

**4^{ème} modification du PLU de
MONTRY (77)**

Arrêté du Maire n° : URB2017/ 121 du 19 octobre 2017

Dossier n° E17000085 /77 - Tribunal Administratif Melun /10 août 2017

ENQUETE PUBLIQUE
du 6 novembre 2017 au 8 décembre 2017

V ultima

RAPPORT et AVIS

de Madame Marie-Françoise BLANCHET
Commissaire-Enquêtrice

10 janvier 2018

SOMMAIRE

	page
Contexte et généralités	4
Organisation et déroulement de l'enquête	10
Observations recueillies	15
Formalités de clôture de l'enquête	18
Analyse du projet de la 4^{ème} modification du PLU	19
Conclusions générales et avis motivé de la Commissaire-enquêtrice	35
ANNEXES	38
Annexe 1 : synthèse des observations	39
Annexe 2 : mémoire en réponse et documents modifiés	73
Annexe 3 : tableau récapitulatif des modifications apportées	147
PIECES JOINTES	148
Arrêté municipal	
Certificat d'affichage	
Décision du TA / désignation de la commissaire enquêtrice	

CONTEXTE ET GENERALITES

Présentation de la commune

La ville est située à 45 km à l'est de Paris, à 20 km au sud-ouest de Meaux, et à proximité immédiate de Marne la Vallée, sur la rive gauche du Grand Morin.

Elle appartient à la Communauté de communes du Pays Créçois.
Créée le 18 décembre 2000, la Communauté de communes du Pays Créçois se substitue au district rural de Crécy-la-Chapelle-Vallée du Grand Morin créé le 7 juin 1992. Elle regroupe 19 communes adhérentes et rassemble environ 36.000 habitants sur 131,16 km² soit une densité moyenne de 270 hab/km².

Montry compte 3574 habitants au 1.1. 2015.

Sa superficie est de 286 Ha , dont environ 135 Ha représentent la surface urbanisée de référence.

Les espaces agricoles représentent 166 ha, dont 21,89 Ha de bois et forêts.

La ville est bornée au nord par la rivière Le Grand Morin, affluent de la Marne, et à l'est par le Ru du Lochy, affluent du Grand Morin.

L'aqueduc de la Dhuis traverse la commune du nord-est au sud-ouest.

La trame verte et bleue d'intérêt local est constituée par le Ru du Lochy et ses abords. Cette continuité écologique à préserver fait l'objet d'un emplacement réservé.

Elle est traversée par une canalisation de gaz, et est soumise aux aléas de gonflement/retrait d'argile.

Un Plan de Prévention des risques d'inondation (PPRI) couvre le nord de la commune mais ne concerne pas la zone IIAU concernée par la 4^{ème} modification du PLU, objet de l'enquête.

La zone IIAU est concernée par des zones humides présumées de classe 3, bien qu'une étude menée en 2013 par la DDT considère que le secteur IAUa, contigu, n'est pas caractérisé et donc non humide, ce qui devra être vérifié dans le cadre du projet d'urbanisation.

La commune est traversée par la RD 934 de Paris à Vitry-le-François , la RD 34 de Montry à Esbly et le chemin de grande communication n° 93 de Serris à Esbly.

La Zone IIAU , objet de l'enquête, est bordée au nord par la RD 934, et partiellement affectée d'une zone de bruit..

La commune est desservie par la gare de Montry - Condé, sur la ligne Esbly - Crécy-la-Chapelle.

Montry est aussi desservie par les lignes 19 et 60 du réseau Marne et Morin qui relie la gare de Marne-la-Vallée - Chessy à la gare de Meaux, qui dessert la ligne Transilien Paris - Meaux, la ligne 04 qui relie la gare d'Esbly à Meaux et la ligne 07 qui relie Esbly à St Germain sur Morin.

Objet de l'enquête

La présente enquête publique a pour objet la 4^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de MONTRY (Seine et Marne), qui ouvre à l'urbanisation la zone IIAU.

Historique du Plan Local d'Urbanisme de Montry

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Montry a été approuvé le 19 octobre 2012.

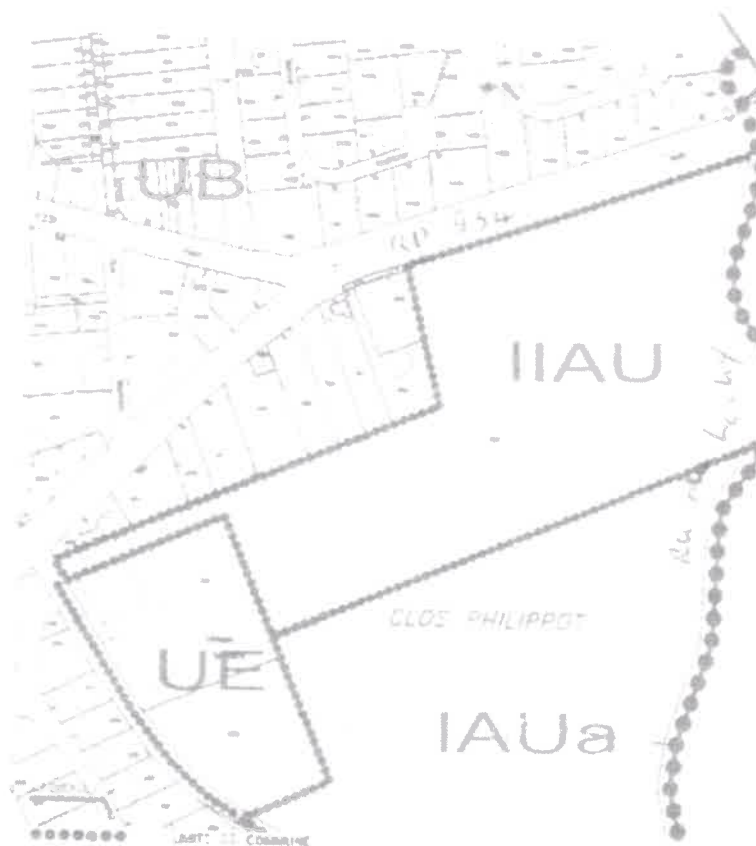
Il a fait l'objet de 3 modifications simplifiées :

- 1^{ère} modification simplifiée le 27 mars 2013, pour supprimer l'emplacement réservé n° 7 et rectifier des erreurs matérielles.
- 2^{ème} modification simplifiée le 18 décembre 2013 pour supprimer l'emplacement réservé n° 1
- 3^{ème} modification simplifiée le 25 novembre 2016 pour supprimer l'emplacement réservé n° 10 (centre de loisirs)

La 4^{ème} modification, objet de l'enquête publique, qui concerne l'ouverture à l'urbanisation de la zone **IIAU** (Clos Philippet), a été prescrite par la délibération du Conseil Municipal du 20 juin 2017.

Elle porte sur :

- l'ajout d'une Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) : création d'un nouveau quartier pavillonnaire, d'une nouvelle voirie, et agrandissement du groupe scolaire Louis Pergaud.
- Création du sous secteur IAUb et de son règlement.
- Modification du plan de zonage par le reclassement de la zone IIAU en zone IAUb.



Cadre juridique de l'enquête

Cette enquête publique est régie par les textes suivants:

- **Code de l'Urbanisme** et notamment les articles L.153-36 à L.153-44
- **Décret du 23/9/2015** rectifiant la partie législative du Code de l'Urbanisme
- **Décret du 28/12/2015** rectifiant la partie réglementaire du Livre 1 du Code de l'Urbanisme, à la modernisation du contenu des PLU, notamment sur les Orientations d'Aménagement Programmées et le Règlement, entré en vigueur le 1/1/2016.
- **Code de l'Environnement** et les articles L.123-1 et suivants, ainsi que les articles R.123-1 et suivants de ce code, sur les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.
- **Loi ENE** (Engagement National pour l'Environnement) et l'intégration des dispositions de la Loi Grenelle 2.
- **Loi ALUR** (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) et ses traductions en planification
- **Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF)**
approuvé le 27 décembre 2013
- **Ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016** portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement
(notamment art 120.1 et suivants)
- **Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Montry** approuvé le 19 octobre 2012 qui a fait l'objet de 3 modifications simplifiées les 27/3/2013, 18/12/2013, 25/11/2016.
- **Délibération du Conseil Municipal du 20 juin 2017**
- **Ordonnance n° E17000085/77 du 10 août 2017** de Mme la Présidente du Tribunal Administratif de MELUN, désignant Mme Marie-Françoise BLANCHET en qualité de Commissaire enquêtrice.
- **Arrêté municipal n° URB2017/121 du 19 octobre 2017** prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Montry.

Information des Personnes Publiques Associées

Le dossier relatif au projet de modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Montry a été régulièrement communiqué aux services de l'Etat et à toutes les Personnes Publiques Associées concernées.

Il a été adressé, par courrier du 12 octobre 2017 à :

- Sous-Préfecture de Meaux
- Conseil Régional IDF
- Conseil Départemental 77
- STIF
- CCI 77
- Chambre d'agriculture 77
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat 77
- Communauté de Communes du Pays Créçois
- les communes de :
 - Condé Sainte Libiaire
 - Couilly Pont aux Dames
 - Coupvray
 - Esbly
 - Magny le Hongre
 - Saint Germain sur Morin

Publicité de l'enquête

L'avis d'enquête publique, sous forme d'affiche conforme aux dispositions réglementaires, a été affiché du 2 novembre 2017 au 11 décembre 2017 sur les panneaux d'affichage municipaux et sur le site (zone IIAU), en bordure de la RD 934.

Il figurait également sur le site internet de la mairie à partir du 02/11/2017.

Il a fait l'objet de parution dans les annonces légales des journaux :

La Marne 18/10/2017 et 8/11/2017

Le Parisien 18/10/2017 et 8/11/2017

Le **certificat d'affichage** a été délivré par Mme la Maire le 8 janvier 2018.

Composition du dossier mis à l'enquête

I	<u>PIÈCES ADMINISTRATIVES</u>	Nombre de pages
1	Délibération du Conseil Municipal du 20 juin 2017	2
2	Arrêté municipal n° URB2017/121 du 19 octobre 2017 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Montry.	2
3	Ordonnance n° E17000085/77 du 10 août 2017 de Mme la Présidente du Tribunal Administratif de MELUN, désignant Mme Marie-Françoise BLANCHET en qualité de Commissaire enquêtrice.	2
4	<u>- Avis des personnes publiques associées</u> - Chambre de Commerce et d'Industrie 77 Réponse du : 13.10.2017 Reçue le : 13.10.2017	1
	- Communauté de Communes du Pays Créçois Réponse du : 30.10.2017 Reçue le : 8.11.2017	3
5	Concertation et information du public	1
II	<u>PROJET de MODIFICATION du PLU</u>	Nombre de pages
1	- Notice explicative	42
	- note complémentaire à la notice explicative ajoutée le 12/11/2018	10
2	<u>- Documents graphiques</u> - extrait du plan de zonage avant modification - extrait du plan de zonage après modification	1 1
3	Règlement de la nouvelle zone IAUB	23
4	Orientation d'Aménagement et de Programmation ajoutée	3

III NOMBRE TOTAL DE PAGES **91**

Toutes ces pièces ont été contrôlées et paraphées par mes soins, le 3 novembre 2017, et pour les courriers et documents divers, à chaque permanence.

ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Cette enquête s'est déroulée pendant **33** jours consécutifs, du lundi 6 novembre 2017 au vendredi 8 décembre 2017 inclus.

Le dossier complet contrôlé et paraphé par mes soins a pu être librement consulté aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie de Montry, au bureau de l'urbanisme, afin que le public puisse en prendre connaissance et consigner ses observations et propositions éventuelles.

Le dossier numérique, sur le site internet de la ville, était accessible au public au service de l'urbanisme (accueil) de la mairie.

La salle des mariages, située au rez-de-chaussée de l'ancienne mairie, a été mise à la disposition de la commissaire-enquêtrice pour recevoir le public.

Désignation de la commissaire-enquêtrice

Par décision **N° E 17000085/77** du 10 août 2017,
Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Melun a désigné
Mme Marie-Françoise BLANCHET comme commissaire enquêtrice.

Déclaration sur l'honneur

La commissaire-enquêtrice a déclaré sur l'honneur ne pas être intéressée à l'opération à titre personnel ou en raison de ses fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête, au sens des dispositions de l'article L.123-5 du code de l'environnement.

MODALITES D'ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Mme la Maire de Montry a signé le 19 octobre 2017 un arrêté municipal organisant l'enquête publique portant sur la 4^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Montry.

Cet arrêté :

rappelle la décision du Tribunal Administratif de Melun nommant Mme Marie-Françoise Blanchet comme commissaire-enquêtrice.

indique les dates (du 6 novembre 2017 au 8 décembre 2017 inclus), l'objet et les lieux de l'enquête publique.

précise où seront déposées les pièces du dossier et le registre d'enquête (papier) ainsi que les jours et heures d'ouverture de la mairie au public.

précise que le dossier sera accessible au public sur le site internet de la ville, et qu'il pourra être consulté gratuitement à l'accueil via un poste informatique.

indique l'ouverture d'un registre électronique sur lequel le public pourra déposer ses observations pendant la durée de l'enquête.

indique les dates et heures des permanences de la commissaire-enquêtrice.

précise les modalités d'information du public par voie de presse, d'affichage dans la commune, et sur le site internet de la mairie.

définit les modalités de clôture de l'enquête

précise l'autorité compétente pour prendre la décision à l'issue de l'enquête.

rappelle qu'à l'issue de l'enquête le rapport et l'avis de la commissaire-enquêtrice seront tenus à la disposition du public en mairie pendant un an .

PREPARATION DE L'ENQUETE

Le dossier de projet de modification n° 4 du PLU de Montry a été présenté et remis à la commissaire-enquêtrice le 19 octobre 2017 par l'agent responsable de l'Urbanisme.

Le 3 novembre 2017, j'ai vérifié la complétude du dossier, et parafé le dossier et le registre d'enquête.

Visite des sites

Le 19 octobre 2017, j'ai visité le site sur lequel portait le projet de la 4^{ème} modification du PLU.

Le 29 novembre 2017, j'y suis retournée pour voir in situ les lieux évoqués par le public dans ses différentes observations.

Organisation des permanences

Afin que le public soit à même de se renseigner et noter ses observations sur le registre papier, **3 permanences** ont été organisées :

Lundi 6 novembre 2017, de 14h à 17h
Jeudi 23 novembre 2017, de 17h à 20h
vendredi 8 décembre 2017, de 14h à 17h

INFORMATION DU PUBLIC

Affichage

L'avis d'enquête publique a été affiché, tant sur les panneaux d'affichage municipaux que sur le site de la zone IIAU, à proximité de la route D 934, ce que j'ai pu personnellement vérifier.

Il était de couleur jaune, format A2, comme prescrit par la loi.

Presse

Les avis d'ouverture de l'enquête publique ont régulièrement été publiés dans les annonces légales des quotidiens La Marne et Le Parisien :

- 1^{ère} parution le 18/10/2017
- 2^{ème} parution le 8/11/2017

Internet

Le dossier soumis à l'enquête publique portant sur la 4^{ème} modification du PLU de Montry a été consultable sur le site internet de la ville dès le 20 octobre 2017 et jusqu'au 8 décembre 2017.

Bulletin Municipal

La délibération du Conseil Municipal du 20 juin 2017 prévoyait qu'un article portant sur la 4^{ème} modification du PLU serait publié dans le bulletin municipal, point non repris dans l'arrêté municipal.

En effet, le bulletin municipal a cessé d'être publié depuis septembre 2016.

Réunion publique

Il n'y a pas eu de réunion d'information publique préalable.

Concertation préalable

Elle n'est pas obligatoire dans le cadre d'une modification, et n'a pas été organisée.

CLIMAT GENERAL DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée dans d'excellentes conditions.

La pièce réservée à la commissaire-enquêtrice était située au rez-de-chaussée de l'ancienne mairie (salle des mariages).

Les permanences ont été fréquentées par un nombre important de personnes, qui ont posé de très nombreuses questions et demandé beaucoup d'explications.

Je note cependant que les personnes qui se sont déplacées ne connaissaient pas la procédure d'enquête, ne comprenaient pas la différence entre une modification simplifiée et une modification ou une révision, ignoraient que le plan de zonage n'a rien à voir avec le Cadastre et ignoraient même ce qu'est le règlement d'urbanisme ...

Ceci m'amène à recommander que lors d'une prochaine modification ou révision du PLU, un article détaillant la procédure soit publié et diffusé en amont et en complément du dossier soumis à enquête.

Comme très souvent, certaines observations relevaient plus d'intérêts particuliers que de l'intérêt général, et un certain nombre d'entre elles n'entraient pas strictement dans le cadre de l'enquête en cours.

Dans ce cas précis, il est regrettable qu'une réunion publique préalable n'ait pas été organisée à l'initiative de la mairie et de l'aménageur SOFIMEST.

Certains contributeurs se sont exprimés plusieurs fois, tant sur le registre d'enquête que sur le registre dématérialisé ou au travers de courriers collectifs, marquant de cette façon leur opposition et leurs craintes face au projet porté par cette 4^{ème} modification du PLU.

registre dématérialisé :

Conformément aux dernières dispositions relatives aux enquêtes publiques¹ la mairie a mis en ligne un registre dématérialisé sur le site internet de la mairie pour que le public puisse y porter ses observations.

¹ Ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement (notamment art 120.1 et suivants)

Rapport de Mme MF BLANCHET, commissaire enquêtrice,

sur le projet de 4^{ème} Modification du PLU de Montry (77) – **Arrêté du Maire n° : URB2017/ 121** du 19 octobre 2017

Dossier n° E17000085 /77 - Tribunal Administratif Melun / 10 août 2017

OBSERVATIONS RECUEILLIES

Observations émanant des PPA

Seules **4 PPA** ont adressé leur avis sur le dossier qui leur avait été communiqué le 12 octobre 2017.

- 1) - Le 13/10/2017, la **Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine et Marne**, a fait savoir qu'elle n'avait aucune observation à présenter.
- 2) - Le 8/11/2017, soit 2 jours après le début de l'enquête, la réponse de la **Communauté de Communes du Pays Créçois** est parvenue à la Mairie.
Elle a été immédiatement intégrée au dossier d'enquête (papier et internet).
- 3) Le 8/12/2017, jour de clôture de l'enquête, le **Conseil Départemental de Seine et Marne** a adressé un avis favorable sous réserves.
Ce courrier, arrivé le 11/12/2017 a été transmis à la commissaire enquêtrice mais n'a pas pu être porté à la connaissance du public.
- 4) Le 27/12/2017, la **Préfecture de Seine et Marne / DDT** soit près de 2 semaines après la clôture de l'enquête publique, la réponse des services de l'Etat a été adressée par courrier du 15/12/2017, enregistré en Mairie le 27/12.
Ce courrier a été transmis à la commissaire enquêtrice mais n'a pas pu être porté à la connaissance du public, ni pris en compte dans la synthèse des observations.

Ces observations figurent dans la synthèse des observations, en annexe 1.

Observations émanant du public

58 contributeurs se sont exprimés, soit en écrivant sur le registre d'enquête, soit en déposant divers documents, dont des courriers collectifs, soit en déposant des observations sur l'espace dédié sur le site internet de la mairie.

Toutes ces observations figurent dans le registre d'enquête.

L'examen de ces contributions permet de relever **73 observations élémentaires**.

Dans ces conditions, il est possible de faire ressortir l'expression du public sur le projet de 4^{ème} modification du PLU de Montry ouvrant la zone IIAU à l'urbanisation.

Thématique des observations émanant du public

Les 73 observations élémentaires émanant du public (58 contributeurs) sont reportées sur la synthèse des observations qui figure en annexe 1.

Certains contributeurs s'étant exprimés plusieurs fois, dont via des courriers collectifs, il existe évidemment des redites et des doublons.

A deux exceptions près, les contributeurs sont des habitants du lotissement « Le Clos du Lochy », qui occupe la zone IAUa, contigüe à la zone IIAU, devant être ouverte à l'urbanisation (future zone IAUb), objet de l'enquête publique.

Ces observations élémentaires, sont identifiées par leur classement dans le PV de synthèse (ex : C.6.15) et peuvent être groupées selon 10 thèmes :

- Information
- Voirie
- Sécurité
- Equipements (école)
- Règlement
- Transports
- Cadre de vie
- Environnement
- Procédures
- Dossier d'enquête
- Propositions

Remise de la synthèse des observations

La synthèse des observations a été adressée à la mairie de Montry (service Urbanisme) par la commissaire-enquêtrice le vendredi 15 décembre 2017, par envoi postal doublé d'un envoi par courriel, dont le service Urbanisme m'a accusé réception.

Elle figure en annexe 1

Réception du mémoire en réponse

Le mémoire en réponse de la Mairie de Montry m'a été adressé par courriel le mercredi 27 décembre 2017.

Il comporte les réponses apportées, thème par thème par la Mairie.

Il est accompagné des documents du dossier d'enquête (Notice explicative, OAP, règlement), modifiés par le Cabinet DML, en vue de l'approbation, s'il y a lieu, de la 4^{ème} modification du PLU par le Conseil Municipal de Montry.

Les modifications montrent que les observations, remarques et réserves, notamment des PPA, ont été prises en compte et appliquées au projet, ce que je juge très satisfaisant.

Il figure en annexe 2.

FORMALITES DE CLOTURE

Le Vendredi 8 décembre 2017, à 18h00, à l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête a été clos par mes soins et je l'ai emporté.

A la même heure, le site internet destiné à recevoir les observations du public a été fermé en ma présence par l'agent chargé de l'Urbanisme.

Le registre d'enquête « papier » contenait 73 observations élémentaires émanant de 5 contributeurs

Ces observations étaient soit manuscrites, notées directement sur le registre, soit remises sous forme de lettres, certaines collectives, de dossiers, de photos, de divers documents.

Tous ces documents ont été collés dans le registre au fur et à mesure de leur arrivée et visés par mes soins à chaque permanence.

Le registre d'enquête dématérialisé contenait 8 contributions émanant de 7 personnes. J'en ai pris connaissance au fur et à mesure de leur dépôt.

A la clôture de l'enquête elles ont été imprimées et collées dans le registre d'enquête « papier ».

TRANSMISSION DU RAPPORT

Après contrôle des registres, analyse du dossier et des observations du public et étude du mémoire en réponse de la Mairie de Montry,

le présent rapport comprend :

- le rapport de l'enquête
- les conclusions motivées
- l'avis de la commissaire-enquêtrice
- des annexes et des pièces jointes
- un tiré à part des conclusions motivées et de l'avis de la commissaire enquêteur.

Le rapport complet et l'avis motivé ont été commentés et remis le mercredi 10 janvier 2018 à Madame la Maire de Montry.

Le mercredi 10 janvier 2018, un exemplaire du rapport et de l'avis motivé ont été remis par mes soins :

- à la Sous-Préfecture de Meaux, service des collectivités territoriales,
- et au Tribunal Administratif de Melun.

ANALYSE DU PROJET DE 4^{ème} MODIFICATION DU PLU de MONTRY

Examen du dossier

Le dossier soumis à l'enquête m' a été remis le 19 octobre 2017 lors de la réunion de présentation, par Monsieur Jeremy Hamoun, agent chargé de l'Urbanisme de la ville de Montry, soit trois semaines avant l'ouverture de l'enquête.

Avant le début de l'enquête, j'ai vérifié la complétude du dossier et je l'ai parafé le 3 novembre 2017.

Il comporte **119 pages**.

La note explicative du projet de modification n° 4 du PLU de Montry est très claire et met en évidence les modifications proposées.

Vérifications

Les prescriptions en matière de publicité légale ont été parfaitement respectées (insertion presse et affichage).

L'arrêté municipal organisant l'enquête était publié sur le site internet de la mairie de Montry.

Le dossier papier a pu être librement consulté par le public en dehors des permanences de la commissaire-enquêtrice, au point d'accueil de la mairie, aux heures habituelles d'ouverture de celle-ci.

Au point d'accueil, un poste informatique était mis gratuitement à la disposition du public afin de consulter le dossier numérique et aussi de déposer des observations sur le registre d'enquête dématérialisé.

Je considère donc que le public a été informé.

Je me suis rendue sur les lieux, pour les visiter, mieux les visualiser, et comprendre certaines observations formulées par le public.

Je me suis tenue à la disposition du public lors de 3 permanences.

Ces permanences ont attiré un public nombreux et très motivé, globalement hostile au projet.

ANALYSE DU DOSSIER

La 4^{ème} modification du PLU de la ville de Montry, objet de l'enquête, concerne l'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU.

J'ai étudié les divers documents composant le dossier d'enquête.
Je suis allée à la mairie de Montry pour consulter le PLU approuvé en octobre 2012 et les 3 premières modifications simplifiées.

J'ai répondu aux interrogations du public et renseigné les personnes qui se sont déplacées lors des 3 permanences.

A cette occasion j'ai constaté que le public ne connaissait ni le plan local d'urbanisme de la ville de Montry, adopté en 2012, ni les 3 premières modifications simplifiées intervenues entre son adoption et le projet de 4^{ème} modification.

Une fois encore, j'ai constaté que le public ne fait pas la différence entre un plan de zonage et le cadastre, et qu'il ignore ce qu'est le règlement d'urbanisme.

Un document figurant dans le dossier d'enquête, à savoir l'annexe au règlement de la zone, établie par Seine-et-Marne Environnement, donnant la liste des plantes invasives à interdire, en a interloqué plusieurs, qui n'avaient jamais entendu parler de ces interdictions.

ANALYSE DES OBSERVATIONS

J'ai étudié les avis donnés par les PPA, y compris l'avis de la DDT qui m'a été transmis par courriel le 28 décembre 2017.

Le 20 novembre, le Cabinet DML, qui assiste la mairie, a produit une notice complémentaire de 10 pages, suite à l'avis de la CCPC. Elle a été jointe au dossier d'enquête (et sur le site internet), que j'ai également étudiée.

J'ai étudié les observations déposées par le public (58 contributeurs), tant sur le registre papier que sur le site internet de la mairie et j'ai identifié 73 observations élémentaires que j'ai reportées sous forme de tableau dans la synthèse des observations, et affectées à 10 thèmes, développés ci-après. Les observations sont désignées par leur identifiant dans le tableau de synthèse des observations joint en annexe 1 (ex : B.6.1, C.2.16)

Plusieurs observations ne relèvent pas totalement de l'objet de l'enquête, il m'a toutefois paru utile de les analyser.

Certains habitants, particulièrement inquiets et motivés ont produit plusieurs contributions, tant sur le registre papier que sur internet et ont signé des courriers collectifs, entraînant des redites et des doublons qui soulignent l'importance de leur incompréhension et de leurs craintes.

Ces incompréhensions, principalement nées d'un déficit d'information en amont, ont entraîné un sentiment général hostile au projet.

Les observations ont été regroupées par thème, et après mon analyse j'ai fait figurer la réponse fournie par la mairie dans son mémoire en réponse, thème par thème.

1) INFORMATION : 15 observations élémentaires

B.1, B.2.5, B.3.4, B.7.5, B.8.2, B.2.3, B.3.3, B.3.4, B.6.8, C.3.4, C.6.8, C.6.12, C.6.13, C.6.15, C.6.16

Tous les contributeurs déplorent un manque d'information en amont.

Je relève que sous ce vocable ils font allusion à trois sources d'information différentes :

- **Information sur le PLU en général** ,

Tant sur le projet relatif à sa 4^{ème} modification, objet de l'enquête, que sur le PLU de 2012 et sur ses modifications passées.

En particulier la méconnaissance du plan de zonage qui identifie clairement (depuis l'approbation du PLU le 19 octobre 2012) le secteur dénommé « Clos Philippet », délimité par la RD 934, le Ru du Lochy et l'allée Louis Pergaud, comme zone à urbaniser (zone AU).

Ce manque d'information suscite des craintes, clairement exprimées par les différents contributeurs.

- **Informations communiquées par le promoteur**,

Plusieurs contributeurs se sont plaints des informations « incomplètes ou erronées » qu'ils avaient reçues lors de l'achat de leur terrain.

Bien qu'étant hors sujet par rapport à l'enquête en cours, les différentes contributions montrent clairement que le déficit d'information sur le PLU, dont l'aménagement global du « clos Philippet », qui n'a pas été porté à la connaissance des futurs acquéreurs du lotissement occupant la zone IAUa, est aujourd'hui perçu par certains comme une tromperie.

Or il n'appartient pas au promoteur ni à l'aménageur d'informer le public sur le PLU, l'information qu'il délivre se bornant à la manière dont il compte aménager le lotissement en cours de commercialisation.

- **Information du public par la mairie** :

Les différentes contributions soulignent que le public ne semble pas informé du travail du Conseil Municipal et dit ne pas avoir eu connaissance des différentes décisions prises concernant l'adoption du PLU et son évolution.

Il semblerait que les 3 modifications simplifiées opérées avant le projet de 4^{ème} modification, objet de l'enquête, soient passées inaperçues, bien que figurant dans le registre des délibérations, et en tant que telles affichées en leur temps sur les panneaux d'affichage administratif de la mairie.

Lors de la 3^{ème} modification simplifiée, une procédure de concertation, non obligatoire, avait été mise en œuvre, mais personne ne s'était présenté ni pour consulter le dossier ni pour déposer la moindre observation.

Aux dires des personnes interrogées lors des permanences, elles n'en avaient pas entendu parler.

S'agissant du projet de 4^{ème} modification, Il avait été prévu, lors de la délibération du 20 juin 2017, qu'il ferait l'objet d'un article dans le bulletin municipal (disposition non reprise dans l'arrêté).

Or le bulletin municipal n'est plus publié depuis septembre 2016.

Seule une double page à propos des finances de la commune est parue en juin 2017.

Il me semble qu'en son absence, la mairie aurait pu imprimer et diffuser, comme elle l'a fait pour les finances, et au moins dans le quartier contigu au projet d'aménagement de la zone IIAU, un flyer d'information, car les documents distribués dans les boîtes à lettres ont plus de chances d'être lus que les documents affichés sur les panneaux municipaux.

Les habitants s'étonnent du manque de concertation préalable et regrettent que la mairie n'ait pas organisé, avant l'enquête, une réunion d'information.

Cette absence d'information préalable entraîne, de la part du public, des craintes et même des procès d'intention.

Réponse de la Mairie (mémoire en réponse)

Réunion publique :

Une réunion d'information et d'échange avec la population sera prévue, dès que possible, afin de répondre aux diverses inquiétudes des résidents, notamment concernant l'emplacement réservé n°10 (accueil de loisir) qui a été supprimé au cours d'une précédente modification, l'extension prévue de l'école, et les conditions de circulation dans le quartier du Pré du Lochy

Concernant les informations données par l'aménageur pour le Pré du Lochy existant, certaines informations ont vraisemblablement été mal comprises ou oubliées (par exemple : pas de garantie de fermeture définitive de la rue du Clos), plus d'information et des corrections pourront être apportée lors de la réunion publique où l'aménageur sera présent.

De nombreuses inquiétudes non fondées ont été mises au jour lors de l'enquête publique.

La réunion publique sera donc faite aussi rapidement que possible, mais les éléments de l'enquête ne semblent pas compromettre la modification du PLU, qui concerne les grands principes d'aménagement et le droit des sols. Des mesures seront notamment proposées par l'aménageur et la mairie pour limiter les flux de transit par la rue du Clos (signalisation, système de sens uniques par exemple...).

Projet d'urbanisation de la zone IIAU :

L'urbanisation du secteur était déjà prévue au PLU de 2012, c'est la raison pour laquelle une simple modification du PLU est nécessaire. Le PADD prévoyait plutôt une halle alimentaire dans le cas où cela serait pertinent, et le règlement de la zone IIAU lui donnait pour vocation à long terme l'extension de la commune notamment pour du logement.

Au vu des besoins en logements dans la commune et de l'intérêt d'un projet permettant de financer l'extension de l'école, le projet de modification ne constitue en rien une surprise au vu du PLU en vigueur. D'autre part, l'urbanisation de la zone IAUa ayant laissé en espaces agricole une dent creuse coupée des autres espaces agricoles, la construction du secteur IIAU en est la suite cohérente.

Les résidents du Pré du Lochy, ont eux-mêmes bénéficié de l'urbanisation de terres agricoles, qui a modifié le paysage pour les résidents du quartier du Clos Valaubert, ainsi que la vue en entrée de ville depuis Saint-Germain-sur-Morin.

