

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

MODIFICATION DU PLU DE MONTRY

APPROBATION

2

Notice explicative

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA
DÉLIBÉRATION DU CONSEIL
MUNICIPAL EN DATE DU 8 MARS 2018

LE MAIRE



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 —

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
5. Etude du secteur soumis aux dispositions de l'article L111-8 du Code de l'urbanisme (Amendement Dupont):.....	18
6. Cadre réglementaire s'appliquant au secteur concerné	25
7. La procédure de modification	26
8. Le contenu des dossiers de modification du PLU	28
9. 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 Durables (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 IIAU 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 IAUb. Celui-ci reprendra en grande partie les principes réglementaires de la zone IAUa, avec des dispositions permettant de densifier davantage par l'intermédiaire des articles IAU7 et IAU8, et de nouvelles dispositions favorisant mieux la prise en compte des paysages et de l'environnement.
- Le plan de zonage : Reclassement d'une zone IIAU en zone IAUb.
- 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 IIAU 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.

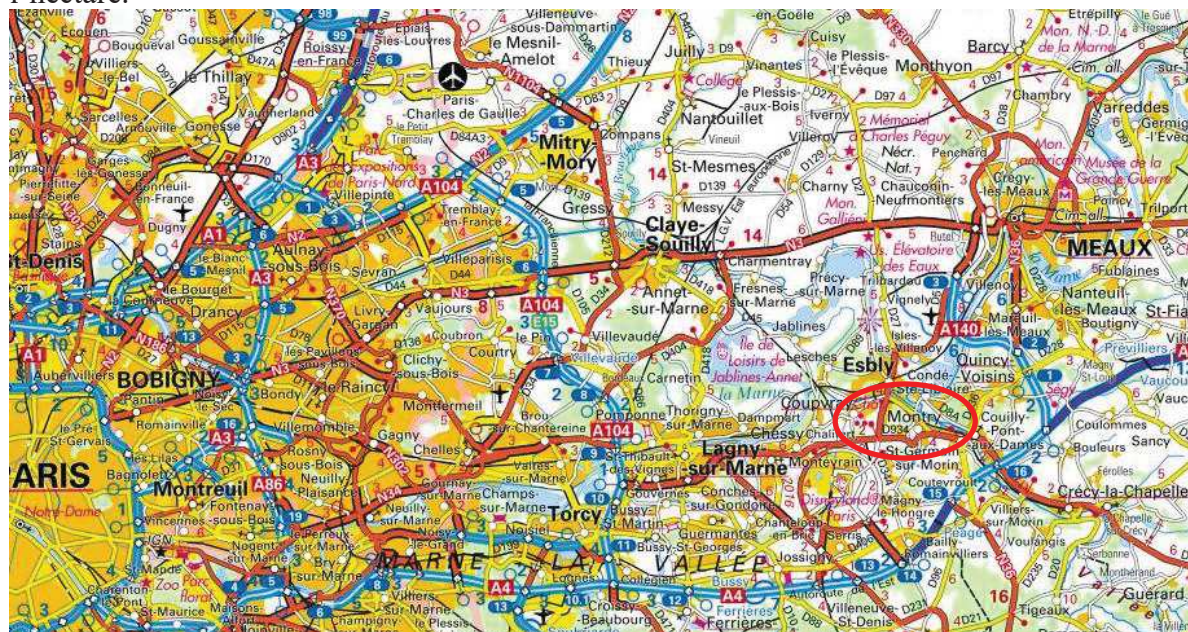
Sur le plan de zonage ci-dessous, l'on distingue les larges emprises dédiées aux espaces boisés que la commune souhaite conserver pour des enjeux paysagers et d'identité, mais aussi pour

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.

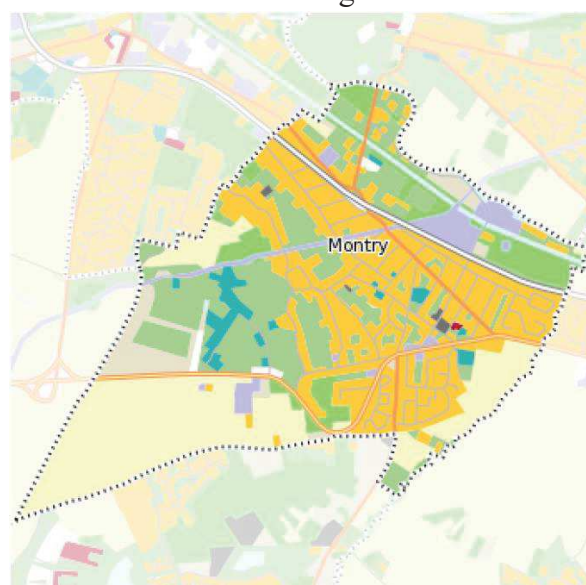
La Commune compte 3531 habitants en 2014, pour une superficie de 286 ha dont 135 hectares représentent la surface urbanisée de référence, soit une densité moyenne de 29,9 habitants à l'hectare.



