

**Communauté de Communes**

Bouleurs

Boutigny

Condé-Sainte-Libiaire

Couilly-Pont-aux-Dames

Coulommès

Coutevroult

Crécy-la-Chapelle

Esbly

La Haute-Maison

Montry

Quincy-Voisins

Saint-Fiacre

Saint-Germain-sur-Morin

Sancy-les-Meaux

Tigaux

Vaucourtois

Villemareuil

Villiers-sur-Morin

Voulangis



Crécy la Chapelle, le 30 octobre 2017

MAIRIE DE MONTRY  
Mme LE MAIRE  
25 avenue de la Mairie  
77450 MONTRY

N/Réf: PL/VM – 2017/10-842

**Objet : Modification du PLU de Montry**

Madame le Maire,

Par courrier en date du 12 octobre 2017, vous m'informez de la décision du conseil municipal de Montry, de procéder à la modification du plan local d'urbanisme, afin d'ouvrir à l'urbanisation une zone IIAU située Clos Philippot.

Sur le plan de la procédure, je vous informe d'une part, qu'au titre de l'article L 153-31 4° du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une révision, lorsque la commune décide d'ouvrir à l'urbanisation, une zone à urbaniser, qui dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation.

Or, à ma connaissance, cette zone était classée en IINA dans votre précédent plan d'occupation des sols datant de 2000. Cette zone à urbaniser a donc été créée depuis plus de neuf ans et dans cette occurrence, il conviendra de procéder à une révision et non une simple modification de votre document d'urbanisme.

D'autre part, dans son arrêt du 19 juillet 2017 (req n°400420), le Conseil d'Etat a annulé, notamment, les articles R 104-1 à R 104-16 du code de l'urbanisme en ce qu'ils n'imposaient « pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification, et d'autre part, la mise en compatibilité d'une local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieure, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 ». En conséquence, quelle que soit la procédure adoptée pour faire évoluer le plan local d'urbanisme, le projet devra être soumis à un examen au cas par cas préalablement à une éventuelle évaluation environnementale.

**Pour venir nous voir**

3 rue de la Chapelle  
77580 Crécy-la-Chapelle

**Pour nous écrire**

Communauté de Communes  
du Pays Créçois  
CS 80539  
77355 MEAUX CEDEX

Tel. : 01 64 63 46 40

Fax. : 01 64 63 46 49

Courriel : [accueil@payscrecois.net](mailto:accueil@payscrecois.net)

Site : [www.cc-payscrecois.fr](http://www.cc-payscrecois.fr)



En ce qui concerne la prise en compte des documents supra-communaux, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux des Deux Morin a été approuvé par arrêté interpréfectoral n° 2016 DCSE SAGE 01 du 21 octobre 2016 et est donc opposable au projet. La zone à urbaniser se situe en zone marron du SAGE des Deux Morin, correspondant à une enveloppe à forte probabilité de présence de zones humides. Il conviendra donc que le pétitionnaire du projet se rapproche du SAGE des Deux Morin, afin d'étudier les études à mener et les contraintes à lever.

En ce qui concerne le projet d'ouverture à l'urbanisation de cette zone, il est à noter que l'opération d'aménagement ne précise pas le nombre de logements à réaliser, et n'affiche pas de densité minimale à l'exception de la zone en front de départementale, pour laquelle, une densité minimale de 19 logements par hectare est précisée.

J'attire votre attention sur l'objectif affiché du projet de SCOT qui vise la réduction de la consommation foncière, en prescrivant une plus grande densification en adoptant des formes intermédiaires d'habitat telles que des logements en collectif, de l'individuel groupé ou des formes d'habitat individuel dense. Ainsi, les programmes réalisés en zone à urbaniser devront développer une densité brute de 30 logements par hectare, en recherchant une urbanisation en épaisseur, plutôt qu'en linéaire le long des axes routiers, telle la départementale 934, qui est, de plus, classée en secteur de bruit. Les programmes devront assurer la diversité de typologie des logements afin de répondre au parcours résidentiel. Selon la notice explicative de la modification du PLU de Montry, les appartements et notamment les petites surfaces sont largement déficitaires sur la commune. Force est de constater que les chiffres présentés se limitent à 2014, or il convient de prendre en compte les derniers lotissements de maisons individuelles réalisés depuis 2014, en vue de la construction de 85 maisons individuelles supplémentaires, augmentant encore l'écart entre les pavillons et les appartements. Il ne paraît donc pas pertinent d'envisager l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, uniquement sous procédure de lotissements de maisons individuelles, alors même que cette forme urbaine est très consommatrice de foncier et ne répond pas aux besoins des jeunes adultes en recherche d'un premier logement ou de personnes âgées souhaitant alléger les contraintes liées à l'entretien de grandes surfaces.

En outre, pour les pôles urbains, le projet de SCOT affiche un objectif de 20 % de logements aidés dans les nouveaux programmes d'habitat. Il conviendra donc que le règlement impose pour toute opération d'aménagement ou de construction un quota de logements aidés, ou que l'orientation d'aménagement et de programmation identifie un emplacement réservé aux logements aidés.

La justification de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est d'une part, « de favoriser l'installation de nouveaux résidents, notamment de jeunes actifs, et de jeunes couples » et d'autre part, de satisfaire le parcours



*décohabitants et les jeunes familles, ainsi que les personnes âgées souhaitant rester dans la commune.. ; »*

Force est de constater que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone par la création d'un lotissement d'habitat individuel dont la densité n'est pas exprimée, à l'exception de la frange située le long de la départementale 934, dont la densité minimale sera de 19 logements par hectare, plus importante que celle du reste de l'opération, n'est pas de nature à répondre à la justification présentée par la notice explicative du dossier de modification du plan local d'urbanisme.

En conclusion, il semble nécessaire de procéder à une nouvelle étude d'urbanisation de cette zone.

Telles sont les observations que je tenais à vous communiquer sur ce dossier.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma parfaite considération.

*Je reste bien sûr à ta disposition avec  
Mme Naknou pour éclaircir tout ce qui*

La Présidente

**Patricia LEMOINE**