Un habitant pose la question de la consommation d'espaces agricoles et naturels par l'urbanisation de cette zone (imperméabilisation, suppression de terres agricoles, etc.). Nous rappelons ici que le code de l'urbanisme n'autorise l'ouverture des zones IIAU par modification que sous réserve de justifications, lesquelles ont été apportées dans la délibération de prescription et dans la notice explicative.

De plus, la modification est compatible avec les documents supra-communaux, notamment le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) et le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), le projet n'a reçu aucun avis défavorable de la part des personnes publiques associées.

2) VOIRIE ET SECURITE : 25 observations élémentaires

Voirie : B.2.1, B.3.1, B.4, B.5.2, B.6.3, B.7.1, B.7.3, C.4.2, C.6.17

Sécurité : B.2.2, B.3.2, B.7.4, B.8.1, B.8.3, C.1.2, C.2.7, C.2.8, C.2.9, C.4.2, C.4.3, C.6.2, C.6.4, C.6.5, C.6.17, C.7.4

Les thèmes « voirie » et « sécurité » sont ici indissociables.

Les différentes observations regroupées dans ce thème pointent à la fois sur la voirie et la circulation interne au lotissement du « Clos Philippot » qui occupe la zone IAUa, que l'accès à la RD 934 via la voirie interne à ce lotissement et à celui qui sera créé dans la zone contigüe IIAU (futur IAUb).

En effet la circulation dans ce secteur est très dense, notamment aux heures de pointe, et plusieurs contributeurs indiquent que les rues internes aux différents lotissements sont utilisées comme voies de contournement ou itinéraires secondaires par les habitants des communes voisines. Cette crainte est renforcée par le fait que la voirie interne du futur lotissement de la zone IIAU (futur IAUb) devrait, selon les plans illustrant le dossier d'enquête publique, d'une part déboucher sur la RD 934 et d'autre part relier le lotissement existant (zone IAUa) via la rue du Clos, actuellement terminée en impasse.

Ces dispositions amènent les contributeurs à considérer qu'elles ne feraient qu'inciter les automobilistes à utiliser la voirie des 2 lotissements, l'actuel et le futur, en itinéraires secondaires ou itinéraires de contournement.

Ils suggèrent des « interdiction de circuler sauf aux riverains », des zones à 30km/h et toutes dispositions de nature à dissuader l'utilisation de la voirie des lotissements comme itinéraires de contournement.

La question de la sécurité à l'intérieur du lotissement de la zone IAUa est largement commentée.

Bien que ce point soit hors sujet par rapport à l'objet de l'enquête, il me semble important de le prendre en considération pour l'aménagement du futur lotissement (IIAU/IAUb).

Il est souligné que les trottoirs n'existent pas des 2 côtés de chaque rue, étant d'un côté remplacés par des parkings et des parties enherbées sur lesquelles certains garent leur voiture mais qui, même libres, ne permettent pas le passage de piétons, poussettes, enfants à vélo etc. Compte tenu de la densité de la circulation automobile à certains moments de la journée, il semblerait préférable qu'il y ait de vrais trottoirs de chaque côté de la rue.

Plusieurs personnes estiment que les rues de ce lotissement sont trop étroites et permettent difficilement le croisement de 2 voitures, ce qui exclut la circulation à vélo. Ils joignent des photos à l'appui de leurs dires qui en font la démonstration (jointes en annexe 3).

Le dossier d'enquête indique vouloir privilégier des circulations douces, notamment pour rejoindre l'école Louis Pergaud.

Il serait utile de prendre en compte que des enfants peuvent être amenés à aller à l'école à vélo, donc de prévoir à cet effet des voies sécurisées.

Réponse de la Mairie (mémoire en réponse)

Ouverture de la rue du Clos vers la RD 934 :

L'inquiétude des résidents du Pré du Lochy est compréhensible, même si contrairement à ce que certains ont compris, l'objet n'est pas de désengorger la RD934, mais uniquement comme cela était bien écrit dans le dossier de modification, le carrefour avec la rue Pergaud.

Cela réduira un peu la circulation devant l'école, et de facilitera LEUR accès et celui des nouveaux habitants du Pré du Lochy à la sortie de la commune vers Saint-Germain sur Morin.

Par ailleurs, on peut estimer que les reports de circulation entre la D934 et la D93 (route de Magny) se font déjà via le chemin de Saint-Maur et la rue Louis Pergaud.

D'autre part, l'aménagement récent d'un feu au carrefour de la D934 et de la D93 a nettement amélioré les conditions de circulation à cet endroit, ce qui a permis de réduire les itinéraires d'évitement.

Aménagement de la voirie :

Concernant le danger estimé, il est à noter qu'un des aspects soulignés est le stationnement abusif sur les trottoirs qui entraîne des problèmes de sécurité de déplacement. Nous rappelons que le stationnement des véhicules particuliers doit être prévu au sein de la propriété privée, et en aucun cas venir encombrer l'espace public.

Les acquéreurs avaient l'obligation de réaliser 2 places de stationnement extérieur, et pouvait une troisième place couverte ou plus si besoin pour accueillir un ou des véhicules supplémentaires.

Il existe des places visiteurs aménagées dans la première tranche du Pré du Loch, qui n'ont pas vocation à recevoir les véhicules des résidents.

Ainsi, les difficultés de stationnement rapportées par certains, si tant est qu'elles soient si importantes qu'il est dit, ne peuvent donc pas être imputées à l'aménageur.

D'autre part, du point de vue de la modification, la commune a l'obligation de rester compatible avec le PDUIF (plan de déplacement d'Ile-de-France), qui limite le nombre de places de stationnement exigibles, ce qui n'interdit pas aux propriétaires de réaliser le nombre de places dont ils ont besoin.

Ainsi, l'aménagement ne semble pas en cause, et comme indiqué plus haut, la mairie et l'aménageur s'engagent à proposer des solutions pour limiter le risque de transit de voitures extérieures au quartier.

Concernant la sécurité des enfants, au contraire, un aménagement excluant les voitures le long de l'école constituera un raccourci protégé pour l'accès des enfants à l'école. (Nous n'avons pas eu les photos mentionnées dans le rapport de Mme la commissaire-enquêtrice).

3) EQUIPEMENTS (ECOLE): 6 observations élémentaires

B.2.4, B.2.5, B.3.3, B.7.3, C.3.2, C.6.11

Les contributeurs disent ne pas avoir été informés de l'annulation de l'emplacement réservé n° 10, dans la zone IAUa, initialement prévu pour la construction d'un centre de loisirs.

Ils s'interrogent sur l'emplacement réservé n° 9, dont ils n'avaient pas vu qu'il s'étendait à la fois sur la zone IAUa et la zone IIAU (future IAUb).

Ils estiment que le dossier d'enquête ne montre pas clairement le besoin réel d'agrandissement de l'école Louis Pergaud.

S'agissant du centre de loisirs initialement prévu sur l'emplacement réservé n°9 (supprimé), ils regrettent que là encore le besoin réel ne soit pas exposé.

Ils mettent en doute son utilité en se basant sur le fonctionnement et la fréquentation du centre de loisirs actuel et sur son coût pour les familles.

Réponse de la Mairie (mémoire en réponse)

L'extension du groupe scolaire (emplacement réservé n°9)

Comme l'indiquent les pièces 4.1a (plan après modification) et 4.1b (plan avant modification), il existe un emplacement réservé n°9 chevauchant la zone IAUa (pré du Lochy existant) et IAUb (projet en cours) depuis l'approbation du PLU de MONTRY en 2012, qui le destinait déjà à l'extension du groupe scolaire.

Le projet de modification n'apporte aucune évolution au projet de ville concernant l'extension de l'école.

L'orientation d'aménagement ne fait que reprendre les dispositions existantes et les remettre dans le contexte global d'aménagement du secteur.

Le projet, qui ne concerne pas directement la modification, pourra être abordé lors de la réunion publique que la commune s'engage à tenir.

L'ancien emplacement réservé n°10 (accueil de loisir)

La suppression de l'emplacement réservé n°10 a été effectuée lors d'une modification simplifiée datant de 2016.

Au cours de cette procédure, seule une mise à disposition du public est obligatoire. Le besoin identifié en 2012 n'était plus considéré comme pertinent, au vu du faible effectif observé actuellement.

Le dossier ne parle pas de cet emplacement réservé ni du centre de loisir, puisqu'il n'a plus d'existence.

En revanche, dans la partie de présentation du territoire, il est bien montré l'augmentation des effectifs scolaires, qui justifient le projet d'extension.

4) **REGLEMENT: 1** observation élémentaire B.6.2

Cette observation pointe la hauteur des bâtiments qui seront construits dans la nouvelle zone ouverte à l'urbanisation. Or La réponse figure clairement dans le projet de règlement d'urbanisme de la future zone IAUb.

S'agissant du Règlement d'Urbanisme et du Plan de zonage, j'ai relevé que la dénomination des zones prête à confusion.

En effet, la zone notée « **IIAU** » est selon les documents désignée comme « **2AU** ». Je ne doute pas que lors d'une prochaine révision ces zones « AU » (à urbaniser) deviendront des zones « U » (urbanisées), mais il serait nécessaire que dans le projet soumis à l'approbation, suite à la présente enquête publique, la rectification en « **IIAU** » soit faite là où elle est notée « **2AU** ».

Il en est de même pour la zone « **IAUa** » fréquemment notée « **1AUa** ».

Pour ce qui est de la Route Départementale 934, qui borde la zone IIAU (future IAlb), elle est désignée, selon les articles, de 7 manières différentes : « la rue », « la rue du 27 juillet 1944 », « la départementale », « la route nationale », « la route départementale », « la route départementale 934 » et la « RD 934 »

Je pense qu'il serait préférable de s'en tenir à une seule dénomination, et je préconise l'appellation « RD 934 ».

Réponse de la Mairie (mémoire en réponse)

La hauteur des constructions

La hauteur maximale dans la zone IAUb (11 mètres) est identique à celle autorisée dans la zone IAUa (pré du Lochy), le projet reste en continuité architecturale avec l'existant.

5) TRANSPORTS: 1 observation élémentaire B.6.5

Ce thème ne concerne pas directement l'objet de l'enquête publique, mais il est légitime que les habitants se préoccupent des moyens de transports qui seront mis à leur disposition et à celle des futurs habitants de la zone IIAU (IAUb).

Réponse de la Mairie (mémoire en réponse)

Augmentation de la fréquence des bus : Le renforcement des dessertes en bus n'est pas de la compétence du PLU, ni directement de la commune, et est hors champ de la modification.

Toutefois, la commune reste vigilante et en demande auprès de l'autorité organisatrice des transports pour obtenir des améliorations de l'offre existante.

6) CADRE DE VIE: 10 observations élémentaires

B.4.2, B.6.1, B.6.4, B.7.7, C.1.3, C.1.5, C.2.1, C.2.2, C.2.4, C.2.5

Les contributeurs estiment que les lotissements sont un type d'habitat familial donc tranquille, compte tenu du nombre d'enfants de tous âges qui le peuplent, et craignent que le prolongement de la rue du Clos jusqu'à la RD 934 ne constitue une atteinte à ce caractère d'habitat paisible.

Ils sont très attachés à leur environnement rural et aux paysages.

Ils souhaitent un renforcement de la végétalisation sur les deux zones et pas seulement le long de la RD 934.

Tous sont hostiles à l'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU, objet de l'enquête, qui est actuellement un champ cultivé, car ils tiennent à conserver le cadre rural qui les a séduits lors de leur choix d'habiter Montry, et les vues lointaines sur des espaces boisés.

Réponse de la Mairie (mémoire en réponse)

Espace de promenade

Il n'est pas prévu de chemin de promenade à l'arrière des maisons existantes. Cela peut constituer de l'agrément, mais représente également des coûts d'entretien et des nuisances potentielles pour les résidents.

Espaces boisés sur tout le périmètre de la zone IAUb et non seulement le long de la RD934 L'extension du Pré du Lochy constituant une continuité urbaine et paysagère avec les constructions existantes, il n'est pas justifié de prévoir une frange paysagère entre la zone IAUA et la zone IAUb du Clos Philippot.

Le traitement paysager est réservé à l'entrée de ville et la vue de la commune depuis Saint-Germain-sur-Morin.

7) ENVIRONNEMENT: 3 observations élémentaires,
B.8.5, C.5, C.7.2

Ces deux contributeurs soulignent l'importance qu'il convient d'attacher à l'aspect environnemental et au respect des règles de l'environnement..

Cependant une modification de PLU n'impose pas une étude d'impact environnemental.

Un contributeur s'inquiète des risques d'inondation, notamment en cas de gros orage.

Le dossier d'enquête indique que les zones classées en risque d'inondation se situent au nord de la RD 934, et évoque une étude récente de la DDT (2013) où le Ru du Lochy n'est pas estimé zone inondable, ni une zone humide.

Ce point devra être confirmé.

Un contributeur signale un problème de pollution causé par les entreprises ayant participé à la construction du lotissement du Pré du Lochy, qui brûlent sur place des déchets de chantier.

L'aménageur de la future zone IAUB étant le même, il attire l'attention afin que le problème des déchets de chantier soit prévu en amont.

Je pense que la clause d'évacuation des déchets de chantiers devrait en effet figurer dans le cahier des charges des entreprises du prochain lotissement.

Réponse de la Mairie (mémoire en réponse)

Environnement et phénomènes exceptionnels

Un habitant évoque lors de fortes précipitations des inondations par infiltrations. Néanmoins, il n'existe aucun zonage règlementaire ou éléments ressortis des études environnementales qui justifient la limitation de la constructibilité du Clos Philippot.

Il pourra être précisé dans le règlement qu'en raison des risques d'infiltration, les sous-sols sont fortement déconseillés, et que les dispositions devront être prises pour en assurer l'étanchéité le cas échéant.

Par ailleurs, comme le montre le dossier et comme l'indique la commissaire-enquêtrice, l'impact environnemental a été mesuré et justifié, et aucune évaluation environnementale complémentaire n'est induite par la procédure de modification ou au vu de l'impact environnemental modéré.

Il est montré une prise en compte intéressante des préconisations du Schéma Régional de Cohérence Ecologique et même plus importante que dans nombre de projets actuels.

8) PROCEDURES : 4 observations élémentaires

C.6.9, C.6.13, C.6.14, C.6.16

Le PLU en vigueur à Montry a été approuvé le 19 octobre 2012.

Les précédentes modifications du PLU, N° 1, 2 et 3 ont été des modifications simplifiées qui n'imposent ni concertation du public, ni enquête publique.

La 4^{ème} modification, objet de l'enquête, si elle impose bien une enquête publique, n'impose pas de concertation préalable.

Ces différentes contributions complètent celles du thème « INFORMATION ».

Réponse de la Mairie (mémoire en réponse)

Concertation préalable et réunion

La concertation préalable n'est effectivement pas obligatoire dans la procédure de modification du PLU.

Une réunion est prévue hors du cadre de l'enquête publique, suite aux observations des résidents du Pré du Lochy.

9) DOSSIER D'ENQUETE : 5 observations élémentaires.

B.2.4, C.3.2, C.6.7, C.6.10, C.6.17

Les contributeurs estiment que le dossier d'enquête est trop succinct et n'apporte pas les précisions attendues sur l'utilisation de la bande placée en emplacement réservé n° 9 entre l'école et le fond de leur propriété.

Ils s'interrogent sur la pertinence de la construction d'un centre de loisirs au vu du fonctionnement actuel.

Ils auraient souhaité que le dossier d'enquête développe une étude sur le besoin réel en nombre de classes et en nombre de places au centre de loisirs.

Réponse de la Mairie (mémoire en réponse)

Les remarques évoquées dans cette thématique ont toutes trouvé réponse dans les éléments précédents.

10) PROPOSITIONS : 6 observations élémentaires

B.2.3, B.5.3, B.7.2, C.1.5, C.3.2, C.6.6

2 propositions sont présentées pour empêcher la circulation motorisée entre le lotissement du Pré du Lochy (zone IAUA) et le futur lotissement (zone IAUB) via la rue du Clos prolongée,

- Pose de plots métalliques sur la voie entre la rue du Clos et son futur prolongement.
- Pose d'une barrière à cet emplacement que seuls les services d'urgence pourraient ouvrir
- Ronds points sur la RD 934
-

Certains contributeurs souhaitent densifier le cadre végétal en créant une zone boisée entre l'actuel lotissement et celui prévu en zone IAUB.

D'autres souhaitent que le futur lotissement soit entouré d'une large bande boisée.

Réponse de la Mairie (mémoire en réponse)

Pour les plots et ronds-points,

la modification du PLU ne peut y apporter réponse, puisque le Code de l'Urbanisme ne permet pas de statuer sur ce type d'aménagement. Ces points seront vus en réunion publique, hors champ de l'enquête.

Pour les bandes boisées, il a déjà été justifié plus haut que cette proposition n'était pas cohérente d'un point de vue urbanistique. Ce point pourra éventuellement être revu en réunion publique.

Analyse du mémoire en réponse

Les réponses apportées thème par thème aux observations sont satisfaisantes car elles sont de nature à éclairer le public et à lever certaines de ses interrogations.

L'annonce d'une réunion d'information, co-organisée dans les meilleurs délais par la mairie et l'aménageur me paraît une bonne chose car les habitants ont montré leurs craintes et leur motivation lors de l'enquête. Dans ce cadre, les différents points soulevés par les habitants, notamment ceux du Clos du Lochy, pourront être examinés et explicités.

Il s'agira en particulier pour la Mairie de rassurer les habitants du Pré du Lochy sur la prise en compte de la voirie des 2 lotissements situés sur les zones IAUa et IAUb, qui craignent que celle-ci ne devienne un accès privilégié pour certains à la RD 934 (voitures et motos), mettant en cause la sécurité des piétons à l'intérieur des lotissements.

Les modifications par ajouts et suppressions, dans la Notice Explicative, l'OAP ajoutée et le Règlement d'Urbanisme de la future zone IAUb montrent que les observations et réserves ont bien été prises en compte, certains points ont été éclaircis, développés et précisés.

Ces modifications apparaissent en rouge dans les documents joints au mémoire en réponse, qui figure en annexe 2, et que j'ai récapitulées dans un tableau (**annexe 3**).

Page 24 de la Notice explicative, de même que dans le préambule du Règlement de la zone IAUb, il est indiqué que les constructions devront disposer d'une « isolation renforcée ».

Je pense qu'il conviendrait de préciser « **isolation acoustique renforcée** », puisqu'il s'agit de protéger les habitants situés à proximité de la zone de bruit, et que dans ce cas c'est une isolation d'un type particulier régie par la loi² et répondant à des normes particulières qu'il conviendra de mettre en oeuvre.

Il conviendrait de n'utiliser qu'une seule expression, dans les divers documents, pour désigner **la RD 934**.

Dans les divers documents, les zones sont désignées tantôt par des chiffres romains, tantôt par des chiffres arabes, ce qui peut induire des incompréhensions ou des confusions.

² Loi sur le bruit du 31 décembre 1992, arrêté du 30 mai 1996 et Nouvelle Réglementation acoustique
Arrêté du 30 juin 1999 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation
Arrêté du 27 novembre 2012 relatif à l'attestation de prise en compte de la réglementation acoustique applicable en France métropolitaine aux bâtiments d'habitation neufs.

Il conviendrait de respecter la forme définie dans le PLU de 2012 , donc la notation en chiffres romains, et noter « IIAU » et non « 2AU », « IAUa » et non « 1AUa » etc...

CONCLUSIONS GENERALES ET AVIS MOTIVE

L'enquête publique relative la 4^{ème} modification du PLU de la ville de Montry avait pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU « dent creuse » entre le lotissement du Clos Philippot, situé sur la zone IAUA, le Ru du Lochy et la Route Départementale 934.

Son classement en zone à urbaniser date de l'approbation du PLU de Montry, en octobre 2012.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAUB constitue le prolongement de l'urbanisation commencée avec le lotissement du Clos Philippot (zone IAUA).

L'enquête publique a été organisée du 6 novembre 2017 au 8 décembre 2017 inclus, aux heures d'ouverture de la mairie, soit pendant 33 jours consécutifs

par l'arrêté municipal n° URB2017/121 du 19 octobre 2017.

La publicité de l'enquête a été réalisée dans les règles et le certificat d'affichage prescrit a été établi.

Conformément aux dispositions légales, la mairie a ouvert, sur son site internet, une page dédiée à l'enquête publique, incluant un registre dématérialisé.

Trois permanences ont été organisées, dont une en soirée.

Elles ont été très fréquentées et animées.

L'enquête publique a servi de moyen de communication et d'information sur le projet, qui aurait dû être porté à la connaissance des citoyens en amont de l'enquête par les moyens d'information dont dispose la mairie (réunion d'information, flyers etc...).

La salle des mariages, située en rez-de-chaussée de l'ancienne mairie, et facilement accessible à tout public, a été mise à la disposition de la commissaire-enquêtrice pour recevoir le public.

La carte de la ville et le plan de zonage grand format ont été fournis pour faciliter l'information du public.

Le dossier d'enquête comportait **91** pages.

Le dossier papier a pu être librement consulté par le public en dehors des permanences de la commissaire-enquêtrice, ainsi que le dossier numérique,

via un poste informatique mis gracieusement à la disposition du public, au point d'accueil de la mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture.

58 Contributeurs ont déposé des textes, lettres, lettres collectives, plans, photos¹, tant sur le registre papier que sur le site internet de la mairie. Les documents remis par les contributeurs ont tous été collés dans le registre d'enquête et attentivement étudiés. Il en a été de même pour les observations déposées sur le registre électronique, imprimées puis collées dans le registre.

Leur analyse a permis d'identifier 73 observations élémentaires qui ont été classées selon 10 thèmes :

Information, Voirie, sécurité, Equipements (école), Règlement, Transports, Cadre de vie, Environnement, Procédures, Dossier d'enquête, Propositions.

La liste des observations élémentaires, par ordre chronologique, et leur classement par thèmes a été transmise au maire par la commissaire-enquêtrice sous forme de tableau, dans les délais prévus par la loi, par courriel du 15 décembre 2017, doublé d'un courrier postal.

Le mémoire en réponse a été adressé par courriel à la Commissaire enquêtrice dans les délais légaux le 27 décembre 2017.

La Mairie a tenu à apporter des explications claires et documentées à toutes les observations du public, même lorsqu'elles ne concernaient pas directement l'intérêt public du projet.

De plus, le cabinet DML, qui assiste la mairie, a fourni avec le mémoire en réponse des documents (Notice explicative, OAP ajoutée, Règlement de la future zone 1AUB) portant des modifications et précisions qui montrent que les divers avis, remarques et réserves tant des PPA que des habitants ont été étudiés et bien pris en compte.

La zone d'exposition au bruit est clairement matérialisée, et le règlement d'urbanisme de la future zone 1AUB précise qu'il est interdit de construire à moins de 15m de la RD 934 et que les constructions sur une distance de 100m le long de la RD 934 devront disposer d'une « isolation renforcée ». Pour éviter toute confusion, je recommande qu'il soit précisé dans le règlement d'urbanisme de la zone 1AUB qu'il s'agit d'une isolation **acoustique** renforcée.

L'hostilité des habitants du lotissement du Clos du Lochy, est principalement causée par un déficit d'information tant lors de l'acquisition de leurs terrains que préalablement à l'enquête publique.

¹ Ces photos, prises avec un smartphone ont été imprimées au format A4. Elles sont de trop mauvaise qualité pour être scannées et jointes en annexe au présent rapport mais on peut se reporter au registre d'enquête pour les consulter.

La réunion publique d'information, qui devrait être prochainement organisée à l'initiative de la Mairie de SOFIMEST sera utile pour dénouer la situation.

La crainte principale exprimée par les habitants concerne la voirie.

En effet, la voirie du futur lotissement prolongera celle du lotissement du Clos du Lochy, par le prolongement de la rue du Clos (actuellement en impasse), et rejoindra via le nouveau lotissement la RD 934. Leur crainte est que cet itinéraire de contournement ou d'évitement ne soit préféré par les automobilistes des communes voisines pour rejoindre la RD 934, ce qui serait très dommageable pour les habitants des deux lotissements en matière de sécurité et de tranquillité.

Je recommande à la Mairie de prendre dès que possible toutes les dispositions pour que la circulation à l'intérieur du lotissement du Clos Philippot ne devienne pas une source de nuisances et de danger pour leurs habitants.

Cette attention devra être renforcée lorsque la voirie du futur lotissement sera achevée et qu'elle débouchera sur la RD 934.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU résulte de la volonté de la mairie de compléter l'urbanisation du secteur désigné sous l'appellation de « Clos Philippot », borné par le Ru du Lochy, la rue Louis Pergaud et la RD 934.

Il s'agit de la création d'un secteur pavillonnaire destinée à des familles.

Il est complété par la zone UE, occupée par l'école Louis Pergaud.

La **zone IIAU**, dont le projet d'ouverture à l'urbanisation est l'objet de la présente enquête, avait été classée « AU » (zone à urbaniser), dès l'établissement du PLU de Montry en octobre 2012.

Cette urbanisation se déroule en deux tranches.

La première est déjà construite et livrée, c'est le lotissement nommé « le Pré du Lochy », zone identifiée en IAUa sur le plan de zonage.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU, qui compose la partie restante du Clos Philippot (future zone IAUb) , est la suite normale de l'aménagement prévu dès l'origine par la mairie dans ce secteur.

L'afflux de nouvelles familles dans le futur lotissement est prise en compte par l'agrandissement du groupe scolaire (espace réservé n° 9 sur le plan de zonage) qui présente l'intérêt d'un partenariat public-privé pour sa construction.

En conséquence de ce qui précède, j'émet un

AVIS FAVORABLE

au projet de 4^{ème} modification du PLU de Montry (77)

Saint Maur, le 10 janvier 2018
Marie-Françoise BLANCHET,

Commissaire-enquêtrice

G – ANNEXES

ANNEXE 1 -

p 40

Synthèse des observations, transmise au maire de Montry le 15 novembre 2017

ANNEXE 2 -

p 74

Mémoire en réponse transmise par la Mairie de Montry le 27 décembre 2017, accompagné des documents suivants, modifiés pour tenir compte des avis des PPA et des observations du Public :

Mémoire en réponse thématique

Notice explicative modifiée

Règlement modifié de la zone IAUb

OAP ajoutée modifiée

Note explicative suite à la réception de l'avis de la CCPC

ANNEXE 3

p 147

Tableau récapitulatif des modifications apportées à

Notice explicative modifiée

Règlement modifié de la zone IAUb

OAP ajoutée modifiée

(Extraits du mémoire en réponse)

SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Marie-Françoise BLANCHET
Commissaire-enquêtrice
80 avenue Beaurepaire
94100 – Saint Maur des Fossés

mfblanchet@free.fr
06 10 14 93 39

Madame la Maire de MONTRY
(Direction de l' Urbanisme)

OBJET : Modification N° 4 du PLU de MONTRY (77)

Références :

Arrêté du Maire : URB2017/ 121 du 19 octobre 2017

Décision de désignation :

Tribunal Administratif Melun /10 août 2017/dossier n° E17000085 /77

Pièce Jointe : Synthèse des observations recueillies

Madame la Maire

Conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Urbanisme, je vous transmets le procès-verbal de synthèse des observations recueillies durant l'enquête publique qui s'est déroulée du au 2017.

Il se compose de trois tableaux reprenant :

- A : les réserves et remarques des Personnes Publiques Associées,
- B : les observations du public portées sur le registre d'enquête numérique,
- C : les observations du public portées sur le registre d'enquête papier.

Le même article précise que le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Je vous propose de répondre sur chacun des thèmes regroupant les observations élémentaires.

Veuillez agréer, Madame la Maire , l'expression de ma considération.

Marie-Françoise BLANCHET
Commissaire-enquêtrice

SYNTHESE DES OBSERVATIONS

A - OBSERVATIONS EMANANT DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES CONSULTEES

n°	Organisme Date de la réponse	observation
A.1	Sous-Préfecture de Meaux (77)	<i>Pas de réponse</i>
A.2	Conseil Régional Ile de France	<i>Pas de réponse</i>
A.3	Conseil Départemental 77 Réponse du : 8/12/2017 Reçue le : 11/12/2017	Réponse parvenue après la clôture de l'enquête, de sorte que le public n'a pas pu en avoir connaissance. <u>AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE</u> DE LA PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS FORMULEES : - <u>Classification du réseau viaire</u> La RD 934 est classée Route à Grande Circulation au titre du décret 2010-578 du 31/5/2010, référence juridique à mentionner au présent PLU (notice p 10 et OAP). De ce fait nécessité d'entreprendre une étude de type Amendement Dupont pour s'exonérer du recul de 75m imposé. Cette étude d'entrée de ville doit réglementairement correspondre à la circulaire n° 96-32 du 13/5/1936, justifier que les règles d'urbanisme sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, et figurer en annexe au PLU. - <u>Accès sur RD</u> L'OAP définit les principes d'aménagement de ce futur quartier pavillonnaire. La desserte du lotissement engendre la création d'un carrefour sur la RD934, concerté avec les services du Département et son maillage à l'arrière sur le réseau viaire communal pour désenclaver le lotissement et le quartier du Pré du Lochy. Des aménagements paysagers en rive sud de la RD934, une liaison douce le long du ru du Lochy et une autre en rive nord de la RD934, engendrant 2 traversées supplémentaires sur la RD 934 sont également prévus. Certaines orientations préconisées dans la notice (p 23 et 24) ne se retrouvent pas à l'OAP (p 3 et 4), à savoir la traversée du quartier par les modes doux, les nuisances sonores, le souci de qualité urbaine et d'homogénéité du bâti en façade de la RD934. Par ailleurs les prescription doivent être clairement définies à l'OAP tant à l'écrit (création de liaisons douces), qu'en plan. Il conviendrait de tenir compte des points suivants dans la notice, l'OAP et le règlement pour apporter plus de cohérence entre les documents :

		- en plan, confirmer par un symbole « la sécurisation du carrefour et des abords (voie douce, accès arrêt de bus) de la RD934 / voie de desserte du lotissement et ce, pour tous modes de déplacements » Confirmer « d'interdire tout accès aux riverains sur la RD934 », à prescrire aussi au Règlement à l'art 3. - la nécessité d'afficher « l'obligation de réaliser sur 100m en rive de la RD934, l'isolation acoustique renforcée (cf notice pages 10 et 24) des futures constructions. A prescrire aussi au Règlement, en préambule de zone. - la prescription du « retrait des propriétés privées et clôtures à 10m (notice p 24) » et non à 9m (notice p 23) « de recul depuis la bordure de la chaussée de la RD934 » et du ru du Lochy, considéré comme espace public communal. - la mise en place de « la liaison douce en rive sud » et non uniquement au nord de la RD934 pour permettre le rabattement des liaisons douces, y compris celle qui longe le ru du Lochy, les regrouper et sécuriser les traversées en mode doux au niveau du carrefour RD934/voie de desserte du lotissement. Il convient par ailleurs d'inviter la commune à prendre l'attache de la commune voisine de Saint Germain sur Morin pour assurer un accès sécurisé de cet axe vers le collège. - la « création de liaisons douces internes au lotissement et leur maillage avec celles de la RD934 et du ru du Lochy » - la confirmation d'un stationnement visiteurs du lotissement, à raison d'une place pour 4 logements » (OAP p 3) et de prescrire de façon similaire à l'OAP et au règlement (formulation mathématique compliquée au règlement et ne demandant ce stationnement qu'à partir du 10^{ème} logement). A modifier donc au règlement (art IAUb.12-p11). Il s'agit de ne pas favoriser le report du stationnement privé sur le domaine public et notamment sur la RD et de libérer les trottoirs du stationnement abusif.
A.4	Présidence STIF	<i>Pas de réponse</i>
A.5	Chambre de Commerce et d'Industrie 77 Réponse du : 13.10.2017 Reçue le : 13.10.2017	Aucune remarque particulière.
A.6	Chambre d'Agriculture 77	<i>Pas de réponse</i>
A.7	Chambre des Métiers et de l'Artisanat 77	<i>Pas de réponse</i>
A.8	Communauté de Communes du Pays Créçois Réponse du : 30.10.2017 Reçue le : 8.11.2017	La CCPC, sans émettre d'avis favorable ni défavorable, attire l'attention sur les points suivants : - a- L'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU n'ayant pas été ouverte dans les 9 mois suivant sa création aurait dû entraîner non une modification, mais une révision

	du PLU, cf l'art 153-31.4 du Code de l'Urbanisme. Cette zone était déjà classée en IIUA dans le POS de 2000, soit depuis plus de 9 ans. Il conviendra donc de procéder à une <u>révision</u> du PLU. - b- le projet d'évolution d'un PLU, quelle que soit la procédure envisagée, devrait être soumise à un examen cas par cas préalablement à une évaluation environnementale, au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27.6.2001 (arrêt du Conseil d'Etat du 19.7.2017/req n° 400420) - c- Le SAGE des Deux Morins, approuvé par arrêté interpréfectoral n° 2016.DCE.SAGE.01 du 21 octobre 2016 est opposable au projet d'urbanisation de la zone IIAU qui se situe sur la zone marron de ce document. Il conviendrait donc que le pétitionnaire se rapproche du SAGE des Deux Morins afin d'étudier les études à mener et les contraintes à lever. d- le projet de SCOT vise à la réduction de la consommation foncière en prescrivant la plus grande diversification en adaptant des formes intermédiaires d'habitat (logement collectif, individuel groupé, individuel dense). Les programmes à urbaniser devront développer une densité brute de 30 logements/hectare, en cherchant à urbaniser en épaisseur plutôt qu'en linéaire le long des axes routiers telle la D 934 qui est classée en secteur de bruit. Les programmes devront assurer la diversité de la typologie des logements afin de répondre au parcours résidentiel. La notice explicative de la modification du PLU indique que les appartements de petite surface sont déficitaires sur la commune (chiffres 2014). Les réalisations de lotissements de 85 maisons individuelles depuis 2014 augmentent encore l'écart. Il ne paraît pas pertinent d'urbaniser cette zone uniquement sous forme de maisons individuelles, forme très consommatrice de foncier, qui ne répond pas au besoin des jeunes adultes ni des personnes âgées. e- pour les pôles urbains, le 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'OAP identifie un emplacement réservé à ce type de logements. f- la densité du lotissement d'habitat individuel de cette zone n'est pas exprimée et n'est pas de nature à répondre à la justification présentée dans la notice explicative, à l'exception de la frange située le long de la D 934 (19 logements/hectare) g- il semble nécessaire de procéder à une nouvelle étude d'urbanisation de cette zone. -
--	--

A.9	Commune de Condé-Sainte-Libiaire	Pas de réponse
A.10	Commune de Couilly-Pont-aux-Dames	Pas de réponse
A.11	Commune de Coupvray	Pas de réponse
A.12	Commune de Esbly	Pas de réponse
A.13	Commune de Magny-le-Hongre	Pas de réponse
A.14	Commune de Saint-Germain-sur-Morin	Pas de réponse

Commentaires de la Commissaire enquêtrice sur les avis des PPA.