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



Occupation du sol en hectares		Surface 2012
1	Forêts	21,89
2	Milieux semi-naturels	12,95
3	Espaces agricoles	66,33
4	Eau	5,89
Espaces agricoles, forestiers et naturels		107,06
5	Espaces ouverts artificialisés	59,27
Espaces ouverts artificialisés		59,27
6	Habitat individuel	93,52
7	Habitat collectif	0,18
8	Activités	12,30
9	Equipements	6,95
10	Transports	5,72
11	Carrières, décharges et chantiers	0,85
Espaces construits artificialisés		119,51
Total		285,84

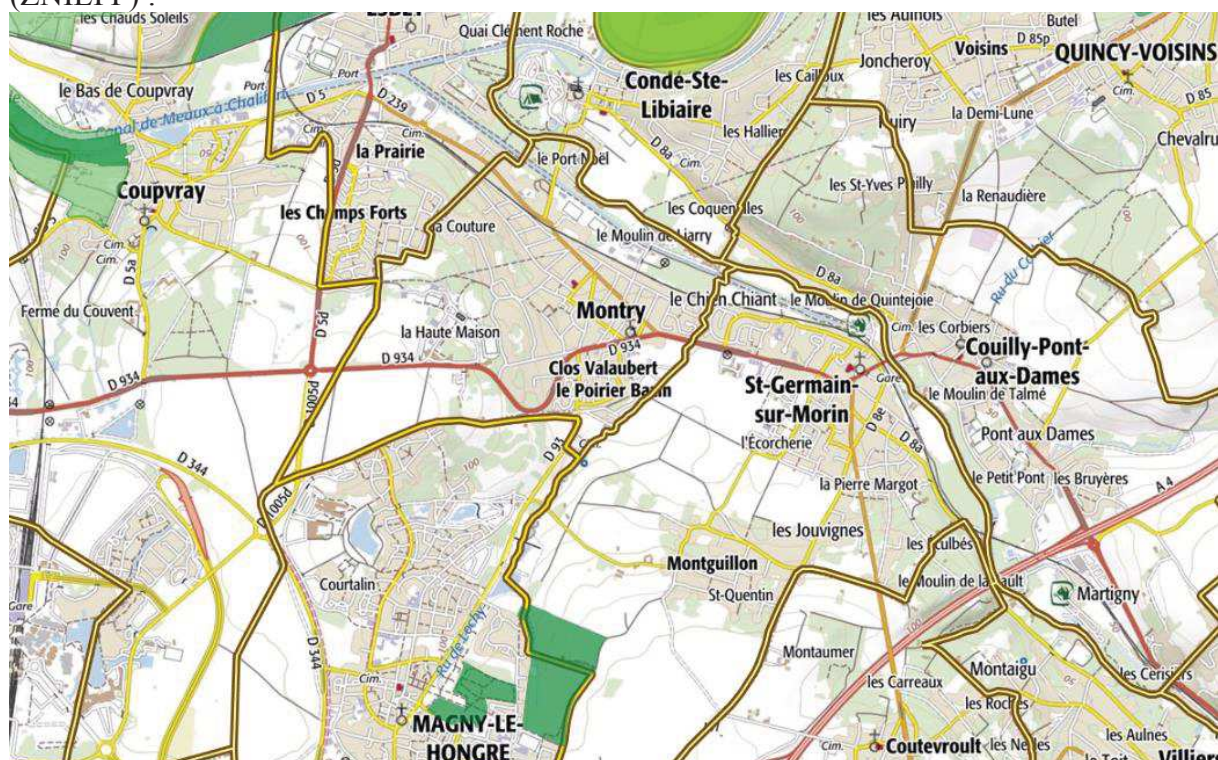
agricoles constituaient 66,33 % de la surface de l'espace communal en 2012 (MOS 2008-2012), mais environ 33% du territoire n'est dédié qu'au logement. Il faut ajouter aux espaces urbanisés

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 %).



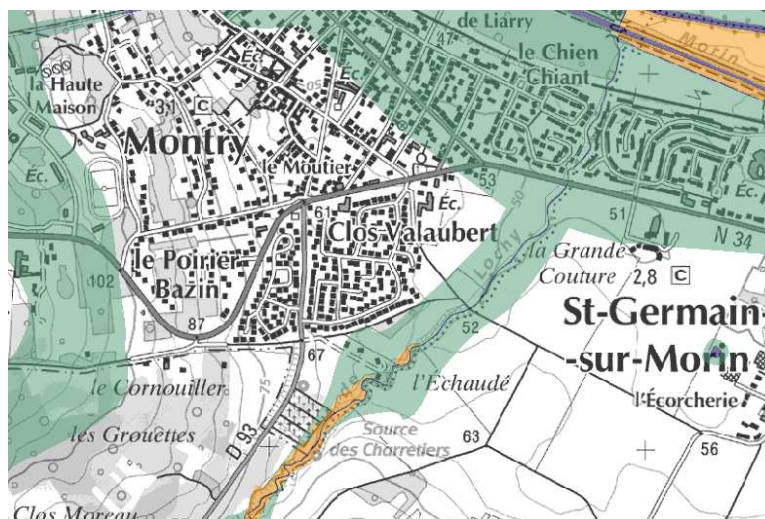
Aucune zone naturelle protégée au titre des zones Natura 2000 ou ZNIEFF n'est présente sur le territoire communal. Il en existe toutefois dans les communes voisines de Condé-Sainte-Libiaire (site Natura 2000 en vert clair et ZNIEFF en vert foncé), et Magny-le-Hongre/Saint-Germain-sur-Morin (ZNIEFF) :



