

- Modification du PLU de MONTRY -

NOTE COMPLÉMENTAIRE POUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'avis émis par la Communauté de Communes du Pays Créçois, reçu après l'ouverture de l'enquête publique, appelle une mise au point sur les différents points soulevés.

Il n'est pas précisé si la CCPC émet un avis défavorable, favorable sous réserve ou avec recommandations, mais considère qu'une nouvelle étude d'urbanisation de la zone « semble nécessaire ». Cette conclusion s'appuie sur les éléments suivants :

1. Délai écoulé depuis la création de la zone à urbaniser ou de sa révision générale (ou donc élaboration)
2. L'obligation de saisir l'autorité environnementale pour une évaluation au cas par cas pour une modification du document d'urbanisme
3. La présomption d'être en zone humide, comme identifié dans le SAGE des Deux Morins
4. La densité du projet et le projet de SCOT
5. Le manque de diversification de l'offre de logement par rapport à l'objectif de la modification

1. La CCPC estime que le délai de 9 ans à ne pas dépasser après création d'une zone d'urbanisation pour rester dans le champ de la modification est dépassé, la zone ayant été à l'origine créée par l'ancien POS. Elle estime donc que la procédure de modification n'est pas adaptée, et qu'une révision aurait été de rigueur.

Toutefois, une note du ministère du logement et de l'égalité des territoires parue en mai 2014 pour expliciter les dispositions de la loi ALUR (voir p.5 du document fourni en annexe), précise qu'une révision générale, constitue néanmoins un nouveau point de départ pour le délai de 9 ans.

⇒ Ainsi, la révision du POS en PLU constitue le nouveau point de départ. La date de création prise en compte pour la zone IIAU du Clos Philippot est donc la date d'approbation du PLU en 2012.

La zone IIAU date donc d'il y a 5 ans et peut être ouverte à l'urbanisation par une procédure de modification.

2. *La CCPC, de l'annulation des articles R104-1 à R104-16 portant sur les cas et conditions provoquant la réalisation d'une évaluation environnementale au motif que les dispositions ne permettent pas d'imposer « la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, [...] les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification [...] sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement », déduit que toutes les modifications doivent faire l'objet d'une saisine de l'autorité environnementale pour une évaluation environnementale au cas par cas.*

Or, si le Ministère a prévu un décret pour préciser ces dispositions et lever l'incertitude, le Code de l'Urbanisme ne prévoit pas en l'état que les modifications du PLU doivent faire l'objet d'un examen au cas par cas.

De plus, si cela avait été le cas, au vu de l'envergure du projet, et de l'impact modéré pour l'environnement tel que démontré dans la notice explicative, le projet ne nous paraît pas susceptible d'avoir une « incidence notable sur l'environnement ».

Enfin, même si c'est ici anticiper sur le mémoire en réponse de la commune, une présentation du SAGE des Deux Morins sera ajoutée dans la notice explicative et la prise en compte sera justifiée dans le dossier d'approbation de la modification.

3. La CCPC rappelle que la commune est située dans une zone à forte présomption de zones humides, et estime qu'elle doit se rapprocher du SAGE des Deux Morins pour préciser les études à mener et les contraintes à lever.

Or, le projet de modification, comme démontré dans la notice de présentation, prend en compte cette forte présomption de zones humides, déjà identifiée via la cartographie de référence publiée par les services de l'Etat (la DIREN). Il est fait référence à une étude de vérification du caractère humide effectuée à quelques mètres du site de la zone IIAU, qui a montré l'absence de zone humide. Une nouvelle étude est prévue par l'aménageur pour confirmer l'absence de zone humide, et le règlement prévoit qu'au cas où la zone serait humide, le projet prévoit des mesures pour réduire l'incidence du projet sur l'environnement.

Ce point sera par ailleurs encadré dans le dossier loi sur l'eau qui sera déposé lors de la demande de permis d'aménager.

- ⇒ Les services de l'Etat n'ayant pas émis d'avis défavorable ou de réserve à ce sujet, un complément d'étude dans le cadre de la procédure de modification ne semble pas indiqué.

4. La CCPC relève que le nombre de logements à produire n'est pas prévu par l'OAP, hormis la densité minimale de 19 logements par hectare le long de la départementale en entrée de ville. Elle demande que les orientations du projet de SCOT concernant la densité et la diversification des logements soient prises en compte dans la présente modification.

Comme le mentionne la Communauté de communes, il s'agit du *projet* de Schéma de cohérence territoriale, qui n'est pas approuvé, ni opposable, et donc la compatibilité ne s'impose pas à la présente modification du PLU, nonobstant la pertinence des orientations politiques et d'aménagement qui s'appliqueront une fois le SCOT approuvé.

Par ailleurs, il est important de prendre en compte les deux points suivants :

1. Le projet de ZAC de la Coulommière, dans le périmètre des PIG (Projet d'intérêt général) Disney, qui prévoit une forte densité et une part importante de logements sociaux, ce qui permettra à la commune de diversifier son offre de logement et d'augmenter sa densité humaine et des espaces d'habitat.
2. La commune souhaite dans un souci d'intégration paysagère, pour cette dent creuse entourée d'habitat individuel, une densité légèrement supérieure à celle de son environnement, toujours en habitat individuel.

Au titre du SDRIF, et dans le cadre de cette modification, la commune doit simplement augmenter la densité de ses nouveaux espaces d'habitat par rapport à celle de 2014. La densité des secteurs pavillonnaires en 2014 étant d'environ 14 logements/ha, vu la pression foncière et la densité des projets portés par les aménageurs dans le secteur, et vu le minimum de densité imposé le long de la départementale, le projet devrait augmenter la densité moyenne des quartiers pavillonnaires.

En anticipant sur le mémoire en réponse : le rapport de présentation pourra rappeler ces éléments.

5. Le manque de diversification de l'offre de logement par rapport à l'objectif de la modification. Comme indiqué ci-dessus, le PIG Disney va amener une évolution considérable pour la commune, par la construction d'un secteur dense en logement et comprenant une forte diversité, tant dans le nombre pièces des logements que via la part de logements aidés. Le lotissement autorisé par la modification du PLU constitue donc la dernière extension pavillonnaire de la commune, et permettra d'accueillir de nouvelles familles, notamment de jeunes ménages avec enfants, dans un secteur homogène du point de vue paysager et de la forme urbaine.

Toutes ces justifications étant apportées, la commune estime qu'il est démontré que la procédure de modification de son PLU est adaptée, que le projet est compatible avec les documents supra-communaux opposables et le code de l'Urbanisme. Elle prendra compte des

avis favorables des autres personnes publiques associées, de l'avis et des propositions de la commissaire-enquêtrice, pour mener à bien un projet qui répond aux besoins dans le respect des contraintes et prescriptions qui s'imposent.