14 PPA ont été consultées par courrier RAR le 12 octobre 2017.

Trois réponses ont été reçues, dont l'une de relevant aucune remarque.

1) **La Communauté de Communes du Pays Créçois**, à laquelle appartient Montry, consultée le 12 octobre 2017 a transmis sa réponse le 30 octobre, celle ayant été enregistrée en arrivée à Montry le 8 novembre, jour de l'ouverture de l'enquête publique.

Elle ne donne ni avis favorable, ni avis défavorable et n'exprime pas de réserves. Elle émet cependant des remarques importantes sur la procédure (modification et non révision), sur la nécessité d'une évaluation environnementale, sur une étude à mener avec le SAGE des deux Morins, sur la prise en compte des projets de SCoT et estime nécessaire de procéder à une nouvelle étude d'urbanisation de cette zone.

En réponse, une note complémentaire à la notice explicative du dossier mis à l'enquête, produite par le cabinet DML à la demande de la Mairie, a été ajoutée au dossier d'enquête le 20 novembre 2017, et immédiatement ajoutée sur le site internet.

J'estime que la note complémentaire élude certains aspects et que les points soulignés mériteraient d'être examinés avec la plus grande attention par la commune de Montry.

2) **Le Conseil Départemental de la Seine et Marne**, consulté le 12 octobre 2017, n'a répondu que le 8 décembre 2017, date de clôture de l'enquête, courrier parvenu à la Mairie de Montry le 11 décembre 2017, si bien que le public n'a pas pu prendre connaissance de son contenu.

Cet avis favorable comporte d'importantes réserves relatives aux voies départementales, notamment sur la **classification du réseau viaire** (RD 934 est une Route à Grande Circulation) qui impose des dispositions particulières en matière d'urbanisme, et à **l'accès sur la RD.**

En conséquence il est évident que la commune de Montry doit y apporter la plus grande attention et entreprendre en concertation avec le Conseil Départemental de Seine et Marne les études relatives à tout ce qui concerne le réseau viaire et notamment l'accès au nouveau lotissement à partir de la RD 934.

3) **La Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine et Marne** a répondu par courriel le 13 novembre qu'elle n'avait aucune observation à formuler.

B - OBSERVATIONS EMANANT DU PUBLIC DEPOSEES SUR LE REGISTRE NUMERIQUE

Il n'y a pas eu de registre numérique à proprement parler.

Le dossier complet de la 4^{ème} modification du PLU de Montry a été intégralement affiché sur le site internet de la ville de Montry, sous un onglet particulier.

Un espace destiné aux observations a été créé sur ce site, permettant de déposer des observations, mais ni d'en modifier ni d'en supprimer.

Il a été accessible 24h/24 du début de l'enquête (heure d'ouverture) à la fin de l'enquête (heure de fermeture).

Cela répond parfaitement aux exigences légales.

n°	contributeur Mr ou Mme	observation	THEME
B.1	FOUCHER	Nous souhaiterions avoir une réunion d'information sur le futur Projet de la Sofimest sur l'aménagement du futur lotissement.	information
B.2	JOURDRAIN MONTOUTE	B.2.1 - ci-dessous nos commentaires sur ce projet d'aménagement de la zone IAUb : - en l'état de la description actuelle du projet, nous sommes opposés à la prolongation de la rue du Clos jusqu'à la route nationale 34, à des fins assumées de "désengorgement" des routes nationales attenantes au lotissement. B.2.2 Nous pensons en effet qu'un lotissement a pour vocation de créer une zone d'habitation calme, harmonieuse et sécurisée et non de désengorger des routes nationales, d'autres solutions doivent être envisagées. Au delà de notre tranquillité, il en va de notre sécurité ainsi que de la sécurité de nos enfants. ----- B.2.3 Nous préconisons ainsi la pose de "plots" à la jonction actuelle de la rue du Clos avec le champs qui accueillerait le futur lotissement. Ces plots permettraient la libre circulation piétonne ou à vélo mais empêcheraient l'utilisation de la rue du Clos comme un raccourci à la circulation automobile et les risques que cela engendrerait.	Voirie Sécurité PROPOSITION

		----- B.2.4 - Par ailleurs, la zone d'extension du groupe scolaire doit être précisée : dans la notice explicative elle se limite à la seule zone IIAU devenant IAUB, alors que dans le document "OAP ajoutée", la zone s'étend sur toute la bande en bordure du groupe scolaire et du parc. Dans ce deuxième cas, étant direct riverains de ce projet d'extension, nous y serions opposés. Nous demandons également un droit de regard sur les plans futurs de l'extension du groupe scolaire et serons très vigilants quant au sujet des nuisances sonores, de vis-à-vis et de gêne (par ex. manque d'ensoleillement) qu'elle pourrait engendrer. B.2.5 En effet, lors de l'acquisition de notre terrain en juillet 2013, il n'était nullement question de l'utilisation de cette bande à des fins d'extension du groupe scolaire. Au contraire, un projet de "centre de loisirs" était alors envisagé en lieu et place de l'ancien verger où commencent en ce moment-même des travaux d'aménagement à la constitution d'un lot de 10 maisons. Les termes du contrat de l'époque ne sont donc pas respectés. Nous souhaitons également l'organisation d'une réunion avec la Mairie et Sofimest afin que ce projet puisse être dûment présenté/discuté avec les habitants du lotissement du Pré du Lochy, qui, via le paiement de taxes très importantes consenti depuis leur emménagement, ont rendu possible le déblocage des fonds nécessaire aux travaux, alors même que la commune était jusqu'alors en mauvaise posture financière. Leur avis doit donc être entendu/pris en compte dans les futurs projets d'aménagement de la zone. Si toutefois cela n'était pas le cas, nous envisagerions bien entendu une action judiciaire collective, avec les habitants qui le souhaitent.	Dossier d'enquête Information
B.3	AKOUE	B.3.1 Je voudrais par cette note apporter mes commentaires sur le projet de modification du PLU surtout sur les deux points essentiels concernant la nouvelle voirie permettant de désenclaver le quartier du pré du lochy et permettre l'agrandissement du groupe scolaire Louis Pergaud 1/. sur la base des principes de voiries inscrits en deux points dans la notice explicative a savoir : * Desengorger le quartier du pré du Lochy et desservir le nouveau	Sécurité

		*Soulager le réseau routier actuel dont l'avenue du 27 aout 1944 Je suis tout a fait d'accord avec le premier point mais rejette avec la plus grande energie le deuxième en effet, ouvrir une voie en prolongeant la rue du clos pour rejoindre la RD934, c'est juste mettre le pre du lochy dans l' insécurité totale : passage de plusieurs voitures dans un lotissement ou la chaussée pietonne non seulement retrecie, se trouve sur un seul coté des voies, les rues accueillent difficilement deux voitures qui se croisent, sans imaginer les risques d'accidents entre voitures d'une part et entre voitures et les piétons (surtout les enfants). B.3.2 Je suis favorable a une voie communicante entre le pre du lochy et le futur lot, cependant elle doit etre uniquement pietonne ou cyclable . pour cela, la pose de plots entre les deux lots est indispensable . B.3.3 l'ecole est l'avenir pour nos enfants . ainsi, je suis favorable pour son extension car il est clair qu'avec le nombre de maisons avec en moyenne 2 enfants par pavillon, l'ecole Louis Pergaud ne pourra assurer cette mission importante d'education et de formation primaires. Je constate sur le plan que l'extension de l'ecole fait face a mon jardin. B.3.4 J'exige une reunion tripartie entre la mairie de Montry, Sofimest et les riverains directs de cette extension afin de connaitre le projet de construction. oui pour des classes et strictement non pour un centre de loisir qui en l'occurence lorsque nous signions avec sofimest en 2013 etait indiqué prévu dans ce qui est maintenant le nouveau lot dont les travaux d' aménagement viennent de commencer. Beaucoup de choses presentees dans le cahier des charges du lotissement du pre du lochy n'ont pas ete respectees . Le plan pour d'extention de l'ecole Louis pergaud doit certainement deja exister, alors il est bien qu'on nous en parle de façon ouverte et honnête.	voirie Cadre de vie information
B.4	HOHMANN	B.4.1 En consultant la pièce jointe ajoutée n°5-AOP pour la modification du pré du Lochy Nord, je vois qu'il y a une route qui partirait de la départemental jusqu'à notre lotissement. Serait il possible d'avoir qu'un accès depuis la départemental afin d'éviter que cela soit une voie de	Voirie

		contournement pour aller à l'école? Cela préserverait la tranquillité de notre lotissement ainsi que celui à venir B.4.2 Serait il possible aussi de faire une voie verte derrière notre maison afin de préserver un espace de ballade, comme cela se fait dans d'autres villes.	Cadre de vie
B.5	SALMON	B.5.1 En tant que nouveaux résidents de la commune de Montry nous voulions émettre les deux remarque suivantes: - La création d'un espace vert (coulée verte par ex) séparant les deux lots, au delà d'apporter un confort visuel pour tous, serait un espace de respiration pour tous les résidents (nombreux désormais) permettant de relier le ru du lochy, favorisant ainsi un bel espace de promenade. B.5.2 - le ralliement du lotissement par une nouvelle voie jusqu'à l'avenue du 27 aout, accentuera de fait le trafic et donc la dangerosité pour tous les nombreux enfants des lotissements. B.5.3 Pour palier à cela la création de 3 poteaux métalliques limiterait le risque et permettrait en revanche de pouvoir circuler à pied ou en vélo avec bien plus de sécurité.	Cadre de vie sécurité PROPOSITION
B.6	DUJARDIN	B.6.1 Nous souhaitons qu'il soit réellement mis comme priorité le respect des espaces naturels et une végétalisation des nouveaux espaces publics (arbres et haies le long des rues, pelouses...et que les promoteurs aient obligation à laisser de larges espaces verts dans leurs programmes), * veiller à conserver une faune et une flore riche et diversifié, ayant des espaces de vie préserver, ----- B.6.2 * veiller à ce que les immeubles restent de faible hauteur, ----- B.6.3 * l'accès à la RD 934 devrait se faire par un rond point et pas par des feux tricolores. moins chers à l'usage, et surtout fluidifiant davantage la circulation ----- B.6.4 * veiller à maintenir une population en lien avec celle du secteur	Cadre de vie Règlement Voirie Cadre de vie Transports

		B.6.5 * renforcer les désertes en bus (nombre de bus par heure et amplitudes horaires), et notamment les liens avec les gares de val d'Europe, Chessy et Esbly.	
B.7	HOHMANN	B.7.1 Est-ce qu'il y a eu une étude de menée sur l'encombrement du carrefour? Est-ce qu'il y a eu plusieurs propositions le cas échéant pour résoudre ce problème? Sur quels critères le choix d'une route secondaire traversant deux lotissements a été retenu? B.7.2 Je propose ces solutions : - un rondpoint au carrefour RD934 / rue Pergaud et un nouveau rond-point sur l'entrée du futur lotissement, pour permettre la fluidité de la circulation. ----- B.7.3 - création d'un nouveau parking pour l'école. Le choix de faire cette route ne résoudra pas le problème d'encombrement du carrefour car les voitures stationneront toujours au même endroit pour déposer les enfants à l'école. ----- B.7.4 Par contre ce choix (nouveau parking pour l'école) entrainera un risque de danger qu'on n'avait pas auparavant dans notre lotissement. ----- B.7.5 Pour rappel lors de l'achat du terrain, nous avons côté route une voix sans issu prolongée d'un espace vert avec 4 arbres, Il n'a jamais été question de prolongement de la route, nos plans le confirme. ----- B.7.6 Le passage de voitures permanentes à travers la liaison de notre lotissement avec celle de la départementale ne peut ramener que du danger pour nos enfants. B.7.7 De ce fait on est contre le prolongement de cette route (rue du clos vers RD934). Les deux lotissements doivent être séparés, par un espace piéton.	Voirie PROPOSITION voirie Sécurité Information Sécurité Cadre de vie

B.8	GEORGE	B.8.1 Je me permets d'attirer votre attention sur le danger que représenterait l'ouverture de notre lotissement sur la D934. En effet, les rues de notre lotissement n'ont pas été prévues pour absorber un important flux de véhicules et il est certain, vu le manque de civisme des gens, que les limitations de vitesse ne seraient en aucun respecter.	Sécurité
		B.8.2 Lorsque nous avons acheté notre terrain, il n'a jamais été prévu que notre lotissement serait ouvert à la D934 et j'avoue que si nous l'avions su à la signature, ce point aurait pesé quant au choix de construire ou non sur la commune de MONTRY.	Information
		B.8.3 Cette ouverture sur la D934 générera une dangerosité pour nos enfants.	Sécurité
		B.8.4 D'autre part, concernant la construction d'habitation sur le champ attenant à notre terrain, j'aimerais savoir si une étude a été menée concernant le risque d'inondation de nos terrain car lorsque nous avons acheté la SOFIMEST nous a spécifié que le champ faisait office de régulateur du " ru de Lochy".	Environnement
		B.8.5 Au vu du violent orage qu'il y a eu à la fin de l'été et des écoulements d'eau importants qui ont suivi, même si ce genre de phénomène est exceptionnelle, notre lotissement est en première ligne si le ru grossissait. Pour notre part, nous avons eu de l'eau dans notre garage.	environnement

Commentaires de la commissaire enquêtrice

L'accès au dossier et au registre dématérialisé a été d'un accès facile pour le public.

Les **8 observations** déposées sur le site internet de la mairie par **7 contributeurs** (l'un d'eux s'étant exprimé 2 fois) recèlent en fait **32 observations élémentaires**, qu'on peut regrouper selon **10 thèmes** :

Information, voirie, sécurité, équipements, règlement, transports, cadre de vie, dossier d'enquête, environnement, propositions .

**C - OBSERVATIONS EMANANT DU PUBLIC RECUEILLIES
SUR LE REGISTRE D'ENQUETE (PAPIER) ET PAR COURRIER**

31 habitants de Montry se sont déplacés lors des permanences de la commissaire-enquêtrice pour demander des explications et des précisions sur la 4^{ème} modification du PLU de Montry, certains à plusieurs reprises, doublant par des courriers des observations déjà notées sur le registre papier ou sur le site internet, remettant des courriers signés par plusieurs personnes, ou adressant en mairie des courriers (simples ou RAR) à la commissaire enquêtrice. De ce fait, plusieurs contributions figurent en double ou en triple. Je les ai cependant reproduites dans le tableau ci-après.

Le thème général de l'observation figure dans la dernière colonne.

n°	contributeur Mr ou Mme	observation	THEME
C.1	OSSENT PIQUERO	C.1.1 - Contestent que la nouvelle voirie prévue permette de « désenclaver le quartier du Pré du Lochy » qui à son avis ne l'est pas.	Voirie
		C.1.2 - Estiment que ce quartier est une zone préservée garantissant tranquillité et sécurité.	Sécurité
		----- - C.1.3 - contestent l'augmentation du nombre de logements car les habitants ont fait le choix de devenir montéricultois pour profiter de son urbanisation maîtrisée et d'un cadre rural jusqu'ici préservé.	Cadre de vie
		----- - C.1.4 - demandent des précisions sur la frange paysagère prévue car celles qui ont été réalisées dans d'autres lotissements apparaissent maigres voire insuffisantes et demandent que la largeur de cette zone boisée soit de 8 à 10 mètres d'épaisseur.	Environnement
		----- C.1.5 Joignent un plan où une zone boisée de 8 à 10 m d'épaisseur est ajoutée sur tout le périmètre de la zone IIAU, et non seulement le long de la D934.	PROPOSITION Cadre de vie

C.2	<u>Pétition signée par 45 personnes :</u> <i>(écritures manuscrites difficiles à déchiffrer)</i> TAMARIAN CROISE SOARES 5 DARMA OSSENT PIQUERO CRAPET SEVELLEC CHREA HOHMANN EQUANDES (???) RIBEIRO SIMON SALMON ANDERS LAWSON GEORGE FOUCHER POULET SAINKUL CAMPORO DJEBAR TISSERAND Ant TISSERAND Alex TAMBONNO CREA MEQUIGNON A MEQUIGNON J JACQUET V JACQUET J MORAES N (???) MORAES G (???) ARAQUE RABACHE ALLARD TOPAL S TOPAL I NINKO L NINKO JM TCHAMILCHELVAN V TCHAMILCHELVAN B SRISKANDWISAH AKOUE JOURDRAIN MONTOUTE SARRE L SARRE D	Cette pétition est le double d'un courrier adressé à la Maire et au Conseil Municipal. C.2.1 Les signataires expriment leur inquiétude sur l'ouverture de l'urbanisation de la zone IIAU, objet de la modification du PLU.- ---- -----C.2.2 Ils ont choisi d'habiter Montry pour profiter d'une urbanisation maîtrisée et d'un cadre de vie calme et champêtre. Leur lotissement offre une très belle vue sur le champ agricole et les espaces boisés de Quincy-Voisins. ----- - C.2.3 Lorsqu'ils ont acheté les terrains il n'était pas question de projets de construction sur le champ. ----- - C.2.4 Souhaitent qu'il ne soit accolé aucune construction à celles de leur lotissement. ----- - C.2.5 Demandent un aménagement paysager, zone boisée ou par de verdure entre le lotissement actuel et le lotissement projeté pour réduire l'impact d'ouverture de cette zone. ----- - C.2.6 Un chemin piéton permettrait ainsi de relier les lotissements à l'école et au collège en regagnant le ru. ----- - C.2.7 S'opposent au prolongement de la Rue du Clos jusqu'à la D934 car cette route deviendrait un itinéraire de contournement de la ville entraînant un problème de gêne des riverains et d'insécurité publique en raison de la proximité de l'école, des aires de jeux et des rues du lotissement, aire très fréquentée par de très nombreux enfants. -----	Cadre de vie Cadre de vie information Cadre de vie Cadre de vie voirie voirie sécurité voirie sécurité
------------	---	---	--

		- C.2.8 Demandent que la rue du Clos reste en impasse et que seul un chemin piéton joigne les deux lotissements. ----- - C.2.9 Regrettent que le Chemin de Saint Maur ne soit pas, comme la rue de Touraine, interdite à la circulation sauf aux riverains.	voirie sécurité
C.3	JOURDRAIN MONTOUTE	<i>Courrier RAR du 12/11/17 adressé à la commissaire-enquêtrice en mairie et collé dans le registre d'enquête</i> ----- - C.3.1 - Les signataires sont opposés à la prolongation de la rue du Clos jusqu'à la D934 « à des fins assumées de désengorgement des routes attenantes au lotissement ». C.3.2 - Ils préconisent la pose de plots à la jonction de l'actuelle rue du Clos avec le champ qui accueillerait le futur lotissement. Ces plots permettraient la libre circulation des piétons et des vélos et empêcheraient que la rue du Clos devienne un raccourci à la circulation automobile avec les risques graves que cela engendrerait. ----- - C.3.3 - demandent des précisions sur la zone d'extension du groupe scolaire. Dans la notice explicative, elle se limiterait à la seule zone IIAU devenant IAUB alors que dans le document OAP ajoutée, la zone s'étendrait sur toute la bande en bordure du groupe scolaire actuel et du parc attenant, ce à quoi ils sont opposés, étant les riverains directs. Demandent un droit de regard sur les plans futurs de l'extension du groupe scolaire qui risquent de les priver d'ensoleillement et de les exposer à des nuisances sonores. -----	voirie PROPOSITION Dossier d'enquête

		- C.3.4 Lorsqu'ils ont acquis ces terrains en 2013, cette bande le long du groupe scolaire n'était pas destinée à son extension ni à l'implantation d'un centre de loisirs, lequel était prévu à l'emplacement d'un ancien verger où commencent en ce moment les travaux d'aménagement préliminaires à la construction de 10 maisons. Ils estiment que les termes du contrat de l'époque ne seraient pas respectés. ----- C.3.5 - « demandent l'organisation d'une réunion avec le maire et SOFIMEST pour que le futur projet de lotissement soit présenté et discuté avec les habitants du lotissement du Pré du Lochy qui, via le paiement de taxes très importantes, consenti depuis leur emménagement, ont ainsi rendu possible le déblocage des fonds nécessaires aux travaux alors même que la commune se trouvait jusqu'alors dans une situation financière délicate. »	Information Information
C.4	DA SILVA	C.4.1 Le raccordement prévu entre le quartier du Pré du Lochy à la D 934 va générer un afflux de véhicules sur une route non adaptée et fréquentée par de nombreux piétons, en majorité des enfants. ----- C.4.2 La largeur de la rue ne permet pas le croisement aisé de 2 véhicules. Par manque de places de stationnement, de nombreux véhicules stationnent sur le trottoir ce qui oblige les piétons à marcher sur la rue car il n'y a des trottoirs que d'un seul côté. Ce qui est faisable avec peu de véhicules en circulation ne pourrait plus l'être avec un afflux important. C.4.3 Réserver la circulation dans cette zone aux seuls riverains ne permettra pas de résoudre le problème car ce n'est pas respecté, cf le lotissement voisin où malgré les restrictions de circulation, de la route de Montguillon	Voirie Voirie Sécurité Voirie sécurité

		devient matin et soir une véritable autoroute.	
C.5	GAUTHIER ZEPHIRIN	NON ferme à l'urbanisation de cette zone qui aurait des conséquences néfastes - au point de vue de l'étalement urbain qui est un fléau dans notre région et dans le pays (l'équivalent d'un département urbanisé tous les 7 ans) - de la destruction de terres agricoles qui ne sont pas en quantités illimitées et qui sont un patrimoine de valeur inestimable - de l'imperméabilisation des sols, qui aggraverait les coulées de boue et les inondations dont Montry a récemment été victime (et risque de l'être de plus en plus souvent). Il est urgent de préserver un maximum de zones agricoles et naturelles à Montry (du moins le peu qu'il en reste) : la qualité de vie et la sécurité des montéricultois en dépendent.	Environnement
C.6	JOURDRAIN MONTOUTE AKOUE B AKOUE N GLORIAN T GLORIAN A	<i>Courrier RAR du 27/11/17 adressé à la commissaire-enquêtrice en mairie et collé dans le registre d'enquête.</i> C.6.1 Les signataires sont opposés à la prolongation de la rue du Clos jusqu'à la D934. ----- - C.6.2 Un lotissement a pour vocation de créer une zone d'habitation calme, harmonieuse et sécurisée, et non de désengorger les routes nationales, d'autres solutions devraient être envisagées. Au-delà de notre tranquillité il en va de notre sécurité et de celle de nos enfants, nombreux dans le lotissement. ----- - C.6.3 Nous avons constaté que le lotissement voisin était déjà utilisé comme raccourci en provenance de Magny le Hongre souhaitant rejoindre la RN34 et inversement. -----	Voirie Sécurité Voirie Voirie Sécurité

	C.6.4 Le fort afflux d'automobilistes via la rue de Touraine, motivé par le souhait d'éviter le péage de Coutevroult, entraîne déjà une forte insécurité dans ce lotissement, constaté lors de promenades avec nos enfants (ex : la soirée de Halloween). Bien que cette zone soit limitée à 30 Km/H et équipée de chicanes et de coussins berlinois, les automobilistes traversent ce lotissement à grande vitesse. Nous ne sommes pas favorables à un projet qui entraînerait les mêmes conséquences dans notre lotissement C.6.5 Les voies de circulation du lotissement du Pré du Lochy sont trop étroites pour permettre à 2 voitures de s'y croiser sans risque. Il n'y a pas de trottoirs des 2 côtés des voies. Ainsi le passage simultané de 2 voitures, avec sur le côté des voies des poussettes et des enfants entraînerait un trop grand risque. C.6.6 Nous comprenons la nécessité pour les véhicules de secours (pompiers, ambulances, police) de pouvoir accéder au nouveau lotissement à partir du Pré du Lochy. Nous préconisons la création d'une voie de circulation douce accessible aux piétons et vélos, mais fermée à la circulation automobile et motorisée par la pose d'une barrière entre la rue du Clos et le futur lotissement. Cette barrière permettrait le passage des services de secours et installée dès que la sortie vers la RN 34 serait praticable, afin d'éviter le passage de gros véhicules de travaux dans le lotissement du Pré du Lochy pendant toute la durée des travaux d'aménagement et de construction du nouveau lotissement. C.6.7 Nous demandons des précisions sur l'extension du groupe scolaire notamment sur toute la bande décrite dans l'OAP ajoutée. Etant riverains directs nous nous	Voirie Sécurité Proposition Dossier d'enquête Information
--	---	---

		C.6.17 Déposent en PJ -des photos montrant la voirie du lotissement du Pré du Lochy (trottoirs d'un seul côté de la rue, absence d'espaces de stationnement, difficultés de croisement de vehicules) - copie du courrier de la mairie, en date du 17/11/17 relatif à la fermeture du centre de loisirs pendant les vacances de Noël	Sécurité Dossier d'enquête
C.7	SAPIN	C.7.1 L'ouverture de cette zone à l'urbanisation va augmenter la circulation parallèle entre Magny et Saint Germain avec des conséquences sur le bruit, la pollution et la circulation piétonne des enfants se rendant à l'école ou jouant dans le quartier. ----- C.7.2 Les règles d'environnement n'ont pas été respectées dans le Pré du Lochy, avec le brûlage systématique des déchets de chantier sur place par les entreprises de construction et avec le même constructeur ces pratiques vont continuer avec une pollution des sols et du ru du Lochy. Cette opération est un non-sens en terme d'occupation des sols, de circulation des véhicules et d'impact sur l'environnement.	Voirie Sécurité Environnement

Commentaires de la commissaire-enquêtrice

55 contributeurs se sont exprimés 1 fois, 3 se sont exprimés 2 fois, et 2 se sont exprimés 3 fois, compte non tenu des observations déjà déposés par les mêmes sur le site internet. Certaines observations, reprises par d'autres contributeurs, sont présentes plusieurs fois. A deux exceptions près, tous les contributeurs habitent le lotissement « Le Clos du Lochy », contigu à la zone IIAU, devant être ouverte à l'urbanisation., objet de l'enquête publique. Les **7 observations déposées** sur support papier se décomposent en **41 observations élémentaires** qui se répartissent selon les mêmes thèmes que ceux du registre internet : **Information, voirie, sécurité, équipements, règlement, transports, cadre de vie et procédures environnement et propositions.**

La méconnaissance par le public des décisions prises par le Conseil Municipal entraîne des surprises et des manifestations de mécontentement. J'ai pourtant constaté que tous les PV des Conseils municipaux et les arrêtés sont consultables sur le site internet de la ville, ce que semble ignorer le public, qui se plaint de l'absence d'information « dans les boîtes à lettres ».

EXAMEN DES THEMES
REGROUPANT LES OBSERVATION ELEMENTAIRES

INFORMATION

B.1	Nous souhaiterions avoir une réunion d'information sur le futur Projet de la Sofimest sur l'aménagement du futur lotissement.
B.2.5	En effet, lors de l'acquisition de notre terrain en juillet 2013, il n'était nullement question de l'utilisation de cette bande à des fins d'extension du groupe scolaire. Au contraire, un projet de "centre de loisirs" était alors envisagé en lieu et place de l'ancien verger où commencent en ce moment-même des travaux d'aménagement à la constitution d'un lot de 10 maisons. Les termes du contrat de l'époque ne sont donc pas respectés. Nous souhaitons également l'organisation d'une réunion avec la Mairie et Sofimest afin que ce projet puisse être dûment présenté/discuté avec les habitants du lotissement du Pré du Lochy, qui, via le paiement de taxes très importantes consenti depuis leur emménagement, ont rendu possible le déblocage des fonds nécessaire aux travaux, alors même que la commune était jusqu'alors en mauvaise posture financière. Leur avis doit donc être entendu/pris en compte dans les futurs projets d'aménagement de la zone. Si toutefois cela n'était pas le cas, nous envisagerions bien entendu une action judiciaire collective, avec les habitants qui le souhaitent.
B.3.4	J'exige une reunion tripartite entre la mairie de Montry, Sofimest et les riverains directs de cette extension afin de connaitre le projet de construction. oui pour des classes et strictement non pour un centre de loisir qui en l'occurence lorsque nous signions avec sofimest en 2013 etait indiqué prévu dans ce qui est maintenant le nouveau lot dont les travaux d' aménagement viennent de commencer. Beaucoup de choses presentees dans le cahier des charges du lotissement du pre du lochy n'ont pas ete respectees . Le plan pour d'extention de l'ecole Louis pergaud doit certainement deja exister, alors il est bien qu'on nous en parle de façon ouverte et honnête.
B.7.5	Pour rappel lors de l'achat du terrain, nous avons côté route une voie sans issu prolongée d'un espace vert avec 4 arbres, Il n'a jamais été question de prolongement de la route, nos plans le confirme.
B.8.2	Lorsque nous avons acheté notre terrain, il n'a jamais été prévu que notre lotissement serait ouvert à la D934 et j'avoue que si nous l'avions su à la signature, ce point aurait pesé quant au choix de construire ou non sur la commune de MONTRY.
C.2.3	Lorsqu'ils ont acheté les terrains il n'était pas question de projets de construction sur le champ.

