du 13 octobre 2014 a remplacé la surface minimum d'installation (SMI) par la surface minimale d'assujettissement (SMA). Il conviendra d'intégrer cette nouvelle définition dans le règlement.

5 – Documents graphiques

- Dans le plan de zonage au 1/5 000^e, les cônes de vue seront utilement ajoutés.
- Les plans au 1/5 000^e et 1/2 000^e gagneraient à faire figurer les axes de ruissellement.
- Des lisières de protection des massifs de plus de 100 hectares, situés en partie sur le territoire des communes voisines, sont à compléter (au nord-ouest, au sud-ouest et à l'est de la commune).
- Le zonage Nj dans la lisière du secteur de la zone d'équipements sportifs, au sud de la commune, n'apparaît pas opportun.
- L'emplacement réservé au bénéfice de la ville, rue/sentier des Courtils, gagnerait à être numéroté sur le plan au 1/2 000^e.
- Le repérage des étoiles « *Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11* » et « *Élément de patrimoine repéré au titre de l'article L 151-19 / Point de vue repéré au titre de l'article L 151-19* » serait plus aisé avec un contraste des couleurs plus marqué.
- L'ajout du code auquel se réfèrent les différents articles cités améliorerait la lisibilité de la légende « Prescriptions ».