C.3.3	Lorsqu'ils ont acquis ces terrains en 2013, cette bande le long du groupe scolaire n'était pas destinée à son extension ni à l'implantation d'un centre de loisirs, lequel était prévu à l'emplacement d'un ancien verger où commencent en ce moment les travaux d'aménagement préliminaires à la construction de 10 maisons. Ils estiment que les termes du contrat de l'époque ne seraient pas respectés.
C.3.4	- « demandent l'organisation d'une réunion avec le maire et SOFIMEST pour que le futur projet de lotissement soit présenté et discuté avec les habitants du lotissement du Pré du Lochy qui, via le paiement de taxes très importantes, consenti depuis leur emménagement, ont ainsi rendu possible le déblocage des fonds nécessaires aux travaux alors même que la commune se trouvait jusqu'alors dans une situation financière délicate. »
C.6.8	Lors de l'acquisition de nos terrains en 2013 il n'était pas question de l'utilisation de cette bande à des fins d'extension. Si nous avions eu ces informations lors de l'achat de nos terrains en 2013, nous n'aurions pas choisi ces emplacements.
C.6.12	Nous regrettons l'absence d'une réunion avec la Mairie et SOFIMEST et les habitants du Pré du Lochy afin que ce projet soit dûment présenté et discuté. Cela aurait dû être le cas en amont avant le dépôt du projet.
C.6.13	Nous avons constaté, en consultant le dossier lors de la permanence du commissaire enquêteur qu'il n'y a pas eu de concertation préalable.
C.6.15	Pour quelles raisons n'a-t-on pas favorisé une diffusion par boîtes aux lettres ?
C.6.16	Cette façon de procéder si elle consistait à vouloir aller vite et passer en force ne s'avérerait pas payante sur le moyen/long terme. Les habitants du lotissement du Pré du Lochy via le paiement de taxes très importantes, consenti depuis leur emménagement, ont ainsi rendu possible le déblocage des fonds nécessaires aux travaux alors même que la commune se trouvait jusqu'alors dans une situation financière délicate. Leur avis devrait être pris en compte dans les projets d'aménagement de la zone qui leur est contiguë, car les habitants des 3 lotissements du Pré du Lochy, des Boucles du Lochy, ainsi que du nouveau lotissement constitueront au final une part non négligeable de l'électorat de la commune de Montry.

COMMENTAIRES DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE

Tous les contributeurs déplorent un manque d'information.

Je relève que sous ce vocable ils font allusion à deux sources d'information différentes :

- Manque d'information sur le projet relatif à la 4^{ème} modification du PLU, objet de l'enquête, et sur les modifications passées du PLU.
- Informations communiquées par le promoteur, lors de l'achat des terrains, incomplètes ou erronées.
- Demande d'une réunion d'information (hors enquête publique) avec la Mairie et l'aménageur SOFIMEST avant toute ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU.

Rapport de Mme MF BLANCHET, commissaire enquêteur,

sur le projet de 4^{ème} Modification du PLU de Montry (77) – Arrêté du Maire n° : URB2017/ 121 du 19 octobre 2017

Dossier n° E17000085 /77 - Tribunal Administratif Melun / 10 août 2017

VOIRIE

B.2.1	- ci-dessous nos commentaires sur ce projet d'aménagement de la zone IAUb : - en l'état de la description actuelle du projet, nous sommes opposés à la prolongation de la rue du Clos jusqu'à la route nationale 34, à des fins assumées de "désengorgement" des routes nationales attenantes au lotissement.
B.3.1	Je voudrais par cette note apporter mes commentaires sur le projet de modification du PLU surtout sur les deux points essentiels concernant la nouvelle voirie permettant de désenclaver le quartier du pré du lochy et permettre l'agrandissement du groupe scolaire Louis Pergaud 1/. sur la base des principes de voiries inscrits en deux points dans la notice explicative a savoir : * Desengorger le quartier du pré du Lochy et desservir le nouveau *Soulager le réseau routier actuel dont l'avenue du 27 aout 1944
B.4	B.4.1 En consultant la pièce jointe ajoutée n°5-AOP pour la modification du pré du Lochy Nord, je vois qu'il y a une route qui partirait de la départemental jusqu'à notre lotissement. Serait il possible d'avoir qu'un accès depuis la départemental afin d'éviter que cela soit une voie de contournement pour aller à l'école? Cela préserverait la tranquillité de notre lotissement ainsi que celui à venir ----- B.4.2 . Serait il possible aussi de faire une voie verte derrière notre maison afin de préserver un espace de ballade, comme cela se fait dans d'autres villes.
B.5.2	- le ralliement du lotissement par une nouvelle voie jusqu'à l'avenue du 27 aout, accentuera de fait le trafic et donc la dangerosité pour tous les nombreux enfants des lotissements
B.6.3	* l'accès à la RD 934 devrait se faire par un rond point et pas par des feux tricolores. moins chers à l'usage, et surtout fluidifiant davantage la circulation
B.7.1	Est-ce qu'il y a eu une étude de menée sur l'encombrement du carrefour? Est-ce qu'il y a eu plusieurs propositions le cas échéant pour résoudre ce problème? Sur quels critères le choix d'une route secondaire traversant deux lotissements a été retenu?
B.7.3	- création d'un nouveau parking pour l'école : Le choix de faire cette route ne résoudra pas le problème d'encombrement du carrefour car les voitures stationneront toujours au même endroit pour déposer les enfants à l'école
C.4.2	La largeur de la rue ne permet pas le croisement aisé de 2 véhicules. Par manque de places de stationnement, de nombreux véhicules stationnent sur le trottoir ce qui oblige les piétons à marcher sur la rue car il n'y a des trottoirs que d'un seul côté. Ce qui est faisable avec peu de véhicules en circulation ne pourrait plus l'être avec un afflux important

C.6.17	Les photos accompagnant le courrier illustrent le propos relatif à la dangerosité de la voirie à l'intérieur du lotissement Le Pré du Lochy.
---------------	--

COMMENTAIRES DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRIX

Les contributeurs évoquent deux points importants :

- 1) Les difficultés de circulation internes au lotissement Le Pré du Lochy :
Ce point ne relève de l'enquête que parce qu'il est prévu, dans le dossier soumis à enquête, que la rue du Clos, qui se termine actuellement en impasse, devrait être prolongée dans le futur lotissement pour rejoindre la RD 934.
Le type d'aménagement de la voirie à l'intérieur du lotissement pose problème ! le trottoir n'existe que d'un seul côté des rues, l'autre côté étant constitué de parties birtumées et de parties enherbées. Il manque des places de stationnement pour les visiteurs qui, de ce fait, se garent sur ce côté de la rue, obligeant les piétons (enfants, parents avec poussettes) à marcher sur la voie.
La responsabilité de cette voirie n'est pas précisée dans le dossier soumis a enquête (voies privées ? voies municipales ? propriété de l'aménageur ?)

- 2) Inquiétudes relatives au fait que la voirie créée dans le nouveau lotissement, en prolongeant celle du Clos du Lochy (rue du Clos, aujourd'hui en impasse) déboucherait sur la RD 934, créant de fait un axe de détournement de la circulation de et vers cette route très fréquentée.

SECURITE

B.2.2	Nous pensons en effet qu'un lotissement a pour vocation de créer une zone d'habitation calme, harmonieuse et sécurisée et non de désengorger des routes nationales, d'autres solutions doivent être envisagées. Au delà de notre tranquillité, il en va de notre sécurité ainsi que de la sécurité de nos enfants.
B.3.2	je suis tout a fait d'accord avec le premier point mais rejette avec la plus grande energie le deuxième en effet, ouvrir une voie en prolongeant la rue du clos pour rejoindre la RD934, c'est juste mettre le pre du lochy dans l' insécurité totale : passage de plusieurs voitures dans un lotissement ou la chaussée piétonne non seulement retrecie, se trouve sur un seul coté des voies, les rues accueillent difficilement deux voitures qui se croisent, sans imaginer les risques d'accidents entre voitures d'une part et entre voitures et les pietons (surtout les enfants). Je suis favorable a une voie communicante entre le pre du lochy et le futur lot, cependant elle doit etre uniquement piétonne ou cyclable . pour cela, la pose de plots entre les deux lots est indispensable .
B.7.4	Par contre ce choix entrainera un risque de danger qu'on n'avait pas auparavant dans notre lotissement.
B.8.1	Je me permets d'attirer votre attention sur le danger que représenterait l'ouverture de notre lotissement sur la D934. En effet, les rues de notre lotissement n'ont pas été prévues pour absorber un important flux de véhicules et il est certain, vu le manque de civisme des gens, que les limitations de vitesse ne seraient en aucun respecter.
B.8.3	Cette ouverture sur la D934 générera une dangerosité pour nos enfants.
C.1.2	- Estiment que ce quartier est une zone préservée garantissant tranquillité et sécurité
C.2.7	S'opposent au prolongement de la Rue du Clos jusqu'à la D934 car cette route deviendrait un itinéraire de contournement de la ville entrainant un problème de gêne des riverains et d'insécurité publique en raison de la proximité de l'école, des aires de jeux et des rues du lotissement, aire très fréquentée par de très nombreux enfants.
C.2.8	Demandent que la rue du Clos reste en impasse et que seul un chemin piéton joigne les deux lotissements.
C.2.9	Regrettent que le Chemin de Saint Maur ne soit pas, comme la rue de Touraine, interdite à la circulation sauf aux riverains.

C.4.2	La largeur de la rue ne permet pas le croisement aisé de 2 véhicules. Par manque de places de stationnement, de nombreux véhicules stationnent sur le trottoir ce qui oblige les piétons à marcher sur la rue car il n'y a des trottoirs que d'un seul côté. Ce qui est faisable avec peu de véhicules en circulation ne pourrait plus l'être avec un afflux important.
C.4.3	Réserver la circulation dans cette zone aux seuls riverains ne permettra pas de résoudre le problème car ce n'est pas respecté, cf le lotissement voisin où malgré les restrictions de circulation, de la route de Montguillon devient matin et soir une véritable autoroute.
C.6.2	Un lotissement a pour vocation de créer une zone d'habitation calme, harmonieuse et sécurisée, et non de désengorger les routes nationales, d'autres solutions devraient être envisagées. Au-delà de notre tranquillité il en va de notre sécurité et de celle de nos enfants, nombreux dans le lotissement
C.6.4	Le fort afflux d'automobilistes via la rue de Touraine, motivé par le souhait d'éviter le péage de Coutevroult, entraîne déjà une forte insécurité dans ce lotissement, constaté lors de promenades avec nos enfants (ex : la soirée de Halloween). Bien que cette zone soit limitée à 30 Km/H et équipée de chicanes et de coussins berlinois, les automobilistes traversent ce lotissement à grande vitesse. Nous ne sommes pas favorables à un projet qui entraînerait les mêmes conséquences dans notre lotissement
C.6.5	Les voies de circulation du lotissement du Pré du Lochy sont trop étroites pour permettre à 2 voitures de s'y croiser sans risque. Il n'y a pas de trottoirs des 2 côtés des voies. Ainsi le passage simultané de 2 voitures, avec sur le côté des voies des poussettes et des enfants entraînerait un trop grand risque.
C.6.17	Déposent des photos en PJ, montrant la voirie du lotissement du Pré du Lochy (trottoirs d'un seul côté de la rue, absence d'espaces de stationnement, difficultés de croisement de véhicules.
C.7.4	Par contre ce choix (nouveau parking pour l'école) entrainera un risque de danger qu'on n'avait pas auparavant dans notre lotissement.

COMMENTAIRES DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE

Les nombreuses observations relatives à la sécurité ne concernent que la sécurité routière et le danger qu'un flux important de véhicules ne constitue un véritable danger pour les habitants du Clos du Lochy et ceux du futur lotissement, notamment les enfants, toujours très nombreux dans ce type d'habitat.

Le type d'aménagement de la voirie du lotissement Le Clos du Lochy pose également des problèmes de sécurité notamment pour les piétons, et les contributeurs craignent qu'il n'en soit de même dans le futur lotissement puisque l'aménageur sera le même.

Les photos jointes le montrent sans ambiguïté.

EQUIPEMENTS (ECOLE)

B.2.4	la zone d'extension du groupe scolaire doit être précisée : dans la notice explicative elle se limite à la seule zone IIAU devenant IAUb, alors que dans le document "OAP ajoutée", la zone s'étend sur toute la bande en bordure du groupe scolaire et du parc. Dans ce deuxième cas, étant direct riverains de ce projet d'extension, nous y serions opposés. Nous demandons également un droit de regard sur les plans futurs de l'extension du groupe scolaire et serons très vigilants quant au sujet des nuisances sonores, de vis-à-vis et de gêne (par ex. manque d'ensoleillement) qu'elle pourrait engendrer
B.2.5	En effet, lors de l'acquisition de notre terrain en juillet 2013, il n'était nullement question de l'utilisation de cette bande à des fins d'extension du groupe scolaire. Au contraire, un projet de "centre de loisirs" était alors envisagé en lieu et place de l'ancien verger où commencent en ce moment-même des travaux d'aménagement à la constitution d'un lot de 10 maisons. Les termes du contrat de l'époque ne sont donc pas respectés. Nous souhaitons également l'organisation d'une réunion avec la Mairie et Sofimest afin que ce projet puisse être dûment présenté/discuté avec les habitants du lotissement du Pré du Lochy, qui, via le paiement de taxes très importantes consenti depuis leur emménagement, ont rendu possible le déblocage des fonds nécessaire aux travaux, alors même que la commune était jusqu'alors en mauvaise posture financière. Leur avis doit donc être entendu/pris en compte dans les futurs projets d'aménagement de la zone.
B.3.3	l'école est l'avenir pour nos enfants . ainsi, je suis favorable pour son extension car il est clair qu'avec le nombre de maisons avec en moyenne 2 enfants par pavillon, l'école Louis Pergaud ne pourra assurer cette mission importante d'éducation et de formation primaires . Je constate sur le plan que l'extension de l'école fait face a mon jardin
B.7.3	création d'un nouveau parking pour l'école. Le choix de faire cette route ne résoudra pas le problème d'encombrement du carrefour car les voitures stationneront toujours au même endroit pour déposer les enfants à l'école
C.3.2	demandent des précisions sur la zone d'extension du groupe scolaire. Dans la notice explicative, elle se limiterait à la seule zone IIAU devenant IAUb alors que dans le document OAP ajoutée, la zone s'étendrait sur toute la bande en bordure du groupe scolaire actuel et du parc attenant, ce à quoi ils sont opposés, étant les riverains directs. Demandent un droit de regard sur les plans futurs de l'extension du groupe scolaire qui risquent de les priver d'ensoleillement et de les exposer à des nuisances sonores
C.6.11	Nous pensons qu'une étude de marché devrait être conduite en amont d'un tel projet avant d'engager des fonds publics sans garantie de retour sur investissement car le prix pratiqué par la commune est prohibitif pour les

	familles : 16€/jour/enfant
--	----------------------------

COMMENTAIRES DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE

Sur le plan de zonage du PLU de 2013 figure une bande de terrain identifié Emplacement Réserve n° 9. Dans les plans figurant dans le dossier d'enquête, cette indication « 9 » n'apparaissant que dans la future zone IAUb. Cependant le plan de zonage avant modification du dossier d'enquête situe cette bande de terrain à cheval sur les zones IAUA et la future zon IAUb.

Les contributeurs s'interrogent sur l'extension du groupe scolaire couplé ou non avec un centre de loisirs.

Le dossier d'enquête est assez flou à ce sujet et n'apporte pas d'éléments sur le besoin futur engendré par le nouveau lotissement, tant pour l'école que pour un futur centre de loisirs.

Les contributeurs s'interrogent sur la pertinence d'un centre de loisirs compte tenu du fonctionnement actuel de celui-ci.

Ils craignent que cette extension ne crée des murs au fond de leur parcelle.

TRANSPORTS

B.6.5	renforcer les désertes en bus (nombre de bus par heure et amplitudes horaires), et notamment les liens avec les gares de val d'Europe, Chessy et Esbly
--------------	--

COMMENTAIRES DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE

Bien que ne concernant pas l'objet de l'enquête publique, il est légitime que les habitants se préoccupent des moyens de transports qui seront mis à leur disposition.

REGLEMENT

B.6.2	veiller à ce que les immeubles restent de faible hauteur
--------------	--

COMMENTAIRES DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE

C'est le Règlement d'Urbanisme qui fixe la hauteur des bâtiments.

Cette information figure dans le projet de règlement de la zone (future IAUb).

CADRE DE VIE

B.4.2	Serait il possible aussi de faire une voie verte derrière notre maison afin de préserver un espace de ballade, comme cela se fait dans d'autres villes.
B.6.1	Nous souhaitons qu'il soit réellement mis comme priorité le respect des espaces naturels et une végétalisation des nouveaux espaces publics (arbres et haies le long des rues, pelouses...et que les promoteurs aient obligation à laisser de larges espaces verts dans leurs programmes), veiller à conserver une faune et une flore riche et diversifié, ayant des espaces de vie préservée.
B.6.4	veiller à maintenir une population en lien avec celle du secteur.
B.7.7	contre le prolongement de la rue du Clos vers RD 934 Les deux lotissements doivent être séparés, par un espace piéton.
C.1.3	contestent l'augmentation du nombre de logements car les habitants ont fait le choix de devenir montéricultois pour profiter de son urbanisation maîtrisée et d'un cadre rural jusqu'ici préservé.
C.1.5	Joignent un plan où une zone boisée de 8 à 10 m d'épaisseur est ajoutée sur tout le périmètre de la zone IIAU, et non seulement le long de la D934.
C.2.1	Les signataires expriment leur inquiétude sur l'ouverture de l'urbanisation de la zone IIAU, objet de la modification du PLU.
C.2.2	Ils ont choisi d'habiter Montry pour profiter d'une urbanisation maîtrisée et d'un cadre de vie calme et champêtre. Leur lotissement offre une très belle vue sur le champ agricole et les espaces boisés de Quincy-Voisins.
C.2.4	Souhaitent qu'il ne soit accolé aucune construction à celles de leur lotissement
C.2.5	Demandent un aménagement paysager, zone boisée ou par de verdure entre le lotissement actuel et le lotissement projeté pour réduire l'impact d'ouverture de cette zone.

COMMENTAIRES DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE

Les contributeurs estiment que les lotissements sont un type d'habitat familial donc tranquille, compte tenu du nombre d'enfants de tous âges qui le peuplent, et craignent que le prolongement de la rue du Clos jusqu'à la RD 934 ne constitue une atteinte à ce caractère d'habitat paisible. Ils sont très attachés à leur environnement rural et aux paysages. Ils souhaitent un renforcement de la végétalisation sur les deux zones.

ENVIRONNEMENT

B.8.5	Au vu du violent orage qu'il y a eu à la fin de l'été 2017 et des écoulements d'eau importants qui ont suivi, même si ce genre de phénomène est exceptionnel, notre lotissement est en première ligne si le ru grossissait. Pour notre part, nous avons eu de l'eau dans notre garage.
C.5	NON ferme à l'urbanisation de cette zone qui aurait des conséquences néfastes - au point de vue de l'étalement urbain qui est un fléau dans notre région et dans le pays (l'équivalent d'un département urbanisé tous les 7 ans) - de la destruction de terres agricoles qui ne sont pas en quantités illimitées et qui sont un patrimoine de valeur inestimable. - de l'imperméabilisation des sols, qui aggraverait les coulées de boue et les inondations dont Montry a récemment été victime (et risque de l'être de plus en plus souvent). Il est urgent de préserver un maximum de zones agricoles et naturelles à Montry (du moins le peu qu'il en reste) : la qualité de vie et la sécurité des montericaultois en dépendent.
C.7.2	Les règles d'environnement n'ont pas été respectées dans le Pré du Lochy, avec le brûlage systématique des déchets de chantier sur place par les entreprises de construction et avec le même constructeur ces pratiques vont continuer avec une pollution des sols et du ru du Lochy.

COMMENTAIRES DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE

Ces deux contributeurs soulignent l'importance qu'il convient d'attacher à l'aspect environnemental.

Cependant une modification de PLU n'impose pas une étude d'impact environnemental.

Le dossier d'enquête n'indique pas que le Ru du Lochy constituerait une zone inondable, ni une zone humide.

Un contributeur signale un problème de pollution causé par les entreprises ayant participé à la construction du lotissement du Pré du Lochy, qui brûlent sur place des déchets de chantier. L'aménageur de la future zone IAUb étant le même, il attire l'attention afin que le problème des déchets de chantier soit prévu en amont.

PROCEDURES

C.6.9	Un projet de centre de loisirs était envisagé sur l'emplacement réservé n° 10 sur le plan de zonage du PLU, un ancien verger où en ce moment même ont lieu des travaux en vue de la construction de 10 maisons. Or l'extension du groupe scolaire prévue dans l'OAP, dont nous ne contestons pas l'utilité, semble devoir être l'emplacement du futur centre de loisirs.
C.6.13	Nous avons constaté, en consultant le dossier lors de la permanence du commissaire enquêteur qu'il n'y a pas eu de concertation préalable.
C.6.14	Cela s'ajoute à l'absence d'enquête publique dans le cadre de la modification du PLU relative à la suppression de l'emplacement réservé n° 10 et à une information plus que tardive et discrète quand au projet de modification du PLU en objet.
C.6.16	Cette façon de procéder si elle consistait à vouloir aller vite et passer en force ne s'avérerait pas payante sur le moyen/long terme. Les habitants du lotissement du Pré du Lochy via le paiement de taxes très importantes, consenti depuis leur emménagement, ont ainsi rendu possible le déblocage des fonds nécessaires aux travaux alors même que la commune se trouvait jusqu'alors dans une situation financière délicate. Leur avis devrait être pris en compte dans les projets d'aménagement de la zone qui leur est contigüe, car les habitants des 3 lotissements du Pré du Lochy, des Boucles du Lochy, ainsi que du nouveau lotissement constitueront au final une part non négligeable de l'électorat de la commune de Montry

COMMENTAIRES DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE

Le PLU en vigueur à Montry a été approuvé le 19 octobre 2012.

Les précédentes modifications du PLU, N° 1, 2 et 3 ont été des modifications simplifiées qui n'imposent ni concertation du public, ni enquête publique.

La 4^{ème} modification, objet de l'enquête, si elle impose bien une enquête publique, n'impose pas de concertation préalable.

Ces différentes contributions complètent celles du thème « INFORMATION ».

DOSSIER D'ENQUETE

B.2.4	demandent des précisions sur la zone d'extension du groupe scolaire. Dans la notice explicative, elle se limiterait à la seule zone IIAU devenant IAUb alors que dans le document OAP ajoutée, la zone s'étendrait sur toute la bande en bordure du groupe scolaire actuel et du parc attenant, ce à quoi ils sont opposés, étant les riverains directs.
C.3.2	demandent des précisions sur la zone d'extension du groupe scolaire. Dans la notice explicative, elle se limiterait à la seule zone IIAU devenant IAUb alors que dans le document OAP ajoutée, la zone s'étendrait sur toute la bande en bordure du groupe scolaire actuel et du parc attenant, ce à quoi ils sont opposés, étant les riverains directs. Demandent un droit de regard sur les plans futurs de l'extension du groupe scolaire qui risquent de les priver d'ensoleillement et de les exposer à des nuisances sonores
C.6.7	Nous demandons des précisions sur l'extension du groupe scolaire notamment sur toute la bande décrite dans l'OAP ajoutée. Etant riverains directs nous nous inquiétons de la gêne et des nuisances sonores qu'elle pourrait engendrer
C.6.10	L'utilité de ce centre de loisirs reste à démontrer : par courrier diffusé le 17/11/17, via le cahier de liaison des enfants, Mme la Maire indique que le centre de loisirs (actuel) sera fermé la 1 ^{ère} semaine des vacances de Noël et ne sera ouvert la 2 ^{ème} semaine que si le nombre d'inscrits est suffisant. Nous demandons les statistiques de fréquentation, avant et après le passage à 4 jours, car lorsque nous étions à 4 jours ½ de très nombreux parents venaient chercher leurs enfants le mercredi midi
C.6.17	- copie du courrier de la mairie, en date du 17/11/17 relatif à la fermeture du centre de loisirs pendant les vacances de Noël

COMMENTAIRES DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE

Les contributeurs estiment que le dossier d'enquête est trop succinct et n'apporte pas les précisions attendues sur l'utilisation de la bande placée en Emplacement réservé n° 9 entre l'école et le fond de leur propriété.

Ils s'interrogent sur la pertinence de la construction d'un centre de loisirs au vu du fonctionnement actuel.

Ils souhaiteraient que le dossier d'enquête développe une étude sur le besoin réel en nombre de classes et en nombre de places.

PROPOSITIONS

B.2.3	Nous préconisons ainsi la pose de "plots" à la jonction actuelle de la rue du Clos avec le champs qui accueillerait le futur lotissement. Ces plots permettraient la libre circulation piétonne ou à vélo mais empêcheraient l'utilisation de la rue du Clos comme un raccourci à la circulation automobile et les risques que cela engendrerait.
B.5.3	Pour éviter le passage motorisé en prolongement rue du clos vers RD934 proposition de poser 3 poteaux métalliques qui limiteraient le risque et permettrait la circulation à pied ou à vélo avec plus de sécurité
B.7.2	Je propose: - un rondpoint au carrefour RD934 / rue Pergaud et un nouveau rond-point sur l'entrée du futur lotissement, pour permettre la fluidité de la circulation.
C.1.5	Joignent un plan où une zone boisée de 8 à 10 m d'épaisseur est ajoutée sur tout le périmètre de la zone IIAU, et non seulement le long de la D934.
C.3.2	Ils préconisent la pose de plots à la jonction de l'actuelle rue du Clos avec le champ qui accueillerait le futur lotissement. Ces plots permettraient la libre circulation des piétons et des vélos et empêcheraient que la rue du Clos devienne un raccourci à la circulation automobile avec les risques graves que cela engendrerait.
C.6.6	Nous comprenons la nécessité pour les véhicules de secours (pompiers, ambulances, police) de pouvoir accéder au nouveau lotissement à partir du Pré du Lochy. Nous préconisons la création d'une voie de circulation douce accessible aux piétons et vélos, mais fermée à la circulation automobile et motorisée par la pose d'une barrière entre la rue du clos et le futur lotissement. Cette barrière permettrait le passage des services de secours et installée dès que la sortie vers la RN 34 serait praticable, afin d'éviter le passage de gros véhicules de travaux dans le lotissement du Pré du Lochy pendant toute la durée des travaux d'aménagement et de construction du nouveau lotissement

COMMENTAIRES DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE

2 propositions sont présentées pour empêcher la circulation motorisée entre le lotissement du Pré du Lochy et le futur lotissement via la rue du Clos prolongée,

- Pose de plots métalliques sur la voie entre la rue du Clos et son futur prolongement.
- Pose d'une barrière à cet emplacement que seuls les services d'urgence pourraient ouvrir
- Ronds points sur la RD 934

Certains contributeurs souhaitent densifier le cadre végétal en créant une zone boisée entre l'actuel lotissement et celui prévu en zone IAUB.

D'autres souhaitent que le futur lotissement soit entouré d'une large bande boisée.

Rapport de Mme MF BLANCHET, commissaire enquêtrice,

sur le projet de 4ème Modification du PLU de Montry (77) – Arrêté du Maire n° : URB2017/ 121 du 19 octobre 2017

Dossier n° E17000085 /77 - Tribunal Administratif Melun / 10 août 2017

ANNEXE 2

MEMOIRE EN REPONSE



Ville de
Montry
République
Française
Département de
Seine et Marne
Arrondissement
de Meaux



Mme BLANCHET Marie-Françoise
Commissaire-enquêtrice
80, avenue Beaurepaire
94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSES

N/Ref: URB042 / FS /JH

Objet: modification n°4 du PLU - mémoire en réponse

V/Ref: arrêté n°URB2017/121 du 19/10/2017

décision de désignation du Tribunal Administratif de Melun / 10/08/2017 / E17000085/77

PJ : mémoire en réponse - règlement IAUb - notice - OAP

Montry, le 27 décembre 2017,

Madame la Commissaire-enquêtrice,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint la réponse aux observations faites par le public, ainsi que nos intentions de modification du projet de PLU, pour prendre en compte les remarques de votre PV, et les avis des Personnes Publiques Associées et Consultées.

Tous ces éléments devraient répondre largement à l'ensemble des remarques.

Vous en souhaitant bonne lecture,

Je vous prie de croire, Madame la Commissaire-enquêtrice, à l'expression de toute ma considération.

Le



Françoise SCHMIT

HÔTEL DEVILLE - 25, Avenue de la Mairie - 77450 MONTRY - OI 6463 4444 - Télécopie OI 64 63 4440 Site
www.mairie-montry.fr / E-Mail contact@mairie-montry.fr

Rapport de Mme MF BLANCHET, commissaire enquêtrice,
sur le projet de 4ème Modification du PLU de Montry (77) – **Arrêté du Maire n° : URB2017/ 121 du 19 octobre 2017**
Dossier n° E17000085 /77 - Tribunal Administratif Melun / 10 août 2017

MÉMOIRE EN RÉPONSE

ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MONTRY

Structure du mémoire :

- ❖ Prise en compte des avis des personnes publiques associées et consultées
- ❖ Prise en compte des observations faites par le public

Prise en compte des avis des personnes publiques associées et consultées

Avis de la Direction Départementale des Territoires, de la chambre d'agriculture, de la chambre des métiers, de la Région, du STIF, communes voisines

Ces personnes publiques et associées n'ont pas émis d'avis, ce qui équivaut à un avis favorable. La CCI a, quant à elle, émis un avis favorable.

Avis de la Communauté de Communes du Pays Créçois

La CCPC a émis un courrier n'émettant ni avis favorable ou défavorable mais contestant de nombreux éléments du dossier (procédure, compatibilité). La commune a déjà répondu aux observations au moyen d'une note complémentaire au dossier d'enquête publique, qui a montré que ces observations n'étaient pas fondées, sur la base de textes de lois et notes rédigées par les services de l'Etat. La notice explicative a été complétée de justifications complémentaires pour éviter toute ambiguïté.

La note complémentaire au dossier d'enquête est jointe à ce mémoire en réponse, même si Mme la Commissaire-enquêtrice en a déjà pris connaissance dans le cadre de l'enquête publique.

Avis du Conseil Départemental de Seine-et-Marne

☐ L'ensemble des observations du département ont été prises en compte.

Objet : Classification du réseau viaire et étude amendement Dupont

Le département demande d'entreprendre une étude de type Amendement Dupont pour s'exonérer du recul imposé des constructions. Cette étude d'entrée de ville se trouve page 23-24 de la notice de présentation, et montre que les règles d'urbanisme sont compatibles avec la prise en compte :

- Des nuisances : La notice de présentation, dans la partie de présentation du secteur du projet soumis au bruit, localise la zone IAUB et le secteur affecté par le bruit (page 18) et détaille les flux de circulation observés pour la D934 dans la commune et alentours. La partie présentant les règles d'urbanisme proposées pour prendre en compte les thématiques données par le Code de l'urbanisme précise que « *l'orientation d'aménagement prévoit un aménagement paysager avec des plantations entre la nouvelle zone d'urbanisation et la départementale qui permettra de conserver une distance d'environ 10 mètres avec le fond des parcelles, et des constructions qui seront implantées à une distance encore plus importante.* » (Page 24).

- L'objectif est de réduire les nuisances sonores par un traitement paysager, et un retrait de la voie de desserte est imposé par le règlement.

Suite à l'avis du département, même s'il était peu probable que des constructions soient faites en fond de parcelle à proximité de la départementale, il est ajouté à l'article IAUI que les constructions principales sont interdites à moins de 15m de la RD934.

- La sécurité : l'étude localise le projet par rapport à la route départementale 934. La zone est accessible uniquement par cette route départementale. L'ouverture d'un accès a été étudiée de manière à ce que cette desserte soit assez éloignée du carrefour avec la RD239 (page 21), sans trop contraindre l'aménagement, une différence de niveau relativement importante existant entre le niveau de la départementale et celui du terrain naturel.

Suite à l'avis du département, le principe de sécurisation sera mieux identifié dans l'OAP, avec une traversée unique au niveau du futur carrefour créé.

- La qualité architecturale : le projet s'insère en continuité du tissu urbain existant, notamment l'habitat individuel. Le front bâti plus dense et la frange paysagère que caractérise le ru du Lochy permettent d'améliorer la transition avec les autres secteurs. (Page 40)

- La qualité urbaine : la proximité de l'école permet au projet de désenclaver le secteur et d'améliorer les conditions de dessertes au sein du quartier existant.

Objet : L'accès du projet à la route départementale 934

☐ Le texte de l'OAP est complété pour décrire l'ensemble des dispositions illustrées au schéma de l'OAP ou évoquées dans la notice explicative. La bande enherbée le long du ru sera reprécisée comme aménagement destiné à faciliter l'entretien des berges, accessible au public mais non aménagée comme liaison douce.

☐ Un symbole est ajouté à l'OAP pour indiquer l'intention de sécuriser le carrefour et la traversée de la RD934, et ce pour tous les modes de déplacement.

☐ Conformément au souhait du département, une traversée sécurisée unique sera prévue au niveau de l'accès du quartier sur la RD. Ces éléments seront précisés dans la notice explicative.

☐ Est inscrite l'interdiction de tout accès riverains sur la RD 934 :

○ Dans l'orientation d'aménagement et de programmation, l'orientation n°10 sera complétée comme suit : « un accès unique (voirie) de l'ensemble à la Départementale, pour des questions de sécurité ; aucun accès direct des lots n'est autorisé sur la RD934 ».

○ Dans le règlement, il sera ajouté à l'article 3 : « aucun accès direct des lots n'est autorisé sur la RD934 ».

Objet : Prise en compte des nuisances liées à la RD934 classée pour le bruit

☐ L'obligation de réaliser sur 100 m en rive de la RD 934, l'isolation acoustique renforcée des futures constructions, est ajoutée sous forme de rappel dans le préambule du règlement de la zone comme suit : « toute construction sur une distance de 100 mètres le long de la route départementale doit disposer d'une isolation renforcée ».

☐ Une bande inconstructible de 15m à partir de l'alignement de la RD est introduite à l'article 1, et figure également à l'OAP.

Objet : Liaisons douces

☐ Concernant les liaisons douces internes au lotissement, l'aménagement du quartier prévoira au moins l'accessibilité PHMR. Le long du ru du Lochy, la liaison douce est constituée d'une bande végétalisée aménagée pour permettre l'entretien et la valorisation des berges, et permettra la promenade sans qu'un aménagement caractérisé pour les déplacements doux ne soit forcément réalisé.

Objet : Stationnement

☐ Les places de stationnement visiteur n'empiètent pas sur les trottoirs et sur les espaces de desserte, elles ne diminueront pas l'emprise publique. La proposition de reprendre la formulation figurant à l'OAP : 1 place pour 4 logements.

Prise en compte des observations faites par le public

Réponse aux remarques des habitants faites dans le cadre de l'enquête publique selon les thématiques identifiées par la commissaire-enquêtrice

❖ **Information**

Réunion publique :

Une réunion d'information et d'échange avec la population sera prévue, afin de répondre aux diverses inquiétudes des résidents, notamment concernant l'emplacement réservé n°10 (accueil de loisir) qui a été supprimé au cours d'une précédente modification, l'extension prévue de l'école, et les conditions de circulation dans le quartier du Pré du Lochy.

Concernant les informations données par l'aménageur pour le Pré du Lochy existant, certaines informations ont vraisemblablement été mal comprises ou oubliées (par exemple : pas de garantie de fermeture définitive de la rue du Clos), plus d'information et des corrections pourront être apportées lors de la réunion publique où l'aménageur sera présent. De nombreuses inquiétudes non fondées ont été mises au jour lors de l'enquête publique. La réunion publique sera donc faite aussi rapidement que possible, mais les éléments de l'enquête ne semblent pas compromettre la modification du PLU, qui concerne les grands principes d'aménagement et le droit des sols. Des mesures seront notamment proposées par l'aménageur et la mairie pour limiter les flux de transit par la rue du Clos (signalisation, système de sens uniques par exemple...).

Projet d'urbanisation de la zone IIAU :

L'urbanisation du secteur était déjà prévue au PLU de 2012, c'est la raison pour laquelle une simple modification du PLU est nécessaire. Le PADD prévoyait plutôt une halle alimentaire dans le cas où cela serait pertinent, et le règlement de la zone IIAU lui donnait pour vocation à long terme l'extension de la commune notamment pour du logement.

Au vu des besoins en logements dans la commune et de l'intérêt d'un projet permettant de financer l'extension de l'école, le projet de modification ne constitue en rien une surprise au vu du PLU en vigueur. D'autre part, l'urbanisation de la zone IAUa ayant laissé en espaces agricole une dent creuse coupée des autres espaces agricoles, la construction du secteur IIAU en est la suite cohérente. Les résidents du Pré du Lochy, ont eux-mêmes bénéficié de l'urbanisation de terres agricoles, qui a modifié le paysage pour les résidents du quartier du Clos Valaubert, ainsi que la vue en entrée de ville depuis Saint-Germain-sur-Morin.

Un habitant pose la question de la consommation d'espaces agricoles et naturels par l'urbanisation de cette zone (imperméabilisation, suppression de terres agricoles, etc.). Nous rappelons ici que le code de l'urbanisme n'autorise l'ouverture des zones IIAU par modification que sous réserve de justifications, lesquelles ont été apportées dans la délibération de prescription et dans la notice explicative.

De plus, la modification est compatible avec les documents supra-communaux, notamment le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) et le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), le projet n'a reçu aucun avis défavorable de la part des personnes publiques associées.

❖ Voirie et sécurité

Ouverture de la rue du Clos vers la RD 934 :

L'inquiétude des résidents du Pré du Lochy est compréhensible, même si contrairement à ce que certains ont compris, l'objet n'est pas de désengorger la RD934, mais uniquement comme cela était bien écrit dans le dossier de modification, le carrefour avec la rue Pergaud. Cela réduira un peu la circulation devant l'école, et de facilitera LEUR accès et celui des nouveaux habitants du Pré du Lochy à la sortie de la commune vers Saint-Germain sur Morin. Par ailleurs, on peut estimer que les reports de circulation entre la D934 et la D93 (route de Magny) se font déjà via le chemin de Saint-Maur et la rue Louis Pergaud. D'autre part, l'aménagement récent d'un feu au carrefour de la D934 et de la D93 a nettement amélioré les conditions de circulation à cet endroit, ce qui a permis de réduire les itinéraires d'évitement.

Aménagement de la voirie :

Concernant le danger estimé, il est à noter qu'un des aspects soulignés est le stationnement abusif sur les trottoirs qui entraîne des problèmes de sécurité de déplacement. Nous rappelons que le stationnement des véhicules particuliers doit être prévu au sein de la propriété privée, et en aucun cas venir encombrer l'espace public. Les acquéreurs avaient l'obligation de réaliser 2 places de stationnement extérieur, et pouvait une troisième place couverte ou plus si besoin pour accueillir un ou des véhicules supplémentaires. Il existe des places visiteurs aménagées dans la première tranche du Pré du Loch, qui n'ont pas vocation à recevoir les véhicules des résidents. Ainsi, les difficultés de stationnement rapportées par certains, si tant est qu'elles soient si importantes qu'il est dit, ne peuvent donc pas être imputées à l'aménageur. D'autre part, du point de vue de la modification, la commune a l'obligation de rester compatible avec le PDUIF (plan de déplacement d'Ile-de-France), qui limite le nombre de places de stationnement exigibles, ce qui n'interdit pas aux propriétaires de réaliser le nombre de places dont ils ont besoin.

Ainsi, l'aménagement ne semble pas en cause, et comme indiqué plus haut, la mairie et l'aménageur s'engagent à proposer des solutions pour limiter le risque de transit de voitures extérieures au quartier.

Concernant la sécurité des enfants, au contraire, un aménagement excluant les voitures le long de l'école constituera un raccourci protégé pour l'accès des enfants à l'école. (Nous n'avons pas eu les photos mentionnées dans le rapport de Mme la commissaire-enquêtrice).

❖ Équipements :

L'extension du groupe scolaire (emplacement réservé n°9)

Comme l'indiquent les pièces 4.1a (plan après modification) et 4.1b (plan avant modification), il existe un emplacement réservé n°9 chevauchant la zone IAUa (pré du Lochy existant) et IAUb (projet en cours) depuis l'approbation du PLU de MONTRY en 2012, qui le destinait déjà à l'extension du groupe scolaire. Le projet de modification n'apporte aucune évolution au projet de ville concernant l'extension de l'école. L'orientation d'aménagement ne fait que reprendre les dispositions existantes et les remettre dans le contexte global d'aménagement du secteur. Le projet, qui ne concerne pas directement la modification, pourra être abordé lors de la réunion publique que la commune s'engage à tenir.

L'ancien emplacement réservé n°10 (accueil de loisir)

La suppression de l'emplacement réservé n°10 a été effectuée lors d'une modification simplifiée datant de 2016. Au cours de cette procédure, seule une mise à disposition du public est obligatoire. Le besoin identifié en 2012 n'était plus considéré comme pertinent, au vu du faible effectif observé actuellement. Le dossier ne parle pas de cet emplacement réservé ni du centre de loisir, puisqu'il n'a plus d'existence. En revanche, dans la partie de présentation du territoire, il est bien montré l'augmentation des effectifs scolaires, qui justifient le projet d'extension.

❖ **Transport :**

Augmentation de la fréquence des bus :

Le renforcement des dessertes en bus n'est pas de la compétence du PLU, ni directement de la commune, et est hors champ de la modification. Toutefois, la commune reste vigilante et en demande auprès de l'autorité organisatrice des transports pour obtenir des améliorations de l'offre existante.

❖ **Règlement :**

La hauteur des constructions

La hauteur maximale dans la zone IAUb (11 mètres) est identique à celle autorisée dans la zone IAUa (pré du Lochy), le projet reste en continuité architecturale avec l'existant.

❖ **Cadre de vie :**

Espace de promenade

Il n'est pas prévu de chemin de promenade à l'arrière des maisons existantes. Cela peut constituer de l'agrément, mais représente également des coûts d'entretien et des nuisances potentielles pour les résidents.

Espaces boisés sur tout le périmètre de la zone IAUb et non seulement le long de la RD934

L'extension du Pré du Lochy constituant une continuité urbaine et paysagère avec les constructions existantes, il n'est pas justifié de prévoir une frange paysagère entre la zone IAUa et la zone IAUb du Clos Philippot. Le traitement paysager est réservé à l'entrée de ville et la vue de la commune depuis Saint-Germain-sur-Morin.

❖ **Environnement :**

Environnement et phénomènes exceptionnels

Un habitant évoque lors de fortes précipitations des inondations par infiltrations. Néanmoins, il n'existe aucun zonage réglementaire ou éléments ressortis des études environnementales qui justifient la limitation de la constructibilité du Clos Philippot. Il pourra être précisé dans le règlement qu'en raison des risques d'infiltration, les sous-sols sont fortement déconseillés, et que les dispositions devront être prises pour en assurer l'étanchéité le cas échéant.

Par ailleurs, comme le montre le dossier et comme l'indique la commissaire-enquêtrice, l'impact environnemental a été mesuré et justifié, et aucune évaluation environnementale complémentaire n'est induite par la procédure de modification ou au vu de l'impact environnemental modéré. Il est montré une prise en compte intéressante des préconisations du Schéma Régional de Cohérence Ecologique et même plus importante que dans nombre de projets actuels.

❖ **Procédure :**

Concertation préalable et réunion

La concertation préalable n'est effectivement pas obligatoire dans la procédure de modification du PLU. Une réunion est prévue hors du cadre de l'enquête publique, suite aux observations des résidents du Pré du Lochy.

Pour les opérations groupées dans les secteurs présumés humides, elles sont soumises à la condition de vérifier le caractère humide de la zone et le cas échéant de limiter l'impact sur l'environnement (réduction de l'emprise au sol, augmentation des espaces de pleine terre, perméabilité du stationnement extérieur, plantations adaptées au milieu humide...).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAUb.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Le schéma d'aménagement de la zone devra prévoir le raccordement par une voie carrossable sur la zone IAUa et la route départementale 934.

Les impasses doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aire de manœuvre de retournement doit avoir au minimum 150 m² libre de tout stationnement.

Pour des raisons de sécurité, aucun accès direct des lots n'est autorisé sur la RD934.

ARTICLE IAUb.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

Assainissement

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront soit infiltrées sur la parcelle, soit rejetées dans l'exutoire.

Le rejet de ces eaux dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée. De même, sur le domaine public les nouveaux réseaux seront enterrés

ARTICLE IAUb.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE IAUb.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte.

Pour les constructions situées à l'angle de deux rues, la distance minimale de 6 mètres ne sera imposée que pour la voie de desserte automobile. Pour la deuxième voie, il ne sera imposé qu'un retrait minimum de 2.50 mètres.

L'implantation des constructions par rapport à une voie de desserte privée ou d'une cour commune se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, et les annexes à une construction, la construction peut s'implanter à l'alignement ou en retrait libre.

ARTICLE IAUb.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être en retrait ou sur les limites séparatives latérales. Pour les constructions nouvelles, en cas de retrait la marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée :

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 4 mètres ; cette distance peut être réduite à 2,5 mètres en cas de murs aveugles.

Les annexes isolées doivent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives de propriété et avec une distance minimale de retrait de 1 mètre.

Les constructions ne pourront pas s'implanter à une distance inférieure à 4m par rapport à la limite séparative de fond de parcelle, pour favoriser la biodiversité dans les fonds de jardins. Les annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité de moins de 10 mètres carrés ne sont pas concernées.

Le bassin des piscines doit respecter une distance minimale de 2.50 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait libre.

ARTICLE IAUb.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions principales non contigües doit être au moins égale à 8 mètres. Toutefois, aucune distance n'est imposée entre une construction d'habitation et une annexe isolée.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,

ARTICLE IAUb.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,

ARTICLE IAUb.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, autres que les annexes isolées, est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 11 mètres. La hauteur à l'égout du toit des constructions principales doit être au moins égale à 3 mètres.

La hauteur des constructions annexes isolées, ne doit pas excéder 5 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 3 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3, soit R + 1 + combles aménagés ou aménageables.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AUB. 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- Les constructions d'architecture contemporaine, les constructions comprenant des installations nécessaires à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné.
- Par ailleurs, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné.
- Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable pourra néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect devra être intégré harmonieusement aux constructions.

Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placé sur la façade (ou pignon) non visible depuis la voirie
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade (ou pignon).

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes. La pente des versants est obligatoirement comprise entre 35 et 45 degrés, sauf pour les vérandas, les annexes isolées. Par ailleurs, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les appentis, de même que pour les annexes accolées.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit.

Les châssis de toit doivent être encastrés, à dominante verticale.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées, il n'est pas fixé de règle de pente. Pour les vérandas, les matériaux seront : bardeau bitumineux, aluminium, zinc, tuile, élément verrier ou matériaux ayant l'aspect de la tuile.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas et des annexes isolées, doivent être recouvertes par de la tuile en terre cuite de ton vieilli. En cas de tuile, il est imposé un minimum de 20 tuiles au m². Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente, en cas de réhabilitation sans changement de destination ou pour l'harmonie d'une extension modérée avec la partie existante.

Pour les annexes isolées il n'est pas fixé de règle de matériaux.

Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, talochée, brossée ou lissée, et le bois est autorisé (de préférence mais non obligatoire, favoriser l'usage de bois certifié écologique).

En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lissés de même nature que ceux des encadrements. Les planches de rives à l'égout du toit sont interdites.

L'utilisation de matériaux nus, type brique flammée, brique creuse, (la brique rouge est tolérée) et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines.

Les volets roulants sont admis si le boîtier n'est pas en saillie sur la façade ou le pignon.

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région Ile de France, les volets roulants si le boîtier du mécanisme est vu des emprises collectives.

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...) ;
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture. Les soubassements, de préférence à éviter, seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur aussi faible que possible.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres (exception faite des piliers), sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie publique, voie privée ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- ☐ par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre ;
- ☐ d'éléments disposés sur un soubassement maçonné ;
- ☐ d'une haie d'essences locales variées doublée ou non d'un grillage à maille large (par exemple grillage noué ou grillage à mouton, de préférence de maille 15cm x 15cm) pour le libre passage de la petite faune.

Pour les murs et soubassements, il est préférable de laisser une ou des ouvertures d'une largeur de 15*15cm minimum pour le passage de la petite faune.

De manière générale, les clôtures à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est également interdite.

En limites séparatives, les clôtures doivent être constituées d'une haie d'essences locales variées, doublée ou non d'un grillage à maille large (par exemple grillage noué ou grillage à mouton, de préférence de maille 15cm x 15cm) pour le libre-passage de la petite faune.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments à usage commercial peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur

ARTICLE IAUB.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Dans les ensembles comportant plus de ~~10~~ 4 logements, il sera réalisé des emplacements banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif, pour le stationnement des visiteurs notamment.

Les aires de stationnement extérieures devront être perméables, au moins pour 30% de la surface occupée. Les garages et aires de stationnement en sous-sol devront être conçus de manière à éviter les infiltrations. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.

Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres et une profondeur ou longueur minimales de 5 mètres.

2 - Nombre d'emplacements

Normes minimales de stationnement :

Habitat conventionné :

Selon les dispositions de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Habitat non conventionné :

Deux places par logement non couvertes pour une surface de plancher jusqu'à 120m², et un place supplémentaire au-delà de 120 m².

~~Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 40% du nombre de logements.~~

Il sera demandé au minimum une place de stationnement supplémentaire pour 4 logements : ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Résidences pour personnes âgées et foyers d'accueil médicalisés :

Rapport de Mme MF BLANCHET, commissaire enquêtrice,
sur le projet de 4ème Modification du PLU de Montry (77) – Arrêté du Maire n° : URB2017/ 121 du 19 octobre 2017
Dossier n° E17000085 /77 - Tribunal Administratif Melun / 10 août 2017

Il doit être créé une place de stationnement pour trois chambres.

Constructions à usage commercial :

Pour une surface de plancher supérieure à 100 m², une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à l'usage commercial doit être consacrée au stationnement.

Stationnement des cycles :

Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, article 1) devra être prévu.

Cet espace réservé au stationnement sécurisé des vélos possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les constructions à usage de commerce : un local d'au moins 3m² à partir de 50m² de surface de plancher puis 0,75m² par tranche de 50m² est demandé.

Pour les équipements publics : une superficie de 0.75 m² par tranche de 100m² de la surface de plancher est à prévoir.

ARTICLE 1Aub.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS. ET DE PLANTATIONS

Obligation de planter : Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés. Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains. Les espaces de pleine terre devront représenter 50% de la superficie de la propriété.

Un arbre de haute tige doit obligatoirement être planté pour 200m² de surface libre de construction, mais sont interdits à moins de deux mètres des limites de propriété. Une distance de 50 centimètres doit être respectée au regard des limites de propriété pour les plantations d'une hauteur inférieure à 2 mètres.

Choix des essences végétales :

Les haies seront mélangées, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant sera favorisé. Les essences plantées seront locales, et privilégierons les espèces recensées en annexe V.

Pour les jardins, seront privilégiés les arbres de vergers (pommiers, poiriers, cerisiers...).

Les essences suivantes sont prosrites : les cotoneasters, le laurier palme, les pyracanthas (divers), le mahonia, le thuya, le sapin ou cèdre bleu, ainsi que les autres espèces recensées comme espèces invasives à proscrire listées en annexe VI.

Dans le cas d'un projet où le caractère humide de la zone aurait été démontré, la végétation plantée devra correspondre aux essences qui sont adaptées à un sol humide (arbres et arbustes) et répertoriées dans la liste des espèces végétales préconisées dans le cas d'un milieu humide par l'annexe V (colonne humidité du sol).

Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

**SECTION III - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE
ÉNERGÉTIQUES, ENVIRONNEMENTALES, D'INFRASTRUCTURES ET
RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

ARTICLE 1Aub.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet

**ARTICLE 1Aub.15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES
EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Les formes architecturales comportant des cavités permettant d'accueillir des oiseaux, des espèces thermophiles¹, seront recherchées. Toutes les constructions peuvent être végétalisées.
- Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

**ARTICLE 1Aub.16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRA
STRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

- Toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communications électroniques à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion (à l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires).

¹ Reptiles, amphibiens, chiroptères, certains insectes et arachnides qui contribuent à la régulation des insectes

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

MODIFICATION DU PLU DE MONTRY

APPROBATION

5

**Orientation d'aménagement et de
programmation ajoutée**

DML
Cubert
New Data Manager & Urbanisme Expert

Yves DURIS-MAUGER
Christophe LUQUET
9 D, Rue Léon Leroyer
- 77334 MEAUX CEDEX -
E-MAIL: meaux@ydm-geometre-expert.fr
TEL: 01.64.33.01.39 ou 01.64.33.02.22
Fax: 01.60.25.50.41
Bureau Secondaire
12, Rue du Maréchal Joffre
- 77410 CLAYE SOUILLY -

N° de dossier : 17 089

Préambule

Les Orientations d'aménagement et de programmation sont définies par les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme :

Article L151-6 CU

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Article L151-7 CU

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35.*

Les OAP sont particulièrement utiles pour identifier des éléments de patrimoine naturel ou de paysage à conserver, restaurer ou créer. Elles peuvent aussi permettre de définir des principes en termes de liaisons douces, de gestion des eaux pluviales, d'aménagement des entrées de ville, d'urbanisation adaptée à proximité ou en covisibilité d'un monument remarquable... Elles peuvent également donner des prescriptions pour l'aménagement de nouveaux secteurs, comme c'est le cas pour cette orientation d'aménagement et de programmation.

Les orientations d'aménagement sont opposables : les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent donc leur être compatibles. Suite au Grenelle de l'environnement elles deviennent un élément obligatoire des PLU.

OAP portant sur le secteur du Pré du Lochy-Nord (Clos Philippot)

Cette orientation d'aménagement concerne une zone d'espaces agricoles enclavés entre la route départementale 934, le ru du Lochy, le groupe scolaire Louis Pergaud, et le récent lotissement du Pré du Lochy. Ce secteur, défini comme zone IIAU au PLU approuvé en 2012, est reclassé en zone IAUb à l'occasion de la présente modification.



L'actuelle mairie et le centre-bourg se trouvent à environ 750 mètres, la gare à environ 1 km, le groupe scolaire Louis Pergaud à proximité immédiate.

Objectifs :

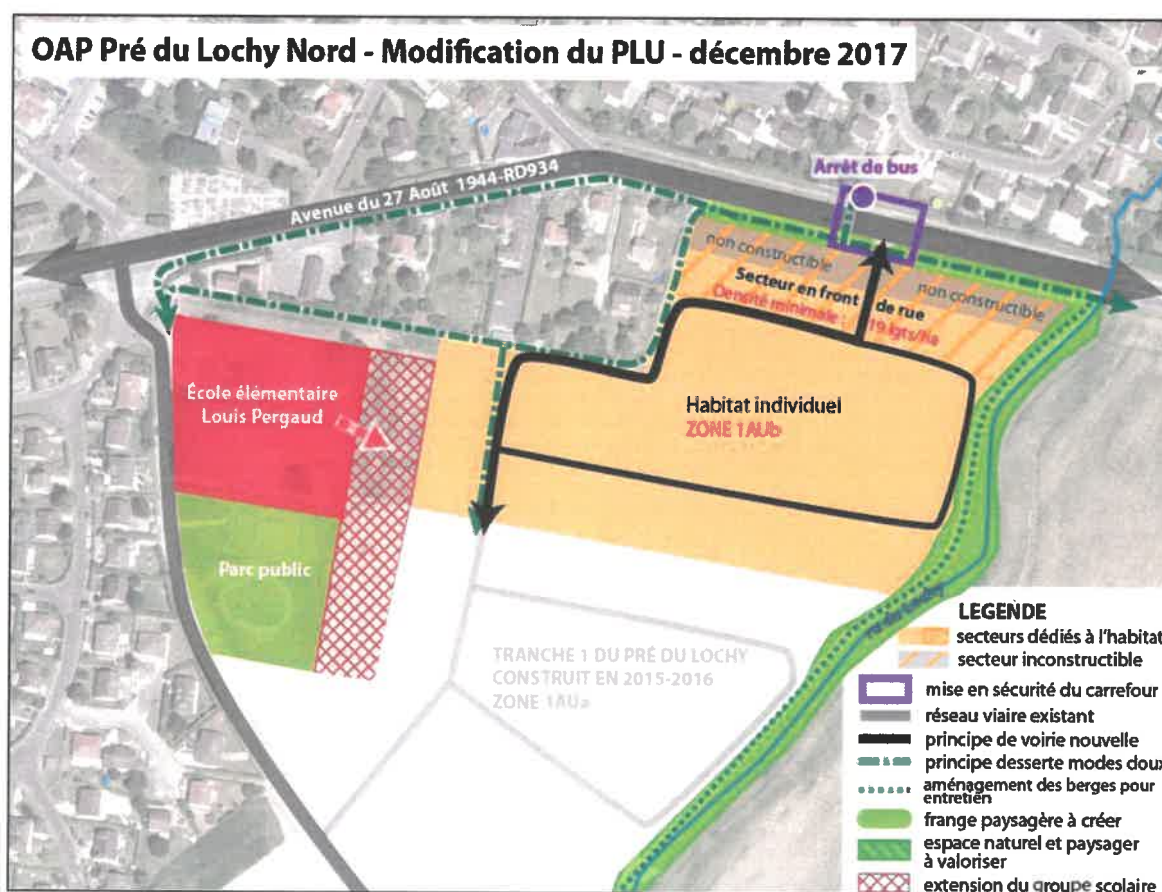
- Permettre la réalisation de l'extension du groupe scolaire via un projet urbain partenarial avec réalisation de logements
- Renforcer l'offre en logement à proximité immédiate de l'école et d'une desserte en bus de la commune, à proximité du centre-bourg et de la gare (environ 1km)
- Conserver une typologie d'habitat individuel afin de rester dans la continuité architecturale des quartiers alentours, tel que la partie sud du Pré du Lochy
- Désenclaver le lotissement récent du pré du Lochy et alléger la circulation au carrefour RD934 / rue Pergaud **et devant l'école**
- Favoriser la qualité paysagère et la bonne insertion urbaine de l'urbanisation permise via la modification du PLU
- Limiter l'impact environnemental (limitation de l'artificialisation des sols, biodiversité à favoriser)
- Prendre en compte les nuisances et les risques liés à la circulation sur la route départementale 934.

Orientations :

- Extension du groupe scolaire Louis Pergaud selon l'emplacement réservé correspondant, **comme prévu au PLU de 2012**
- Réalisation de logements en habitat **individuel avec une identité cohérente au tissu bâti dont la zone IAUb est la continuité**, avec une densité plus importante (au minimum 19 logements par hectare) le long de la départementale pour accentuer l'effet d'entrée de ville, **avec une homogénéité du bâti en façade de la RD934**
- Relier par des aménagements doux les nouvelles constructions à l'école et vers les aménagements doux existant de l'autre côté de la route départementale ainsi que les arrêts de bus
- Créer un nouvel aménagement valorisant les abords du ru du Lochy, le rendant plus accessible **pour l'entretien, la bande enherbée pouvant éventuellement servir de lieu de promenade**

- Un aménagement paysager le long de la route départementale et des aménagements comprenant des plantations pour les voiries créées, avec au moins une place de stationnement visiteur pour 4 logements
- Un principe de différenciation des voiries entre desserte principale et secondaire du nouveau quartier
- Des plantations d'arbres et de haies d'essences locales sur les parcelles bâties pour favoriser la biodiversité, et favoriser la qualité environnementale et paysagère
- La préservation d'espaces de pleine terre et la perméabilité au moins partielle des places de stationnement extérieures pour lutter contre l'artificialisation des sols
- Une frange paysagère **et une bande d'inconstructibilité de 15m** le long de la route départementale pour limiter les nuisances sonores
- Un accès unique (voirie) de l'ensemble à la Départementale, pour des questions de sécurité ; **aucun accès direct des lots n'est autorisé sur la RD934**
- Sécuriser les traversées piétonnes et le carrefour créé au niveau de la route départementale : tous les aménagements devront faire l'objet d'une concertation avec les services du Département

Schéma de principe :



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 ». 14

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. ¹⁴

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

6. 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.

ANNEXE 3

RECAPITULATION

DES MODIFICATIONS APPORTEES DANS LE MEMOIRE EN REPONSE A :

- LA NOTICE EXPLICATIVE
- L'OAP AJOUTEE
- LE REGLEMENT DE LA ZONE IAUB

(extrait du mémoire en réponse)

Modifications intervenues dans la Notice explicative.

page	
10	Ajout, dans le titre de « <i>amendement Dupont</i> »
23	Ajout, au dernier paragraphe « organisation desserte et sécurité » : Il est prévu, en accord de principe avec les services du Département, un seul accès sur <u>la départementale</u>, permettant de désenclaver le lotissement existant du Pré du Lochy et les futures constructions dans la nouvelle zone IAUb. (L'aménagement du carrefour devra être validé avec les services du Département). Cela permettra l'allègement des flux au niveau du carrefour entre la rue Louis Pergaud et <u>la route départementale</u>, juste au niveau de l'école. <i>Le Département préfère également une traversée unique sécurisée, au droit du carrefour nouvellement créé pour l'accès du quartier.</i> La desserte interne du quartier est prévue dans le schéma de principe de l'OAP, tant pour la circulation automobile que pour les modes de circulations douces. Un nouvel accès piéton sera aménagé le long de l'école. <i>Un aménagement pour les modes doux sera prévu dans la bande paysagère le long de la route départementale, avec une traversée sécurisée qui permettra de relier le quartier avec les aménagements du nord de la départementale qui donnent accès aux arrêts de bus à proximité.</i>
24	Ajout dans le paragraphe « prise en compte des nuisances » : - <u>La prise en compte des nuisances</u> L'orientation d'aménagement prévoit un aménagement paysager avec des plantations entre la nouvelle zone d'urbanisation et <u>la départementale</u> qui permettra de conserver une distance d'environ 10m avec les fonds de parcelles, et des constructions qui seront implantées <i>au minimum</i> à une distance encore plus importante <i>de 15 mètres</i> de <u>la départementale</u> pour réduire les nuisances sonores. Par ailleurs, le secteur affecté par le bruit matérialisé dans les annexes du PLU impose des normes constructives concernant <u>l'isolation</u> des façades, à respecter par le constructeur. <i>Il est rappelé dans le règlement que « toute construction sur une distance de 100 mètres le long de la route départementale doit disposer d'une isolation renforcée ».</i>
26	Ajout, sous le titre 10. La procédure de modification <u><i>Les textes réglementant la modification</i></u>

27	Ajout <u>Procédure correspondant au projet et justification</u> Le passage de la zone 2AU en 1AUb constitue une ouverture à l'urbanisation d'une zone et relève donc d'une modification du PLU. En effet, le délai de 9 ans à ne pas dépasser après création d'une zone d'urbanisation pour rester dans le champ de la modification et ne pas devoir procéder à une révision a pour point de départ l'approbation de la révision du POS en PLU, soit le 19 octobre 2012 - une note du ministère du logement et de l'égalité des territoires parue en mai 2014 pour expliciter les dispositions de la loi ALUR, précise qu'une révision générale, constitue un nouveau point de départ pour le délai de 9 ans.
----	---

Modifications intervenues dans le règlement d'urbanisme de la future zone 1AUb :

Vocation de la zone 1AUb	Ajout : <u>Rappel : toute construction sur une distance de 100 mètres le long de la route départementale doit disposer d'une isolation renforcée.</u>
Art 1 et 2	Ajout : <u>Toute construction principale à moins de 15m de la route départementale 934 est interdite.</u>
Art 3	Ajout : <u>Pour des raisons de sécurité, aucun accès direct des lots n'est autorisé sur la RD934</u>
Art 12 principes	Modification : Dans les ensembles comportant plus de 10 4 logements, il sera réalisé des emplacements banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif, pour le stationnement des visiteurs notamment.
Art 12 Stationnement habitat NON conventionné	Modification : Deux places par logement non couvertes pour une surface de plancher jusqu'à 120m², et un place supplémentaire au-delà de 120 m². Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 40% du nombre de logements. <u>Il sera demandé au minimum une place de stationnement supplémentaire pour 4 logements : ces emplacements seront</u>

	banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.	15
--	---	----

Modifications dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ajoutée

Ajouts et suppressions , en rouge :

Une orientation d'aménagement et de programmation est également créée. Cette orientation porte sur l'organisation générale de la zone **1Aub** (Clos Philippot).

L'espace est consacré à la création d'habitat individuel afin de rester dans la continuité architecturale des quartiers alentours, tel que la partie sud du Pré du Lochy.

L'OAP reprend le principe d'extension de l'école, déjà inscrit au PLU en 2012 via l'emplacement réservé n° 9.

Des principes de voiries sont inscrits afin :

- d'une part de désenclaver le quartier du Pré du Lochy et de desservir le nouveau quartier,
- d'autre part de soulager le réseau routier actuel, dont l'avenue du 27 août 1944 (RD934) au niveau du carrefour avec la rue Louis Pergaud, une route à caractère structurant

- d'assurer la sécurité des déplacements doux le long de la départementale et la traversée au niveau du futur carrefour
Un principe de liaisons douces est intégré au projet afin de favoriser les déplacements piétons ou cycles et limiter l'usage de l'automobile. Le nouvel accès à l'école aménagé au nord de l'école entre le nouveau quartier et l'école sécurisera l'accès piéton à l'école tant pour les habitants du Pré du Lochy que pour les habitants du nord-est de la commune. Cela pourra encourager la réduction de l'usage de l'automobile pour cette petite distance sécurisée.

L'OAP fixe également la préservation comme espace naturel et paysager à valoriser les abords du Lochy, à l'est du clos Philippot.

Un aménagement sera fait pour faciliter l'entretien des berges, les piétons pourront avoir accès à une bande enherbée.

Une frange paysagère est à créer au sud de la RD934, qui constitue l'entrée de ville est de Montry. Cette frange, à la fois par la distance et la végétation prévue, permettront d'atténuer un peu les nuisances liées à la circulation sur la route départementale 934.

Une zone inconstructible le long de la départementale (d'une largeur de 15m, précisée dans le règlement), permettra également de réduire les nuisances pour les résidents.

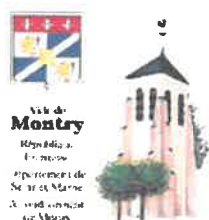
~~La sécurisation de la traversée de la RD934 et du carrefour créé au niveau de la nouvelle voirie fait également partie de l'OAP.~~

P 33	15 Un front bâti d'habitat individuel plus dense renforcera l'entrée de ville, tandis que la frange paysagère en arrière de lot permettra de répondre aux haies de l'autre côté de <u>la rue</u>, déjà urbanisée. L'extension de l'école Louis Pergaud est également matérialisée dans l'OAP même si l'emplacement réservé n°9 permet déjà d'assurer que ce terrain est bien réservé à cet effet.
34	Modification du tableau des surfaces par zones Surfaces approximatives en Ha après modification : IAU : 11,8 IIAU : 55,5
34	Suppression de la dernière ligne : 5.1 L'étude du secteur et les prescriptions au titre du L.111-8 voir page 18.
36	Ajout et suppression : Par ailleurs, une densité supérieure à 19 logements par hectare est demandée le long de la <u>route nationale</u>, pour répondre aux objectifs de densification du SDRIF. Si la densité du projet n'est pas très élevée, il est considéré que la densification la plus importante doit se faire dans le tissu urbain du centre du village, et il est à noter : 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. Toutefois, le projet de modification du PLU est compatible avec les orientations du SDRIF, puisque la future zone IAUB se situe dans les pastilles « quartier à densifier à proximité d'une gare ».

39	Ajout à la fin du paragraphe SAGE : <i>Le SAGE identifie une présomption de zone humide. Comme indiqué au chapitre suivant sur l'incidence environnementale de la modification, les terrains de la première partie du Pré du Lochy urbanisée (zone IAUa) ont fait l'objet d'études qui ont montré l'absence de zone humide.</i>
39	Ajout : 5. Le SCoT du Pays Créçois Le SCoT du Pays Créçois est en cours d'élaboration par la Communauté de Communes du Pays Créçois. <i>Le projet de SCOT n'est pas opposable à la modification du PLU</i>
41	Ajout, dernier paragraphe : La modification ne fait pas l'objet d'un avis de l'autorité environnementale pour la réalisation d'une évaluation environnementale au cas par cas. <i>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 n'est pas susceptible d'avoir une « incidence notable sur l'environnement ».</i>

PIECES JOINTES

- a) Arrêté municipal n° URB2017/121 du 19/10/2017
- b) Certificat d'affichage
- c) Désignation de la Commissaire-enquêtrice par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun



121

ARRÊTÉ MUNICIPAL

N° URB2017/121

Objet : Ouverture d'une enquête publique portant sur la modification du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire de la Commune de Montry,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-52 à 59 et l'article L.300-6 ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 19 octobre 2012, 1^{ère} modification simplifiée approuvée le 27 mars 2013, 2^{ème} modification simplifiée approuvée le 18 décembre 2013, 3^{ème} modification simplifiée approuvée le 25 novembre 2016 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 20 juin 2017 prescrivant la procédure de modification du PLU pour reclasser la zone IIAU du Clos Philippet en zone IAU (IAUb), et se justifiant par le besoin d'agrandissement du groupe scolaire Louis Pergaud via un Projet Urbain Partenarial (PUP) et la contribution de la commune à la production de logements ;

Vu la décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun n°E17000085/77 du 10 août 2017 par laquelle a été désignée Madame Marie-Françoise Blanchet en qualité de commissaire-enquêteur ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

Vu les remarques formulées par Madame Marie-Françoise Blanchet sur l'arrêté n°URB2017/114 ;

ARRETE

Article 1 : L'arrêté n°URB2017/114 du 3 octobre est retiré.

Article 2 : Il sera procédé à une enquête publique, pour une durée de 33 jours, du 6 novembre au 8 décembre 2017 inclus, sur la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Article 3 : A l'issue de l'enquête, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur, et/ou des avis des personnes publiques associées et consultées, sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

Article 4 : Madame Marie-Françoise Blanchet a été désignée en qualité de commissaire-enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun.

Article 5 : Le dossier ainsi qu'un registre d'enquête publique à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire-enquêteur seront déposés à la mairie de Montry pendant 33 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, à savoir :

- Du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h ;
- Les 1^{er} et 3^{ème} samedis de chaque mois, de 9h à 12h.

Le dossier sera également consultable durant toute la durée de l'enquête publique sur le site Internet de la commune www.mairie-montry.fr et un poste informatique sera mis à disposition en mairie.

121

Chacun pourra prendre connaissance du dossier, notamment les données environnementales dans la notice explicative du dossier de modification, et les avis des personnes publiques associées et consultées le cas échéant. Chacun pourra consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête en mairie, par voie dématérialisée sur le site Internet de la commune www.mairie-montry.fr et à l'adresse électronique urbanisme@mairie-montry.fr, ou les adresser par écrit au commissaire-enquêteur à l'adresse de la mairie de Montry, 25 avenue de la Mairie, 77450 Montry.

Article 6 : Le commissaire-enquêteur recevra à la salle du Conseil Municipal, rue du Docteur Roux, les intéressés :

- Le lundi 6 novembre 2017, de 13h30 à 17h ;
- Le jeudi 23 novembre 2017, de 17h à 20h ;
- Le vendredi 8 décembre 2017, de 13h30 à 17h.

Toute demande d'information peut être adressée à Madame le Maire à l'adresse électronique urbanisme@mairie-montry.fr, ou par courrier à l'adresse de la mairie.

Article 7 : Un avis d'enquête publique sera publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé de même dans les huit premiers jours de celle-ci dans les deux journaux suivants :

- La Marne ;
- Le Parisien.

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête, le même avis sera affiché en mairie, dans tous les emplacements situés dans la commune et diffusé sur le site Internet de la commune, permettant la plus large information au public.

L'accomplissement de cette mesure de publicité fera l'objet d'un certificat en mairie.

Un exemplaire des journaux dans lesquels devra être publié l'avis sera annexé au dossier soumis à enquête :

- avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion ;
- au cours de l'enquête en ce qui concerne la seconde insertion.

Article 8 : A l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 1 du présent arrêté, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire-enquêteur, qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au maire de Montry le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

L'enquête sera close le vendredi 8 décembre à 17h.

Article 9 : Une copie du rapport du commissaire-enquêteur sera adressée à M. le sous-préfet de l'arrondissement de Meaux, ainsi qu'à Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Melun.

Le rapport du commissaire-enquêteur sera tenu à la disposition du public en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, pendant une durée d'un an.

Article 10 : Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Sous-Préfet de Meaux
- Madame le Commissaire-enquêteur

Affichage en sera fait en Mairie

Fait à Montry, le 19 octobre 2017

Le Maire,

Françoise SCHMIT



Certifié exécutoire par le Maire compte tenu de
Sa réception en sous-préfecture le :

Sa publication le :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal administratif de MELUN dans un délai de 2 mois à compter de sa date de publication



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Mme Françoise SCHMIT, Maire de Montry, certifie que l’avis d’enquête publique relatif à la 4^{ème} modification du Plan Local d’Urbanisme, a fait l’objet d’un affichage dans les panneaux d’affichage, sur le site Internet, et dans les panneaux lumineux du 2 novembre au 11 décembre 2017.

Pour faire valoir ce que de droit.

A Montry, le 8 janvier 2018,

Le Maire,



Françoise SCHMIT

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN

10/08/2017

LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

N° E17000085 /77

Décision désignation commissaire

Vu enregistrée le 08/08/2017, la lettre par laquelle Madame le Maire de la commune de Montry demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

- une modification de son Plan Local d'Urbanisme pour ouvrir à l'urbanisation une zone HAU et permettre la réalisation d'un projet de logements.

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-I et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2017 ;

Vu la décision en date du 1^{er} octobre 2015, par laquelle la présidente du tribunal a donné délégation à Madame MULLIÉ, vice-présidente du tribunal administratif de Melun, pour signer les actes de procédure et décisions entrant dans le cadre des enquêtes publiques prévus par les articles R. 123-I et suivants du code de l'environnement ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Marie-Françoise BLANCHET est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à Madame le Maire de la commune de Montry et à Madame Marie-Françoise BLANCHET.

Fait à Melun, le 10/08/2017

La vice-présidente déléguée


Y. MULLIÉ

❖ **Dossier d'enquête :**

Les remarques évoquées dans cette thématique ont toutes trouvé réponse dans les éléments précédents.

❖ **Propositions :**

Pour les plots et ronds-points, la modification du PLU ne peut y apporter réponse, puisque le Code de l'Urbanisme ne permet pas de statuer sur ce type d'aménagement. Ces points seront vus en réunion publique, hors champ de l'enquête.

Pour les bandes boisées, il a déjà été justifié plus haut que cette proposition n'était pas cohérente d'un point de vue urbanistique. Ce point pourra éventuellement être revu en réunion publique.

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

MODIFICATION DU PLU DE MONTRY

APPROBATION

2

Notice explicative



Yves DURIS-MAUGER
Christophe LUQUET
9 D, Rue Léon Leroy
- 77334 MEAUX CEDEX -
E-MAIL : meaux@dml-geometre-expert.fr
Tél. 01 64.33.01.39 ou 01.64.33.02.22
Fax. 01.60.25.50.41
Bureau Secondaire
12, Rue du Maréchal Joffre
- 77410 CLAYE SOUILLY -

N° de dossier : 17 089

SOMMAIRE

I. Rappel : le PLU en vigueur.....	4
II. Contexte de la modification	5
1. Les objectifs du projet de modification.....	5
2. Justification de la procédure de modification.....	5
3. Le contexte local.....	7
4. Le secteur concerné et le projet d'urbanisme	17
Etude du secteur soumis aux dispositions de l'article L111-8 du Code de l'urbanisme (Amendement Dupont):	18
5. Cadre réglementaire s'appliquant au secteur concerné.....	25
6. La procédure de modification.....	26
7. Le contenu des dossiers de modification du PLU.....	28
8. Autre procédure en cours pour le PLU	28
III. Les modifications apportées au P.L.U.....	29
1. Le règlement.....	29
2. L'orientation d'aménagement et de programmation.....	32
3. Le plan de zonage	33
IV. Prise en compte ou compatibilité avec les documents supra-communaux	35
1. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)	35
2. Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF)	37
3. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région IDF (SRCE)	38
4. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie	38
5. Le SCoT du Pays Créçois.....	39
V. Incidence environnementale.....	40

I. Rappel : le PLU en vigueur

La commune de Montry dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 octobre 2012 et dont la présente procédure constitue la 4^e modification. Ce PLU couvre l'intégralité du territoire et s'est substitué au Plan d'Occupation des Sols.

Conformément à l'article L151-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU comporte un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dont, en application de l'article L153-12, les orientations générales ont été débattues.

Cinq ambitions ou grands objectifs ont été précisés :

- Cohésion et développement équilibré du village de Montry
- Développement durable et agenda 21
- Activités commerciales
- Anticiper les aménagements nécessaires au futur projet de tram
- L'eau à Montry, atout essentiel

La présente modification du PLU, prescrite par délibération du 20 juin 2017, s'inscrit dans ces orientations, le projet de halle alimentaire envisagé mais non fermement inscrit dans le PADD, n'étant plus considéré comme pertinent au vu de l'aire de chalandise qui serait appropriée et du contexte commercial de la commune et de ses environs.

II. Contexte de la modification

1. Les objectifs du projet de modification

La présente procédure a pour objet une modification du plan local d'urbanisme Montry visant à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU dite du Clos Philippot, au nord-est de la commune (voir plan de zonage page suivante), qui représente environ 3,3 hectares. Les pièces qui seront modifiées sont :

- Le règlement : Création d'un sous-secteur 1AUb. Celui-ci reprendra en grande partie les principes réglementaires de la zone 1AUa, avec des dispositions permettant de densifier davantage par l'intermédiaire des articles 1AU7 et 1AU8, et de nouvelles dispositions favorisant mieux la prise en compte des paysages et de l'environnement.
- Le plan de zonage : Reclassement d'une zone 2AU en zone 1AUb.
- Ajout d'une orientation d'aménagement et de programmation : création d'un quartier pavillonnaire, d'une nouvelle voirie permettant de désenclaver le quartier du Pré du Lochy et permettre l'agrandissement du groupe scolaire Louis Pergaud.

Cette modification permettra à terme la mise en place d'un projet urbain comprenant des logements et l'extension du groupe scolaire.

2. Justification de la procédure de modification

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Clos Philippot se justifie par l'utilité du projet au regard des besoins d'extension du groupe scolaire et des capacités d'urbanisation limitées à l'intérieur du village.

a) Extension d'un équipement public

Le projet a pour objectif de financer l'agrandissement de l'équipement scolaire existant, rendu nécessaire par l'évolution récente de la commune. Avec les prescriptions récentes de la loi ALUR, du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, la population est vouée à augmenter et les capacités scolaires deviennent limitées dans la commune. Lors de la dernière révision, un emplacement réservé a été inscrit au plan de zonage, afin d'agrandir l'école Louis Pergaud. Cette opération sera en partie financée par un projet urbain partenarial (PUP).

b) Augmenter et diversifier l'offre de logements

Le projet a pour but d'offrir une nouvelle offre de logements au sein de la commune afin de répondre aux besoins de la population et au manque généralisé de logements en Ile-de-France.

c) Un potentiel de diversification et de mutation limité

Dans les zones urbaines de la commune, des emprises foncières sont disponibles pour une opération d'habitat d'ampleur à conserver une dynamique démographique positive. Toutefois, ce sont des zones boisées protégées au titre de leur intérêt écologique et paysager (y sont autorisées uniquement la construction d'annexes isolées et l'extension limitée du bâti existant), ou en parcs et fonds de jardins. Ces zones permettent à la commune de maintenir des espaces de respiration au sein de la surface urbanisée.

Sur le plan de zonage ci-dessous, l'on distingue les larges emprises dédiées aux espaces boisés que la commune souhaite conserver pour des enjeux paysagers et d'identité, mais aussi pour

3. Le contexte local

a. La localisation

La commune de Montry est située dans le Département de Seine-et-Marne, dans l'arrondissement de Meaux. Située à environ 45 kilomètres de Paris à l'est de Marne-la-Vallée, 20 km au sud de Meaux, et 8 km au nord-ouest de Crécy-la-Chapelle, elle fait partie de la Communauté de Communes le pays Créçois.

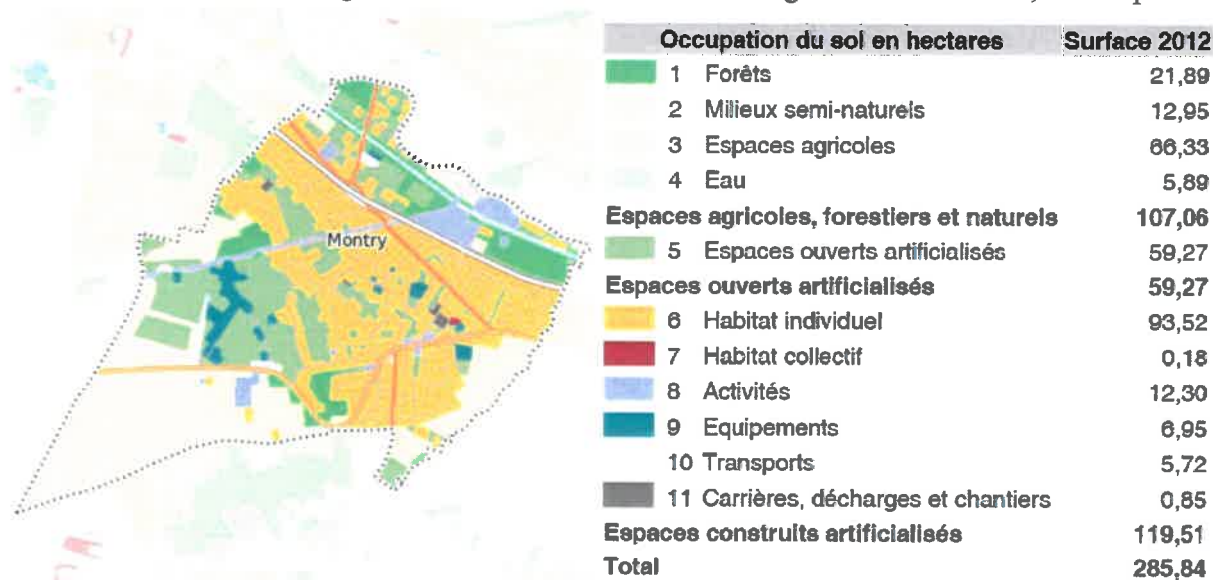
La Commune compte 3531 habitants en 2014, pour une superficie de 286 ha dont 135 hectares représentent la surface urbanisée de référence, soit une densité moyenne de 29,9 habitants à l'hectare.



b. L'état initial de l'environnement

La Commune compte 3531 habitants en 2014, pour une superficie de 286 hectares, dont environ 135 hectares représentent la surface urbanisée de référence.

Selon l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la Région Ile-de-France, les espaces



agricoles constituaient 66,33 % de la surface de l'espace communal en 2012 (MOS 2008-2012), mais environ 33% du territoire n'est dédié qu'au logement. Il faut ajouter aux espaces urbanisés

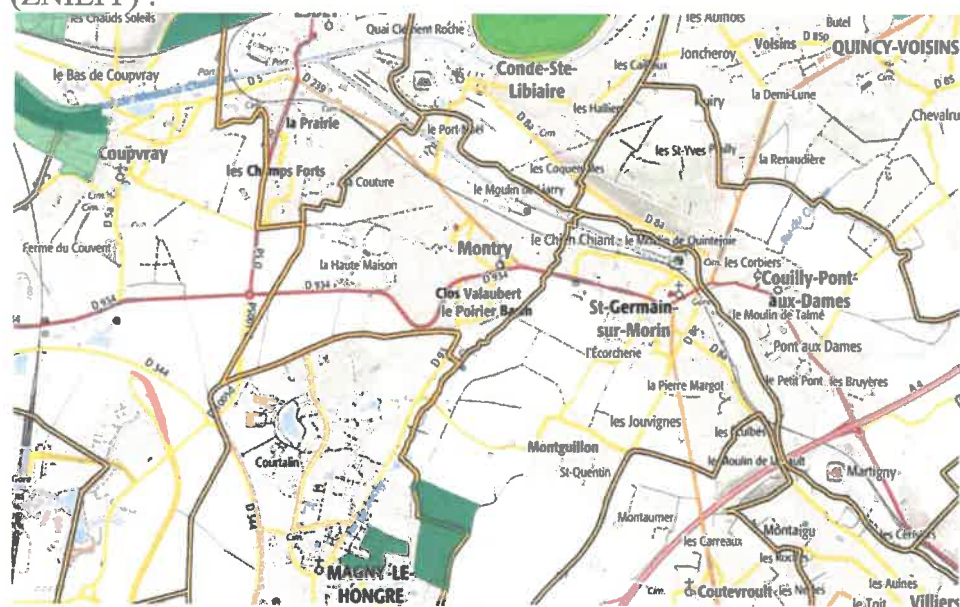
et déduire des espaces agricoles le secteur du Pré du Lochy déjà urbanisé à l'Est de la commune, qui représente environ 8 hectares.

Les espaces agricoles représentent près de l'intégralité de la surface non-urbanisée de la commune (166 ha). Ceux-ci forment des espaces de grandes étendues autour du tissu urbain et des infrastructures routières majeures.

Montry compte également 21,89 ha de bois et forêts (soit environ 7,7 %).



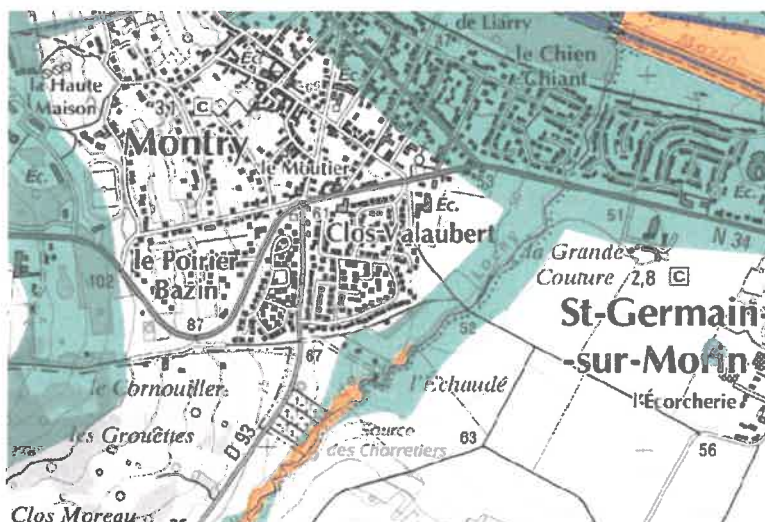
Aucune zone naturelle protégée au titre des zones Natura 2000 ou ZNIEFF n'est présente sur le territoire communal. Il en existe toutefois dans les communes voisines de Condé-Sainte-Libiaire (site Natura 2000 en vert clair et ZNIEFF en vert foncé), et Magny-le-Hongre/Saint-Germain-sur-Morin (ZNIEFF) :



La commune, et plus précisément le site de la zone IIAU qui est ouverte à l'urbanisation, sont concernées par des zones humides présumées (classe 3).

Ces zones humides identifiées permettent de soumettre les grands projets à des études permettant de vérifier le caractère humide, et le cas échéant prévoir des dispositions particulières pour éviter, réduire ou compenser les atteintes aux zones humides en fonction de l'enjeu et l'intérêt du projet. Ces zones doivent également être prises en compte dans l'élaboration des documents d'urbanisme.

Il est à noter qu'une étude menée par la DDT en 2013 a montré que les zones humides de classe 3 situées à proximité immédiate du site (secteur IAUa) n'étaient pas caractérisées, et donc non humides. Il est donc fort probable que le secteur qui sera classé en zone IAUB ne soit pas humide non plus.

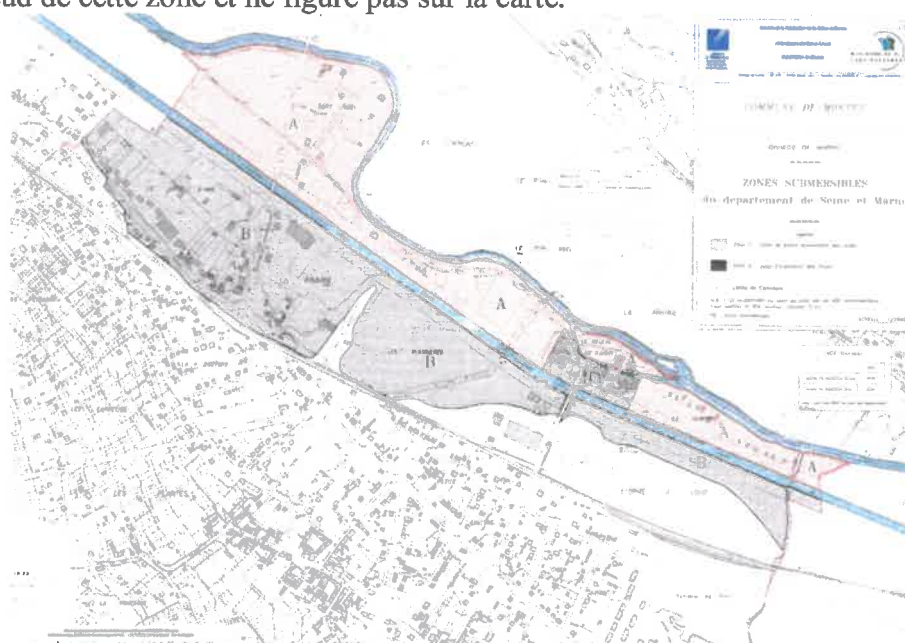


Par ailleurs, le nord de la commune est concerné par un plan de prévention des risques d'inondation, mais qui ne concerne pas le secteur concerné par la modification du PLU.

En matière de risque, la commune est traversée par une canalisation de gaz, est soumise à des aléas de gonflement retrait d'argile, d'anciens sites possiblement pollués, mais qui ne concernant pas la zone concernée par la modification du PLU.

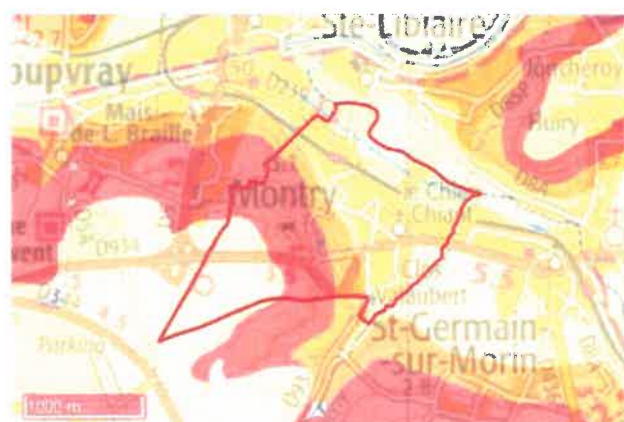
La commune n'est pas concernée par les mouvements de terrain, ni des cavités ou installation industrielles pouvant générer des risques.

Ci-dessous les zones submersibles de la commune. Le site concerné par la modification se trouve au sud de cette zone et ne figure pas sur la carte.



Retrait-gonflements des sols argileux

Commune exposée aux retrait-gonflements des sols argileux : Oui



Un « aléa fort » signifie que des variations de volume ont une très forte probabilité d'avoir lieu. Ces variations peuvent avoir des conséquences importantes sur le bâti (comme l'apparition de fissures dans les murs).

- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- A priori nul

Anciens sites industriels et activités de service (BASIAS)

Présence d'anciens sites industriels et activités de service dans la commune : 7

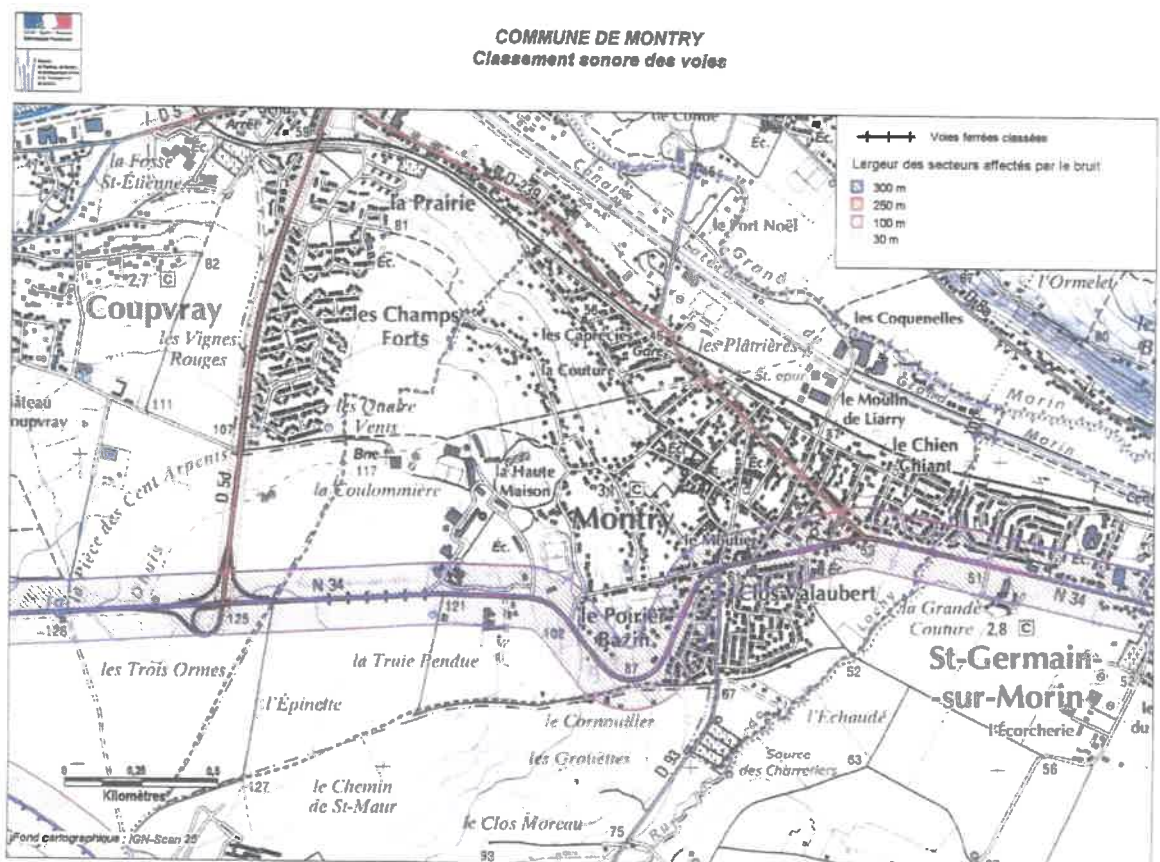


Sur cette carte sont indiqués tous les sites industriels en cessation d'activités, pour lesquels l'Etat souhaite conserver la mémoire. La carte représente les implantations présentes de votre commune.

- Sites Basias (XY du centre du site)
- Sites Basias (XY de l'adresse du site)

La commune est traversée par la route départementale 934, qui est classée pour le bruit en catégorie 3. Un secteur de 100m de part et d'autre est considéré comme affecté par le bruit. Dans l'espace urbanisé de la commune, ce classement sonore induit des contraintes de construction, mais pas de contraintes d'urbanisme : tout bâtiment à construire dans un secteur affecté par le bruit doit respecter un isolement acoustique minimal déterminé selon les spécifications de l'arrêté du 30 mai 1996 (modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013). L'isolement acoustique caractérise ici la capacité de la façade, fenêtres fermées, à résister à la transmission du bruit venant de l'extérieur.

En revanche, afin de mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes, les communes sont invitées à édicter, plus particulièrement dans les entrées de ville, des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère ; en l'absence de telles règles, les constructions à proximité des voies principales sont interdites (article L111-8 du code de l'urbanisme : "en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation").



c. La Structure urbaine et les secteurs concernés

Situé au centre du territoire communal, le tissu urbain principal s'est développé autour de la route départementale 934 reliant Saint-Thibault-des-Vignes (accès à l'autoroute) et continue au-delà du département de la Seine-et-Marne vers le département de la Marne. Cette route est l'ancienne route nationale 34 et constitue un enjeu important pour le territoire. Cet axe constitue une rupture importante, tant au niveau du paysage que de l'urbanisation.

La ville est traversée par la rivière du Grand Morin au Nord du territoire. Cette rivière est apparentée au SRCE et est identifiée comme élément à conserver. En effet, des coupures sont présentes sur le cours d'eau et sont à atténuer.

Le développement communal s'est davantage fait au sud de cette voie et du Grand Morin.

d. Le développement démographique

Le diagnostic du PLU approuvé le 19 octobre 2012 ne disposait pas des dernières données INSEE pour la commune. Elles sont ci-dessous remises à jour pour les données principales.

POP T1 - Population

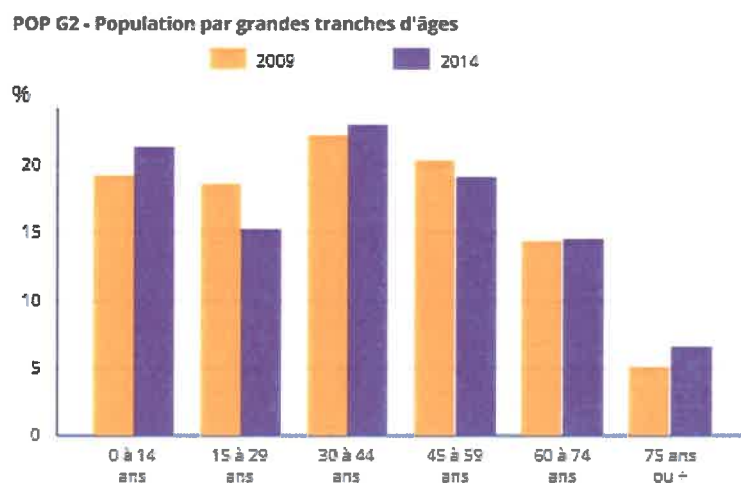
	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
Population	1 224	2 288	2 625	2 781	3 066	3 232	3 531
Densité moyenne (hab/km ²)	428,0	800,0	917,8	972,4	1 072,0	1 130,1	1 234,6

Évolution de la population entre 1968 et 2014

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2014
Population	1224	2288	2625	2781	3066	3232	3531
Variation (en %)	-	+ 9,4	+ 2	+ 0,7	+ 1,1	+ 0,5	+ 1,8

La population a connu une forte augmentation entre 1968 et 1975 (1064 habitants supplémentaires). Depuis 1968, la population a triplé, ce qui s'explique par le développement des transports et la création du parc Disneyland Paris dans les années 1990.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Entre 2009 et 2014, les deux seules classes d'âge à avoir baissé sont les 15-29 ans et les 45-59. Dans le même temps, on observe une hausse des classes de 0 à 14 ans, de 45 à 60 ans, et de 75 ans ou plus.

On peut donc mettre en avant la qualité de vie au sein de la commune qui a su retenir les jeunes couples avec enfant installés depuis 1990.

e. Les logements

Le parc de logement communal est composé à 85,6% de maisons, tandis que 44,3% des logements comptent 5 pièces ou plus, et que les logements de trois pièces ou moins représentent 17% du parc.

Le parc de logement communal est donc très largement composé de grandes maisons. Mais, par rapport à 2009, les logements de 3 pièces et plus ont tendance à diminuer par rapport aux petits logements (1 ou 2 pièces) qui augmentent.

Catégories et types de logements

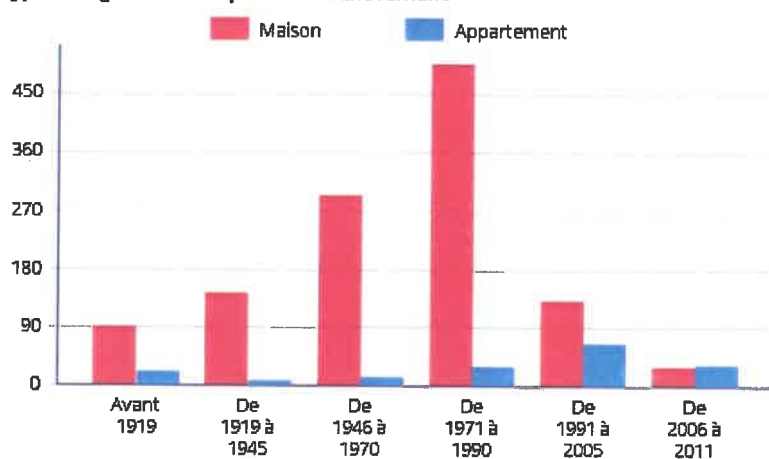
	2014	%	2009	%
Ensemble	1 492	100,0	1 339	100,0
<i>Résidences principales</i>	1 373	92,0	1 223	91,4
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	46	3,1	46	3,5
<i>Logements vacants</i>	73	4,9	69	5,2
 <i>Maisons</i>	 1 277	 85,6	 1 226	 91,6
<i>Appartements</i>	202	13,5	108	8,1

Résidences principales selon le nombre de pièces

	2014	%	2009	%
Ensemble	1 373	100,0	1 223	100,0
<i>1 pièce</i>	56	4,0	29	2,4
<i>2 pièces</i>	115	8,4	79	6,5
<i>3 pièces</i>	235	17,1	227	18,6
<i>4 pièces</i>	360	26,2	342	28,0
<i>5 pièces ou plus</i>	608	44,3	545	44,6

Résidences principales en 2014 selon le type de logement et la période d'achèvement

LOG G1 - Résidences principales en 2014 selon le type de logement et la période d'achèvement



f. La population active et les emplois

En 2014, la commune compte 2252 habitants en âge de travailler. 73,1% d'entre eux ont un emploi et 8.1% sont au chômage. La proportion d'actifs parmi la population en âge de travailler a augmenté entre 2009 et 2014 (+4%), tandis que la part de chômeur est restée stable (+0,3%) sur la même période.

EMP T5 - Emploi et activité

	2014	2009
Nombre d'emplois dans la zone	556	448
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 661	1 502
Indicateur de concentration d'emploi	33,5	29,8
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	65,0	62,7

Le nombre d'emplois dans la zone a augmenté entre 2009 et 2014, passant de 448 à 556.

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2014	%	2009	%
Ensemble	1 661	100	1 502	100
Travaillent :				
dans la commune de résidence	184	11,1	154	10,2
dans une commune autre que la commune de résidence	1 476	88,9	1 349	89,8

Le nombre d'actifs travaillant dans la commune de résidence est en légère augmentation (+0.8%), ce qui équivaut à 30 actifs supplémentaires.

g. Les équipements

La Commune dispose de deux groupes scolaires lui permettant d'assurer la scolarité des élèves pour les classes de maternelle et primaire.

Année scolaire	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017
Maternelle	122	170	199	199	206	213	230	210
Elémentaire	239	234	201	201	189	193	210	244
Primaire	361	404	400	400	395	406	440	454

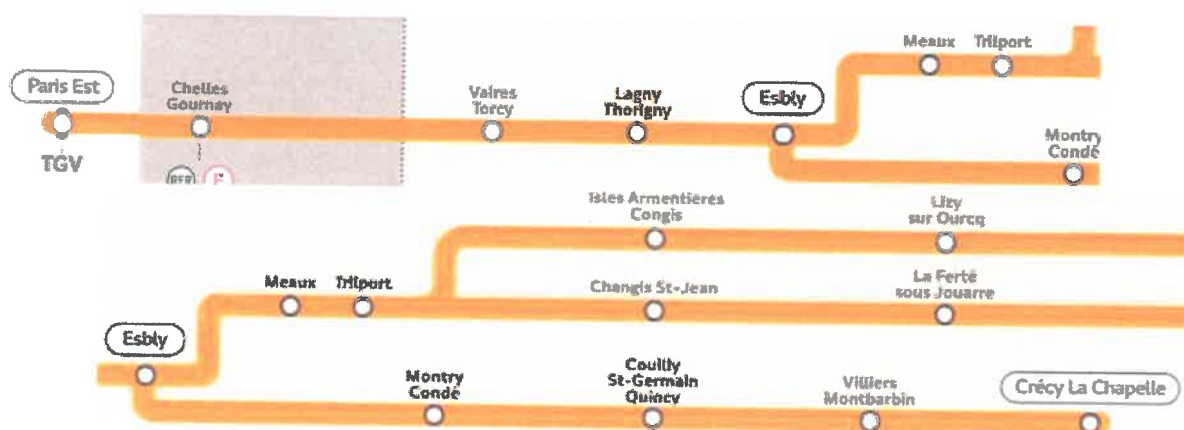
On constate bien l'augmentation de la population scolaire ces dernières années.

Les autres équipements publics sont la mairie, le cimetière, des terrains de sport (football, tennis), la médiathèque et des locaux communaux hébergeant notamment l'école des sports. Ces équipements sont adaptés à la demande et présente une marge d'accueil supplémentaire. En effet, la commune constate que des créneaux sont largement disponibles pour éventuellement accueillir plus de public et d'activités, tant en journée qu'en soirée, pendant les week-ends et les vacances scolaires.

En matière d'assainissement, la commune dispose d'une station d'épuration d'une capacité de 6100 EH (équivalent-habitant), et une charge maximale enregistrée en 2015 de 3124 EH, soit une marge importante pour l'accueil de nouveaux habitants.

h. Les transports et les déplacements

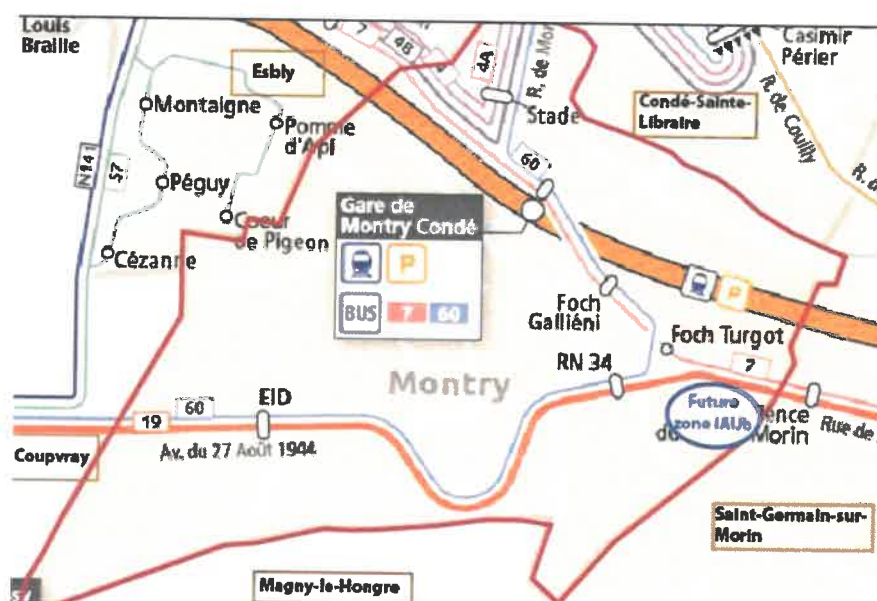
Montry est équipée d'un arrêt SNCF desservi par la ligne P du Transilien, qui permet de rejoindre Paris, Chelles, Torcy, Lagny, Meaux via Esbly, et Crécy-la-Chapelle en bout de ligne.



Montry dispose de six arrêts de bus sur son territoire. Ils sont desservis par quatre bus, les n°4, n°7, n°19 et n°60, ayant des destinations différentes : Meaux, Esbly, Saint-Germain-sur-Morin, Serris et Quincy-Voisins. Leur fréquence est assez élevée :

- Le bus n°4 effectue de nombreux passages entre Esbly et Meaux de 5h30 à 20h15
- La ligne n°7 dispose de 8 bus, dont 2 le matin de 6h à 9h et 6 le soir de 17h40 à 19h40 en direction de Saint-Germain-sur-Morin ; et de 10 bus, dont 5 bus le matin de 6h à 7h45, 2 bus le midi de 11h45 à 12h45 et 2 le soir de 16h à 17h en direction d'Esbly
- Le bus n°19 dessert la commune en direction de Serris et Meaux de 5h30 à 2h du matin
- Le bus n°60 en direction de Serris passe de 6h à 20h, et en direction de Quincy-voisins de 7h à 21h

Cette offre est principalement destinée aux déplacements pendulaires des travailleurs et des élèves de collèges et de lycées. Ils sont utilisés à hauteur de 24% des actifs pour se rendre sur leur lieu de travail.

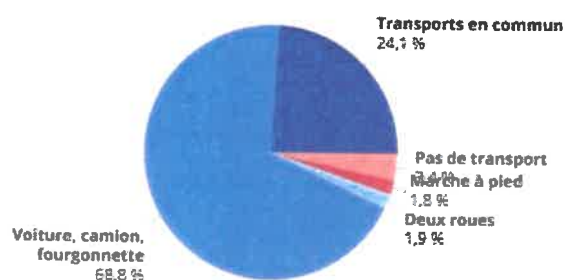


Avec une part égale à 68,8%, la voiture individuelle reste le mode de déplacement le plus utilisé par les actifs montericaultois.

Synthèse

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2014

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2014



Les caractéristiques de la commune de Montry font donc apparaître un profil typique de commune périurbaine d'Île de France. Le paysage est dominé par l'habitat et on retrouve le vieux village organisé le long du Grand Morin. Le village s'est développé du Nord au Sud. Une pression périurbaine existe aujourd'hui, de par la proximité avec la ville nouvelle de Marne-la- Vallée et la proximité de Paris par les transports en commun.

La population communale a augmenté de façon irrégulière depuis les années 1968 mais connaît aujourd'hui un léger ralentissement. Sur la période 2009-2014, on constate une mixité de la population, et augmentation des 0 à 14 ans, mais également des 60 à 74 ans, ce qui se traduit également par une augmentation des logements de petites tailles répondant à une nouvelle offre. Cependant, la population âgée de 15 à 29 ans est en forte baisse. Il convient ainsi d'anticiper cette baisse sur la prochaine période et de favoriser l'installation de nouveaux résidents, notamment des jeunes actifs, des jeunes couples.

L'offre de logement dans la commune est principalement composée de grandes maisons individuelles, occupées par des couples dont les enfants ont vieilli. La diversification de l'offre de logement, en proposant des formes urbaines plus compactes notamment le long de la D934 permettrait ainsi de loger les jeunes décohabitants et les jeunes familles, ainsi que les personnes âgées souhaitant rester dans la commune mais n'ayant plus l'utilité de grandes maisons avec des jardins lourds à entretenir.

Du point de vue environnemental, les abords du Lochy et la continuité écologique d'intérêt local doivent être préservées. De point de vue de la préservation des terres agricoles, il s'agit d'une consommation d'environ 3,3 hectares prévue par le PLU de 2013, qui concerne un secteur enclavé.

4. Le secteur concerné et le projet d'urbanisme

Le projet doit permettre l'implantation d'un lotissement en habitat individuel, selon les principes retenus dans l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU modifié. Elaborée en coopération avec la commune, cette opération contribue à répondre aux besoins en logements sur la commune et à agrandir un bâtiment scolaire selon les besoins tout en s'insérant dans le schéma urbain existant, notamment en matière de circulation (proximité de l'avenue du 27 août 1944) et désenclavement du quartier du Pré Lochy.

L'application des dispositions du PLU (règlement et orientations d'aménagement et de programmation) garantissent une bonne insertion paysagère des constructions auprès des constructions existantes. La lisière formée par les abords du Lochy (ru) assurera une transition avec les espaces agricoles jouxtant le site du projet. Ces dispositions seront complétées par un règlement de construction élaboré par l'aménageur. Ainsi, le long de l'avenue du 27 août 1944, un traitement paysager sera effectué afin de préserver la qualité paysagère et aménager une entrée de ville avec un front urbain plus resserré.

Le projet dans son environnement :



5. Etude du secteur soumis aux dispositions de l'article L111-8 du Code de l'urbanisme (**Amendement Dupont**):

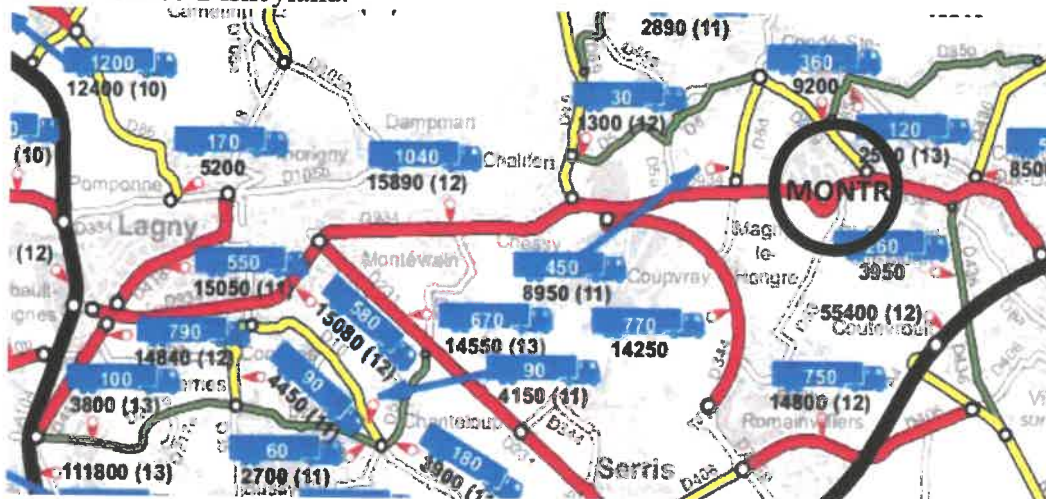
Le secteur concerné

La zone d'étude se situe en bordure de la Route Départementale n°934.

Elle se trouve en limite des espaces urbanisés de la commune et marque l'entrée est de la commune en arrivant de Saint-Germain-sur-Morin. Une partie de la zone longe la commune de Saint-Germain-sur-Morin.

La RD 934 classée à grande circulation depuis le 19 mai 1999, compte en 2012 un trafic journalier de 15890 véhicules (dont 7% de poids lourds), pour la section située entre Chessy et Montévrain.

Cet axe relie la francilienne (N104) à l'ouest à l'autoroute A4 à l'est, et sert notamment desserte au Pôle Marne-la-Vallée-Disneyland.



Localisation du secteur à urbaniser affecté par le bruit (2 ha sur les 3,3 de la zone IIAU):



Caractéristiques de la zone d'étude

L'analyse du paysage local et des contraintes de développement de la zone sont des éléments auxquels on doit se référer pour réaliser des implantations de bâtiments et des aménagements paysagers cohérents au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

Etat actuel de la zone d'étude :

Il s'agit d'espaces agricoles enclavés entre le groupe scolaire Pergaud à l'ouest, la route départementale et les constructions qui existent déjà le long de cet axe au nord, à l'est le ru du Lochy et au sud les espaces d'urbanisation récents correspondant à la zone IAUa. Il s'agit donc d'une dent creuse. Le site présente une faible déclivité vers l'est correspondant au talweg du ru du Lochy.

Vue depuis la commune de Saint-Germain-sur-Morin (RD934)



Vue depuis Montry vers Saint-Germain-sur-Morin (RD934)



Vue sur les pavillons jouxtant le site à l'ouest, le long de la départementale :



Vue sur les fonds de parcelle des pavillons et aménagement de voirie situés de l'autre côté de la départementale :



Caractéristiques paysagères du site dans son environnement :



Accessibilité du site :

La zone est accessible uniquement par la route départementale et par une voirie de desserte prévue à cet effet dans le récent lotissement construit dans la zone IAUa. Le département a donné un avis favorable de principe à l'ouverture d'un accès sur la route départementale, sous réserve d'être suffisamment éloigné du carrefour avec la D239.

Autres contraintes :

Du point de vue environnemental, les données du territoire exposées en partie 3b montre qu'il n'existe aucun risque particulier concernant le site (naturel ou technologique), et pas de gros enjeux du point de vue de la préservation des milieux, hormis la trame verte et bleue d'intérêt local constituée par le ru du Lochy et ses abords, continuité écologique à préserver. Le secteur présente également une probabilité d'être en partie constitué de zones humides, qui seront à vérifier dans le cadre de l'opération. Une prospection de la DDT sur le site du récent lotissement correspondant à la zone IAUa a montré que les abords du Lochy légèrement au sud du site du projet n'étaient pas des zones humides. Il est donc très probable que le secteur concerné par la modification ne soit donc pas non plus humide.

Comme apparent ci-dessous, le secteur d'est soumis à aucune autre contrainte en dehors du passage de ligne de télécommunications.

Extrait du plan des servitudes :



Règles d'urbanisme au titre du L.111-8 :

L'article L111-8 du Code de l'Urbanisme prévoit la levée du principe d'inconstructibilité sous réserve de fixer des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbaine et paysagère. Des principes d'aménagement ont été fixés pour satisfaire à ces exigences.

Notons que le secteur étant constitué d'une zone devenue IAU, elle doit obligatoirement faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. L'OAP du secteur permettra donc de répondre aux exigences du L111-8 CU, en comprenant des dispositions justifiées pour chacune des thématiques citées dans l'article du Code de l'urbanisme pré-cité.

- La qualité paysagère

Les enjeux et objectifs sont les suivants :

- Marquer l'entrée de ville avec un souci de qualité
- Préserver le ru et ses abords (bande enherbée et végétation)
- Assurer une homogénéité du bâti avec son environnement pavillonnaire

Bien que pour des raisons d'accès et de confort de nouveaux habitants l'urbanisation tourne le dos à la départementale, pour recréer une entrée de ville en marquant l'axe de la RD934 depuis Saint-Germain-sur-Morin et limiter l'impact visuel lié à l'implantation des nouvelles constructions, l'OAP et le règlement prévoient :

- Une bande paysagée constituant un tampon entre la voie départementale et le dos de la nouvelle urbanisation, avec une végétation permettant notamment de masquer les murs à l'arrière des lots. Cette végétation fera écho à la végétation existant de l'autre côté de la route départementale. Cette végétation sera implantée avec le même recul que les clôtures des habitations situées au nord-ouest du projet le long de la RD934 (environ à 9m de distance de la voirie).
- La préservation et l'aménagement des abords du ru du Lochy avec une bande inconstructible de 10m depuis le lit du ru, une distance minimum de 5m pour les affouillements ou autres travaux.
- La plantation d'arbres et de haies en tant que clôtures pour les futures constructions, et des aménagements paysagers pour les nouvelles voiries.
- Des prescriptions à l'article 11 du règlement visant à assurer une homogénéité du bâti, tout en permettant des exceptions pour les constructions contemporaines dont l'insertion paysagère est justifiée ou les constructions à forte valeur environnementale.

- **Organisation, desserte et sécurité de la zone**

Il est prévu, en accord de principe avec les services du Département, un seul accès sur la départementale, permettant de désenclaver le lotissement existant du Pré du Lochy et les futures constructions dans la nouvelle zone IAUb. (L'aménagement du carrefour devra être validé avec les services du Département). Cela permettra l'allègement des flux au niveau du carrefour entre la rue Louis Pergaud et la route départementale, juste au niveau de l'école.

Le Département préfère également une traversée unique sécurisée, au droit du carrefour nouvellement créé pour l'accès du quartier.

La desserte interne du quartier est prévue dans le schéma de principe de l'OAP, tant pour la circulation automobile que pour les modes de circulations douces. Un nouvel accès piéton sera aménagé le long de l'école.

Un aménagement pour les modes doux sera prévu dans la bande paysagère le long de la route départementale, avec une traversée sécurisée qui permettra de relier le quartier avec les aménagements du nord de la départementale qui donnent accès aux arrêts de bus à proximité.

- La qualité urbaine et architecturale

Du point de vue de l'insertion urbaine du projet :

- Proximité immédiate et accès privilégié au groupe scolaire, proximité du parc public jouxtant l'école
- Distance d'1 km (15 minutes à pied) pour accéder à la gare, 750m pour accéder à la mairie et aux commerces du bourg, environ 300m pour accéder aux arrêts de bus

Du point de vue de la qualité urbaine :

- Pas de mixité même si le règlement permet l'implantation de commerces, mais le secteur ne présente pas d'opportunité intéressante en matière d'activités économiques, et la commune préfère renforcer l'offre existante plutôt que d'augmenter la concurrence.
- Des aménagements paysagers et pour les modes doux permettant de qualifier le quartier, ainsi que des aménagements comprenant de la végétation pour les voiries créées.

Du point de vue de la qualité architecturale :

- Voir partie sur le paysage

- La prise en compte des nuisances

L'orientation d'aménagement prévoit un aménagement paysager avec des plantations entre la nouvelle zone d'urbanisation et la départementale qui permettra de conserver une distance d'environ 10m avec les fonds de parcelles, et des constructions qui seront implantées **au minimum** à une distance ~~encore plus importante~~ **de 15 mètres** de la départementale pour réduire les nuisances sonores. Par ailleurs, le secteur affecté par le bruit matérialisé dans les annexes du PLU impose des normes constructives concernant l'isolation des façades, à respecter par le constructeur.

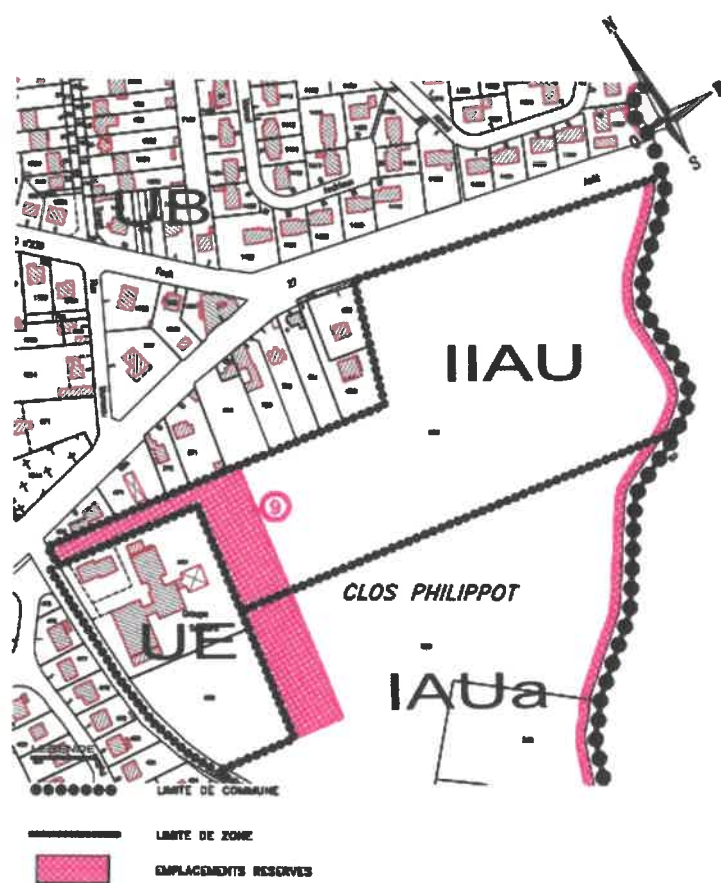
Il est rappelé dans le règlement que « toute construction sur une distance de 100 mètres le long de la route départementale doit disposer d'une isolation renforcée ».

6. Cadre réglementaire s'appliquant au secteur concerné

Le secteur concerné par la présente procédure est actuellement classé en zone 2AU ne permettant pas la construction de logements ou d'équipements. Le règlement (p.49) lui donne pour caractère et vocation d'être « une zone programmée à long terme destinée à permettre l'extension de la commune pour du logement et de l'hôtellerie sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires. », et mentionne ensuite que « cette zone ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU ».

Ce secteur est actuellement une surface agricole exploitée.

La zone 1AUa voisine a vocation de recevoir des constructions à destination notamment de logements, de commerces, de services, et des constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt général. Il s'agissait de la seule zone 1AUa existante, et a récemment été aménagée pour accueillir le lotissement du pré du Lochy comptant environ 80 lots.



7. La procédure de modification

Les textes réglementant la modification

Depuis le 1^{er} janvier 2016, les articles du Code de l'Urbanisme réglementant la procédure de modification des plans locaux d'urbanisme sont les suivants :

Livre Ier : Réglementation de
l'urbanisme Titre V : Plan local
d'urbanisme

Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme

Section 6 : Modification du plan local d'urbanisme

Article L153-36

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L. 153-38

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Sous-section 1 : Modification de droit commun

Article L153-41

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Article L153-43

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

À l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Section 5 : Révision du plan local d'urbanisme

Article L153-31

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Procédure correspondant au projet et justification

Le passage de la zone 2AU en 1AUb constitue une ouverture à l'urbanisation d'une zone et relève donc d'une modification du PLU.

En effet, le délai de 9 ans à ne pas dépasser après création d'une zone d'urbanisation pour rester dans le champ de la modification et ne pas devoir procéder à une révision a pour point de départ l'approbation de la révision du POS en PLU, soit le 19 octobre 2012 - une note du ministère du logement et de l'égalité des territoires parue en mai 2014 pour expliciter les dispositions de la loi ALUR, précise qu'une révision générale, constitue un nouveau point de départ pour le délai de 9 ans.

Le suivi de la procédure de modification du PLU impose que les personnes publiques associées soient consultées pendant la tenue de l'enquête publique. Si un ou plusieurs avis sont transmis à la commune par une ou plusieurs Personnes publiques associées au cours de l'enquête publique, ces avis seront joints au dossier d'enquête publique.

Les modifications qui seront apportées au PLU avec la démonstration qu'elles peuvent être effectuées dans le cadre d'une modification sont exposées dans la partie III.

8. Le contenu des dossiers de modification du PLU

Le dossier de modification du PLU contient les pièces suivantes :

- Une notice explicative,
- Les extraits de zonage avant et après modification,
- Le règlement de la zone 1AU modifié et son annexe relative aux espèces végétales à planter,
- L'orientation d'aménagement et de programmation avant et après modification,
- Le tableau des surfaces par zone.

9. Autre procédure en cours pour le PLU

Il n'y a pas d'autre procédure en cours de réalisation dans le même temps que la modification. Toutefois, la commune a prévu d'engager prochainement une révision générale de son PLU pour mettre en compatibilité et conformité l'ensemble du PLU au vu des nouvelles normes et documents de planification entrés en vigueur depuis l'approbation.

III. Les modifications apportées au P.L.U.

Afin de permettre l'aménagement de la zone **2AU** dans les conditions prévues par le PLU, il est nécessaire de modifier le plan de zonage afin que celle-ci devienne une zone **1AU**.

Un règlement spécifique est créé pour la zone **1AUB**, pour permettre une densité un peu supérieure et améliorer la prise en compte de l'environnement et des paysages par rapport à la zone **1AUa**. Une étude du secteur soumis au bruit est ajoutée dans le cadre de cette notice de présentation et des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbaine et paysagère ont été établies via le règlement et l'orientation d'aménagement et de programmation.

Une orientation d'aménagement et de programmation est ajoutée pour déterminer les conditions d'aménagement et d'insertion dans la commune, garantir la préservation des paysages et de l'environnement.

1. Le règlement

Articles	Caractéristiques	Justifications	Compatibilité avec le champ d'application de la modification
Vocation de la zone			
Caractère de la zone	Cette zone est susceptible de recevoir des constructions liées à de l'habitat, de l'activité commerciale, et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général. L'Orientation d'aménagement et de programmation qui s'impose au secteur est mentionnée.	Pour répondre à l'objectif de réalisation d'un projet d'ensemble permettant de financer l'extension du groupe scolaire et fournir de nouveaux logements dans la commune.	En application de l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, le champ d'application de la modification permet de modifier le règlement. Ces adaptations ne portent pas atteinte aux orientations du PADD. Elles ne réduisent pas d'espace boisé classé ni de zone agricole ou forestière Elles ne portent atteinte à aucune protection.
	Il est rappelé qu'une isolation renforcée est nécessaire dans les 100m situés le long de la route départementale 934.	Prendre en compte les nuisances sonores liées au trafic routier sur la RD934	
Articles 1 et 2	Interdiction de toute construction à moins de 15m de la RD934.		
	Tout ce qui n'est pas à usage d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt, à usage d'hôtellerie, agricole ou forestier, les dépôts de matériaux ou de déchets, est autorisé sous réserve d'une bonne intégration paysagère et de ne pas porter atteinte à l'environnement.	La commune se réserve la possibilité de refuser un projet portant atteinte aux paysages ou à l'environnement, comme prévu	
	Toutes constructions sont interdites à moins de 10m du ru, tous affouillements, exhaussements, imperméabilisations, autres travaux sont interdits à moins de 5m du lit d'un cours d'eau.	Pour préserver les abords du ru du Lochy	
	Les opérations groupées sont autorisées sous condition de la prise en compte des zones humides de classe 3 si elles sont vérifiées.	Prendre en compte le potentiel caractère de zone humide	

Dispositions techniques (accès, réseaux)			
Article 3	Cet article prévoit notamment le raccordement de la voirie créée à la D934, en dehors des exigences de sécurité classiques.	Même si l'OAP le prévoit, pour garantir le désenclavement du Pré du Lochy.	Ces adaptations ne portent pas atteinte aux orientations du PADD. Elles ne réduisent pas d'espace boisé classé, de zone agricole ou forestière ni ne portent atteinte à aucune protection.
	Les accès directs des lots sur la RD934 sont interdits	Assurer la sécurité et les conditions de circulation	
Article 4	Toutes les dispositions pour un bon raccordement du point de vue de l'assainissement sont prévues, les infiltrations à la parcelle également, et tous les réseaux divers doivent être en souterrain.	Favoriser la bonne desserte par les réseaux	
Caractéristiques d'implantation			
Article 6	Un retrait de 6 mètres est demandé, 2,50m pour les terrains en angle pour la voie qui ne sert pas à la desserte. Pour les équipements publics, la construction peut être à l'alignement ou en retrait.	Pour conserver la morphologie urbaine du secteur, qui n'est pas à proximité immédiate d'un tissu bâti de type bourg. D'autre part, une distance de 6m permet le stationnement pratique des véhicules, ce qui favorise l'usage des emplacements privés et réduit les problèmes de saturation de la voie de voitures stationnées.	Ces adaptations ne portent pas atteinte aux orientations du PADD. Elles ne réduisent pas d'espace boisé classé ni de zone agricole ou forestière. Elles ne portent atteinte à aucune protection.
Article 7	Possibilité d'implantation de la construction principale sur les limites séparatives, en cas de retrait une distance de 4m minimum, ou 2,5 en cas de murs aveugles. Une distance minimum de 4 mètres par rapport à la limite de fonds de parcelle est demandée (sauf annexes type abri de jardin).	Implantations sur les limites séparatives latérales pour favoriser légèrement la densification, mais préservation des fonds de jardins pour favoriser la biodiversité.	
Article 8	Distance minimale entre deux constructions principales non contigües sur une même propriété de 8m	Pour des raisons de cohérence architecturale	
Prescriptions relatives au gabarit			
Article 9	Emprise au sol fixée au maximum à 40%	Cohérence paysagère avec l'environnement	Ces adaptations ne portent pas atteinte aux orientations du PADD, ne réduisent pas d'EBC, de zone agricole ou forestière, ni aucune protection.
Article 10	Hauteur maximum fixée à 11 mètres (R+1+combles), 3m minimum à l'égout du toit, sauf pour les équipements publics.	Pour la hauteur des bâtiments à l'égout du toit, cela permet d'éviter certaines constructions moins coûteuses mais douteuse du point de vue architectural.	

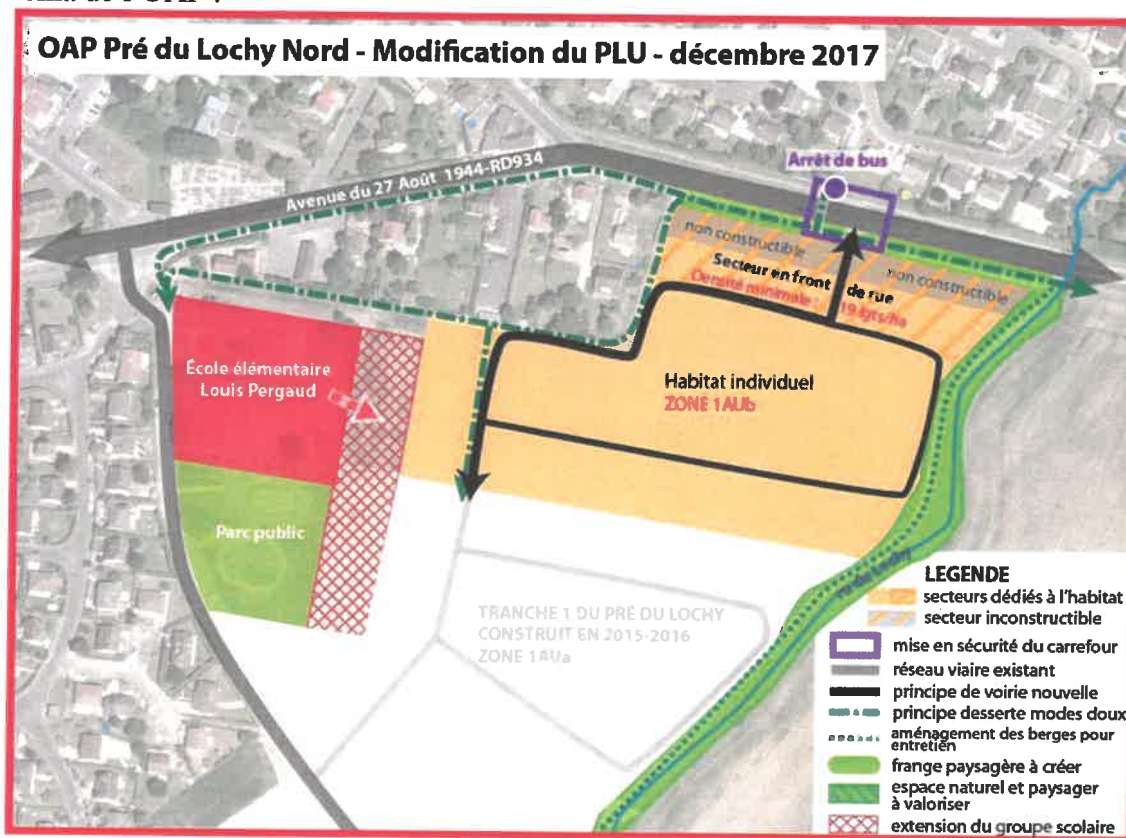
Aspect des constructions et aménagement des abords			
Article 11	Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les dispositions sont globalement les mêmes que pour la zone IAUa et la zone UB qui touche la zone IAUb.	Pour garantir l'homogénéité et la cohérence paysagère avec le tissu urbain pavillonnaire aux alentours.	Ces adaptations ne portent pas atteinte aux orientations du PADD. Elles ne réduisent pas d'espace boisé classé ni de zone agricole ou forestière Elles ne portent atteinte à aucune protection.
	Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées d'une haie d'essences locales variées, éventuellement doublée d'un grillage de maille large. Une annexe est fournie pour faire connaître les essences adaptées aux milieux humides le cas échéant.	Favoriser la prise en compte des enjeux environnementaux : libre circulation de la petite faune, développement d'une végétation adaptée au milieu.	
Stationnement			
Article 12	Il est demandé au minimum deux places non couvertes par logement, une place supplémentaire au-delà de 120m2 de surface de plancher. Les places non couvertes devront être perméables sur au moins 30% de leur surface.	Il s'agit dans une commune fortement dépendante à l'automobile malgré une certaine desserte par les transports en commun de satisfaire les besoins de stationnement sans trop encourager la multiplication des véhicules. Le stationnement non couvert est demandé pour éviter que des garages soient transformés en pièce à vivre de la construction.	Ces adaptations ne portent pas atteinte aux orientations du PADD. Elles ne réduisent pas d'espace boisé classé ni de zone agricole ou forestière Elles ne portent atteinte à aucune protection.
Article 13	Il est demandé la plantation des espaces libres, avec des essences locales, (éventuellement celles correspondant à un milieu humide si le milieu humide est confirmé), des espaces de pleine terre à hauteur de 50% de la surface de la propriété	Pour favoriser la qualité environnementale et paysagère, et lutter contre l'artificialisation des sols.	
Article 15	Les formes architecturales avec des cavités pouvant fournir des abris pour la faune sont encouragés. Les eaux pluviales provenant des toitures doivent être dirigées vers des dispositifs de récupération des eaux.	Pour favoriser un projet de meilleure qualité environnementale	
Article 16	Les constructions doivent prévoir la desserte par les réseaux ADSL fibre optique ?(à confirmer)		

Annexes ajoutées :

Annexes V et VI, portant sur les espèces végétales à privilégier ou à l'inverse à exclure.

2. L'orientation d'aménagement et de programmation

Schéma de l'OAP :



Une orientation d'aménagement et de programmation est également créée. Cette orientation porte sur l'organisation générale de la zone 1AUb (Clos Philippot).

L'espace est consacré à la création d'habitat individuel afin de rester dans la continuité architecturale des quartiers alentours, tel que la partie sud du Pré du Lochy.

L'OAP reprend le principe d'extension de l'école, déjà inscrit au PLU en 2012 via l'emplacement réservé n°9.

Des principes de voiries sont inscrits afin :

- d'une part de désenclaver le quartier du Pré du Lochy et de desservir le nouveau quartier,
- d'autre part de soulager le réseau routier actuel, dont l'avenue du 27 août 1944 (RD934) au niveau du carrefour avec la rue Louis Pergaud, une route à caractère structurant
- **d'assurer la sécurité des déplacements doux le long de la départementale et la traversée au niveau du futur carrefour**

Un principe de liaisons douces est intégré au projet afin de favoriser les déplacements piétons ou cycles et limiter l'usage de l'automobile. Le nouvel accès à l'école aménagé au nord de l'école entre le nouveau quartier et l'école sécurisera l'accès piéton à l'école tant pour les habitants du Pré du Lochy que pour les habitants du nord-est de la commune. Cela pourra encourager la réduction de l'usage de l'automobile pour cette petite distance sécurisée.

L'OAP fixe également la préservation comme espace naturel et paysager à valoriser les abords du Lochy, à l'est du clos Philippot. **Un aménagement sera fait pour faciliter l'entretien des berges, les piétons pourront avoir accès à une bande enherbée.**

Une frange paysagère est à créer au sud de la RD934, qui constitue l'entrée de ville est de Montry. Cette frange, à la fois par la distance et la végétation prévue, permettront d'atténuer un peu les nuisances liées à la circulation sur la route départementale 934.

Une zone inconstructible le long de la départementale (d'une largeur de 15m, précisée dans le règlement), permettra également de réduire les nuisances pour les résidents.

~~La sécurisation de la traversée de la RD934 et du carrefour créé au niveau de la nouvelle voirie fait également partie de l'OAP.~~

Un front bâti d'habitat individuel plus dense renforcera l'entrée de ville, tandis que la frange paysagère en arrière de lot permettra de répondre aux haies de l'autre côté de la rue, déjà urbanisée.

~~L'extension de l'école Louis Pergaud est également matérialisée dans l'OAP même si l'emplacement réservé n°9 permet déjà d'assurer que ce terrain est bien réservé à cet effet.~~

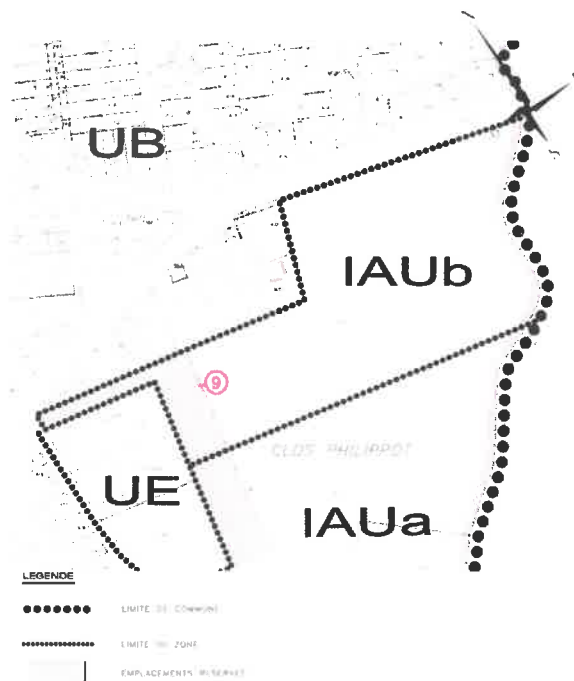
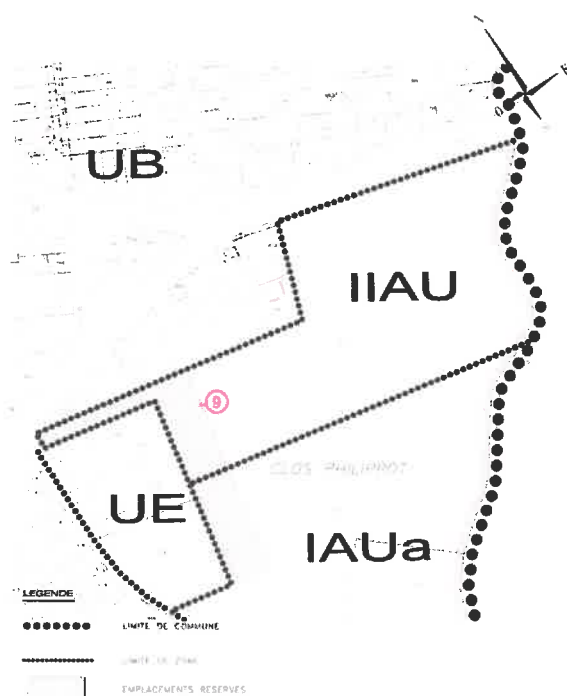
3. Le plan de zonage

Les modifications

- La zone 2AU devient une zone 1AUb. Extrait du plan de zonage :

Avant modification :

Après modification :



4. Le tableau des surfaces par zone

ZONE	SURFACES APPROXIMATIVES (EN HA) AVANT MODIFICATION	SURFACES APPROXIMATIVES (EN HA) APRES MODIFICATION
	P.L.U.	P.L.U.
UA	7.9	7.9
UB	115.4	115.4
UC	NEANT	NEANT
UE	28.4	28.4
*	*	*
UX	3.8	3.8
UY	3.7	3.7
UZ	8.7	8.7
Sous total	170.2	170.2
IAU	8.5	11,8
IIAU	58.5	55,5
*		
IAUX	NEANT	NEANT
IIAUX	NEANT	NEANT
Sous total	67.0	67.0
NEANT	NEANT	NEANT
A	18.2	18.2
N	30.0	30.0
Sous total	48.8	48.8
TOTAL	286	286
Espaces boisés classés (art. L.130-1 du code de l'urbanisme)	19.6	19.6

5. L'étude du secteur et les prescriptions au titre du L.111-8 voir page 18.

IV. Prise en compte ou compatibilité avec les documents supra-communaux

1. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Le schéma directeur de la région Ile-de-France, a été approuvé par décret en Conseil d'Etat le 27 décembre 2013.

Le SDRIF identifie Montry comme une commune périurbaine dont l'espace est à densifier puisque la partie Nord de la commune est constituée de pastille « quartier à densifier à proximité d'une gare ». Cette classification permet à la commune une extension urbaine de 5% par rapport à sa surface urbanisée supplémentaire à la date d'approbation du SDRIF.

L'espace urbanisé de référence étant évalué à 138 hectares, cela représente à compter de fin décembre 2013 une possibilité d'extension de l'ordre de 6,9 hectares.



Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

-  Secteur d'urbanisation préférentielle
-  Secteur d'urbanisation conditionnelle

 Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares



Pôle de centralité à conforter

Préserver et valoriser

Les fronts urbains d'intérêt régional

Les espaces agricoles

Les espaces boisés et les espaces naturels

Les espaces verts et les espaces de loisirs

Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer

Les continuités

Espace de respiration (R), lisière agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

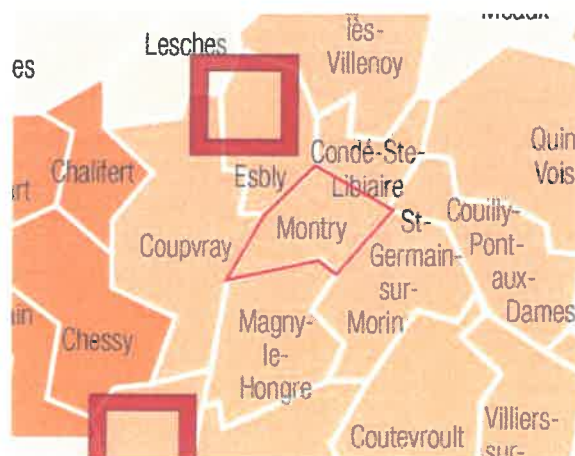
Le fleuve et les espaces en eau

Le SDRIF identifie trois types de commune :

- Les agglomérations centrales
- Les agglomérations de pôles de centralité
- Les bourgs, villages, hameaux

Aux 6,9 hectares d'extension potentiels s'ajoutent 5% dont disposent toutes les communes hors de l'agglomération centrale (bourgs villages et hameaux, ainsi que les agglomérations des pôles de centralité), soit 10% au total (13,8 hectares).

Le SDRIF prévoit par ailleurs une augmentation de 15% de la densité humaine au sein de la commune.



La densité humaine représente la somme de la population et de l'emploi rapportée à la surface urbanisée de cette zone. La population estimée en janvier 2014 par l'INSEE étant de 3531 habitants, et le nombre d'emplois de 556, la densité humaine à l'approbation du SDRIF était de 29,6. Le PLU doit donc permettre à horizon 2030 d'atteindre dans la délimitation de l'espace urbanisé de référence une densité de 34, soit un total d'habitants et d'emplois de 4698. En conservant la même répartition emplois/habitants, cela équivaut à un objectif de 4059 habitants et 639 emplois.

Dans les extensions, la densification par rapport à l'existant est également à rechercher, notamment dans le cadre des extensions au titre des pastilles d'urbanisation préférentielle et conditionnelle.

Le PLU n'a pas encore été mis en compatibilité avec le SDRIF, mais il a été vérifié que la surface consommée rentrait dans le cadre autorisé par le SDRIF : 12,3 hectares sont consommés via l'urbanisation de la zone IAUa et la future zone IAUb, pour 13,8 hectares que la commune peut urbaniser en consommation agricole au titre des agglomérations des pôles de centralité et des secteurs de développement aux abords des gares.

Par ailleurs, une densité supérieure à 19 logements par hectare est demandée le long de la route nationale, pour répondre aux objectifs de densification du SDRIF.

Si la densité du projet n'est pas très élevée, il est considéré que la densification la plus importante doit se faire dans le tissu urbain du centre du village, et il est à noter :

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.

~~Toutefois, le projet de modification du PLU est compatible avec les orientations du SDRIF, puisque la future zone IAUb se situe dans les pastilles « quartier à densifier à proximité d'une gare ».~~

Tableau récapitulatif des objectifs fixés par le SDRIF (densité humaine et des espaces d'habitat) :

Population en 2014 + emplois en 2014	Surface urbanisée de référence (fin 2013)	Densité humaine en 2014	Objectif 2030 +10%
4044	138 ha	29	32
Nombre de logements	Surface d'habitat	Densité de logement	Objectif 2030 +10%
1492	99 ha	15	16.5

L'OAP prévoit un secteur avec densité au minimum de 19 logements/hectare pour répondre à cet objectif de densification. Une typologie de maisons individuelles vise à accueillir principalement des familles, ce qui devrait contribuer à encourager la dynamique démographique de la commune et l'augmentation de la densité humaine.

Par ailleurs, une consommation d'espaces agricoles résulte de la modification, mais en préservant les continuités écologiques, et sur un site à proximité d'infrastructures urbaines et de transport en commun.

2. Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF)

Le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) a définitivement été approuvé en juin 2014 par le Conseil régional d'Ile-de-France.

Il vise à atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part, le tout sous la contrainte des capacités de financement. Le PDUIF a identifié 9 défis à relever, déclinés en 34 actions opérationnelles, pour atteindre cet équilibre. Le plan d'action porte sur la période 2010-2020.

Le site est à proximité d'une desserte en transports en commun (bus, gare ferroviaire), et prévoit des aménagements favorisant les mobilités douces, notamment pour sécuriser l'accès à l'école. Le nombre de places de stationnement est fixé dans le règlement à deux places pour les constructions en dessous de 120m² de surface de plancher, et 3 places au-delà.

Justification par rapport au PDUIF :

Estimation du taux de motorisation à Montry :

Au vu du nombre de ménages en 2013 disposant de 0 voiture (111), 1 voiture (602), et du nombre de personnes disposant de 2 voitures ou plus, en supposant que 15% des ménages disposeraient de 3 voitures, cela donne un taux de motorisation de 1,5.

Le PDUIF autorise la commune à demander comme nombre de places de stationnement 1,5 fois maximum le taux de motorisation, soit 2,2 dans le cas de Montry. La commune peut donc demander au minimum 2 places de stationnement.

Pour les très grands logements, elle demande néanmoins 3 places, mais probablement qu'aucune construction ou un nombre très faible ne seront concernés par cette disposition. Par ailleurs, le PLU privilégie les places de stationnement non couvertes, de sorte à éviter la transformation de garages en pièces à vivre ou débarras.

3. **Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région IDF (SRCE)**

Le schéma régional de cohérence écologique a été :

- APPROUVÉ par la délibération CR 71-13 du Conseil régional du 26/09/2013.
- ADOPTÉ par arrêté n° 2013294-0001 du préfet de la région d'Île-de-France le 21/10/2013.

Si le territoire communal est concerné par le SRCE. Les orientations générales du SRCE, concernent notamment :

- La gestion adaptée afin de garantir la fonctionnalité écologique de toutes les composantes de la trame verte et bleue.
- L'intégration de la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme

Les abords du ru du Lochy sont préservés par la modification du PLU, et les zones humides également prises en compte. La présence modification intègre donc la trame verte et bleue comme demandé par le SRCE.

4. **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie**

À ce jour, le schéma d'aménagement et de gestion des eaux des deux Morins est applicable sur le territoire communal. Le Comité de bassin Seine-Normandie réuni le 5 novembre 2015, a adopté le SDAGE 2016-2021. Suite à cette adoption, le préfet coordonnateur de bassin a arrêté le 1er décembre 2015 le SDAGE et son programme de mesure. Cet arrêté rend effective la mise en œuvre du SDAGE à compter du 1er janvier 2016

Le programme de mesure du SDAGE 2016-2021 identifie les actions clefs à engager pour réaliser les objectifs environnementaux de la Directive cadre, mais en prenant également en compte les mesures réglementaires, les dispositions financières et les accords contractuels nécessaires à leur mise en œuvre.

Le SDAGE 2016-2021 comprend 8 défis, 2 leviers, 45 orientations et 195 dispositions :

1. « Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,
2. Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
3. Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants,
4. Protéger et restaurer la mer et le littoral,
5. Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
6. Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
7. Gérer la rareté de la ressource en eau,
8. Limiter et prévenir le risque d'inondation »

Levier 1 : « Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis »

Levier 2 : « Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis »

Le document s'articule avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) 2016-2021, le PAMM - Plan d'actions pour le milieu marin, et les plans et programmes du domaine de l'eau. Le SDAGE s'impose également aux documents de planification dans le domaine de l'eau, des carrières et de l'urbanisme.

À son niveau, le présent projet se fait le relais des préoccupations environnementales liées à l'eau : règlement portant sur les conditions de desserte pour l'assainissement, infiltration à la parcelle prévue, limitation de l'emprise au sol et perméabilité à privilégier pour le stationnement non couvert. Les projets d'ensemble doivent vérifier le caractère humide des zones de classe 3 et justifier de la prise en compte du caractère humide s'il est avéré.

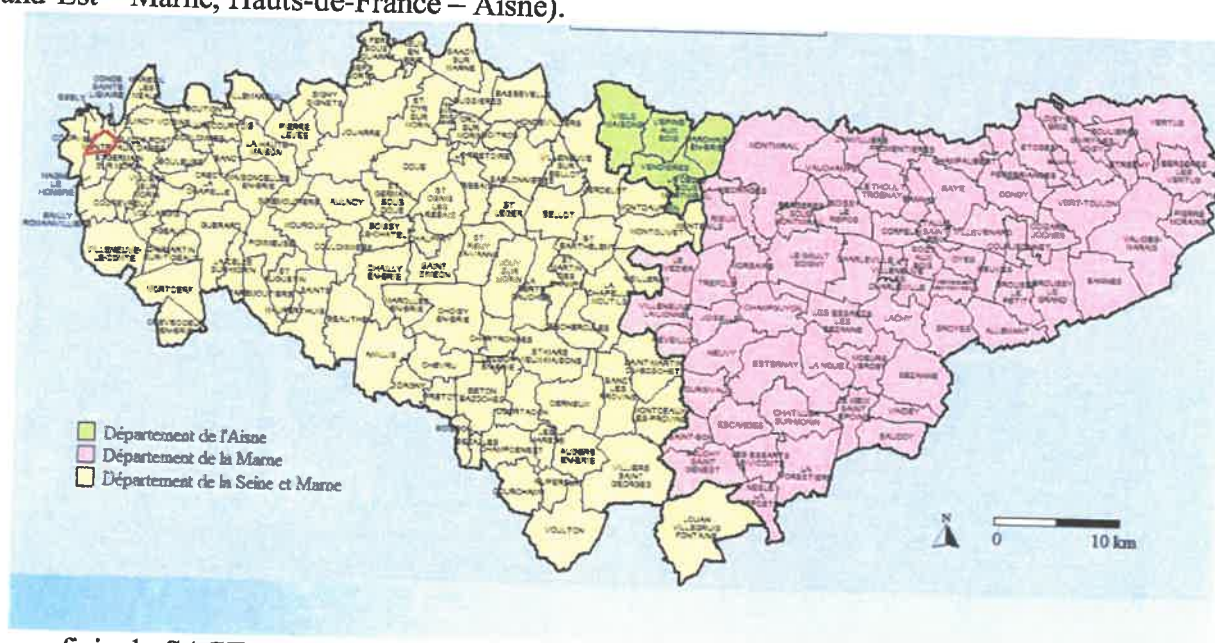
Le SAGE est un document de planification élaboré collectivement, pour un périmètre hydrographique cohérent. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau. Il est établi par une Commission Locale de l'Eau, représentant les divers acteurs du territoire, et approuvé par le préfet.

Il est lui-même compatible avec le SDAGE 2016-2021.

Le SAGE doit être intégré dans les documents d'urbanisme, que ce soit les SCOT ou les plans locaux d'urbanisme. Ces derniers doivent être compatibles avec le SAGE, et disposent de trois ans pour être rendus compatibles.

Le SAGE définit des objectifs de protection, de gestion. Il est de la charge de la commune ou l'établissement public ayant la compétence sur les documents d'urbanisme, de les retranscrire dans son document d'urbanisme.

Le SAGE des Deux Morins a été adopté le 21 octobre 2016. Il est constitué de 175 communes, réparties sur trois régions et trois départements (Île-de-France – Seine-et-Marne, Grand-Est – Marne, Hauts-de-France – Aisne).



La superficie du SAGE s'étend sur 1 840 km² et est composée de 600 km de cours d'eau. Il est constitué de six axes principaux :

- Améliorer la qualité de l'eau
- Améliorer la gestion quantitative de la ressource en eau
- Restaurer la fonctionnalité des cours d'eau et milieux associés
- Connaître et préserver les zones humides dont les marais de Saint-Gond
- Prévenir et gérer les risques naturels liés à l'eau
- Concilier les activités de loisirs liées à l'eau entre elles et avec la préservation des milieux aquatiques

Le SAGE identifie une présomption de zone humide. Comme indiqué au chapitre suivant sur l'incidence environnementale de la modification, les terrains de la première partie du Pré du Lochy urbanisée (zone IAUa) ont fait l'objet d'études qui ont montré l'absence de zone humide.

5. Le SCOT du Pays Créçois

Le SCOT du Pays Créçois est en cours d'élaboration par la Communauté de Communes du Pays Créçois. **Le projet de SCOT n'est pas opposable à la modification du PLU.**

V. Incidence environnementale

Impact du projet de la modification

Le projet de modification ne réduit pas la superficie des zones A et N du PLU et ne comporte donc pas de consommation qui n'était prévue par le PLU, et donc pas d'impact pour l'environnement qui n'était pas prévu.

Ce projet constitue cependant par rapport à l'état existant une consommation d'espaces agricoles en dent creuse. Son impact sur l'environnement est modéré par la préservation des abords du ru, avec une protection stricte dans les 5m longeant le ru, et aucune construction autorisée dans les 10m à partir du lit du ru, des emprises au sol maîtrisées et des dispositions réglementaires favorisant la prise en compte de l'environnement.

En dehors de la consommation d'espace, ce nouveau quartier générera des effets indirects : augmentation des consommations de ressources naturelles et des rejets, augmentation des pollutions de l'air, sonores, via l'augmentation des flux et de la population.

Ces impacts sont maîtrisés et les collectivités partenaires comme la Communauté de commune du Pays Créçois sont consultées dans le cadre de la procédure de modification, avec une incidence sur l'environnement acceptable au vu de l'intérêt du projet.

Le site du projet dans son environnement

Le site du projet se situe à l'Est du territoire, et à proximité de l'école élémentaire Louis Pergaud, entre l'avenue du 27 août 1994 et en continuité du nouveau quartier d'habitat du Pré Lochy. Au nord de la départementale, la commune est également urbanisée. De l'autre côté du ru du Lochy, le site côtoie des espaces agricoles situés dans la commune de Saint-Germain-sur-Morin.

Milieux naturels et agricoles :

La modification induit la consommation d'environ 3,3 hectares de terres agricoles actuellement enclavées dans le tissu urbain et séparées des terres agricoles voisines par le ru du Lochy. Le projet ne consomme pas d'espaces naturels puisque les abords du ru sont préservés et même valorisés. Le document d'urbanisme issu de la modification prévoit la prise en compte des caractéristiques des zones humides dans le cas où celles-ci seraient confirmées par une étude appropriée, avec une faible probabilité au regard de la prospection faite par la DDT à proximité immédiate du site.

Impact paysager :

Le projet s'insère en continuité du tissu urbain existant (zones IAUa et UB), tout en respectant les prescriptions de l'OAP prévue par le PLU en termes de typologie de logement (habitat individuel).

Les dispositions réglementaires de l'article 11, semblables à celles existantes pour les autres zones voisines garantiront une homogénéité et une cohérence dans le paysage communal. Des plantations exigées et le recours aux haies pour les clôtures en limite séparative contribueront à renforcer l'identité « verte », naturelle de la commune. L'entrée de ville avec un front bâti plus dense et la frange paysagère assurée par le ru et les espaces naturels qui le longent assurent par ailleurs la transition avec les autres secteurs.

Ces éléments garantissent la maîtrise de l'impact paysager du projet.

Patrimoine :

La zone étant actuellement agricole, sans aucune construction, le seul patrimoine que l'on peut considérer est le patrimoine paysager et naturel qu'est le ru du Lochy, préservé dans le projet.

Nuisances et risques :

Le site du projet n'est pas concerné par des risques naturels ou technologiques, même si la commune est soumise à un plan de prévention des risques d'inondation pour la partie nord-ouest de la commune, à des cavités et aléas liés aux retraits-gonflements des argiles, comme indiqué aux pages 9 et 10 de ce document.

Les nuisances liées à l'implantation urbaine le long de la RD934 sont prises en compte dans le cadre du projet de modification et de certaines dispositions.

La modification ne fait pas l'objet d'un avis de l'autorité environnementale pour la réalisation d'une évaluation environnementale au cas par cas.

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 n'est pas susceptible d'avoir une « incidence notable sur l'environnement ».

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

MODIFICATION DU PLU DE MONTRY

APPROBATION

3

Règlement de la nouvelle zone IAUb

DML

Yves DURIS-Mauger & Christophe LUQUET
Yves DURIS-MAUGER
Christophe LUQUET
9 D, Rue Léon Leroyer
- 77334 MEAUX CEDEX -
E-MAIL: meaux@ydm-geometre-expert.fr
Tél. 01 64.33.01.39 ou 01 64.33.02.22
Fax. 01.60.25.50.41
Bureau Secondaire
12, Rue du Maréchal Joffre
- 77410 CLAYE SOUILLY -

TITRE III CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IAUb

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est susceptible de recevoir des constructions liées à : de l'habitat, de l'activité commerciale, et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Pour favoriser la cohérence architecturale, l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme ne s'applique pas : les règles édictées par le PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

Les projets dans ce secteur doivent également respecter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définie pour ce secteur.

Rappel : toute construction sur une distance de 100 mètres le long de la route départementale doit disposer d'une isolation renforcée.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont autorisées.

ARTICLE IAUb.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt,
- Les constructions à usage d'hôtellerie,
- Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Toute construction est interdite à moins de 10m du lit d'un cours d'eau.
- Tous travaux, imperméabilisation, affouillement ou exhaussements de sol sont interdits à moins de 5m du lit d'un cours d'eau.
- **Toute construction principale à moins de 15m de la route départementale 934 est interdite.**

ARTICLE IAUb.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Tout ce qui n'est pas interdit est autorisé sous condition d'une bonne intégration paysagère, et de ne pas porter atteinte à l'environnement.