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.

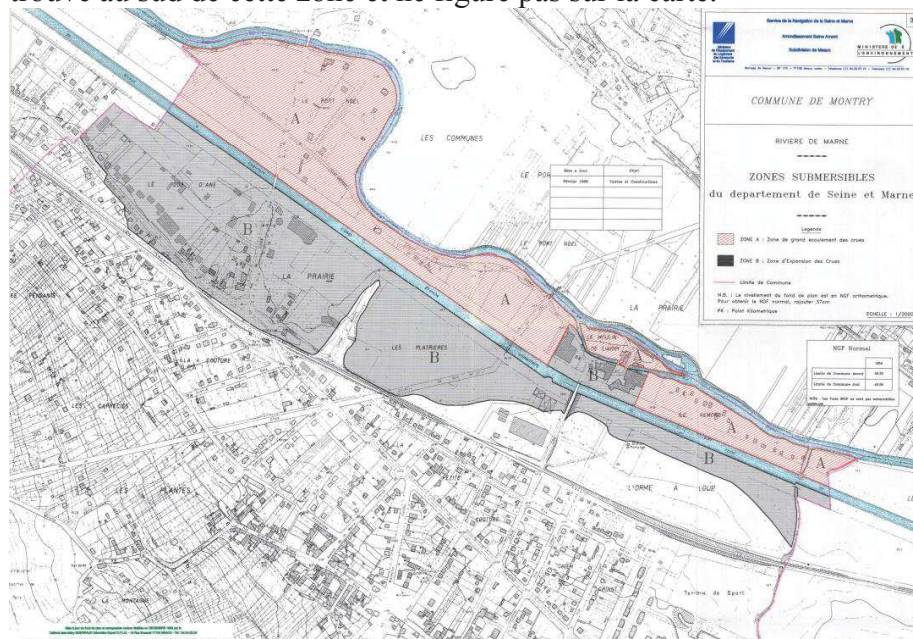


Par ailleurs, le nord de la commune est concerné par un plan de prévention des risques d'inondation, mais qui ne concerne pas le secteur concerné par la modification du PLU.

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.

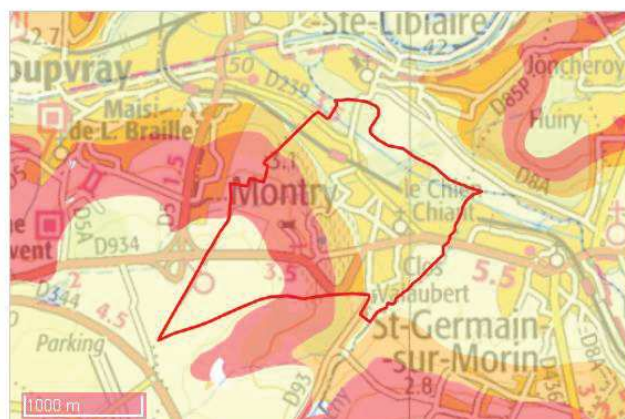
La commune n'est pas concernée par les mouvements de terrain, ni des cavités ou installations industrielles pouvant générer des risques.

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

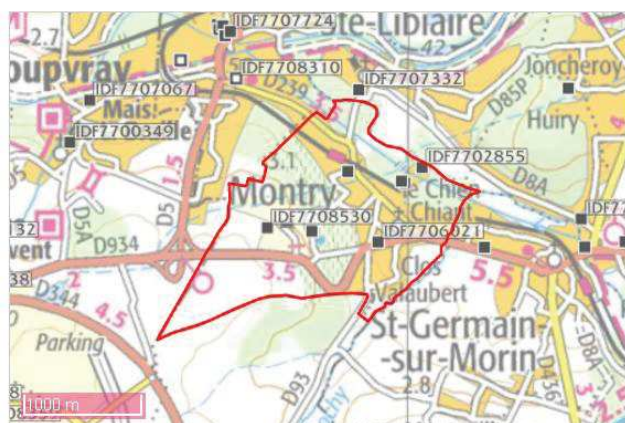


Un « aléa fort » signifie que des variations de volume ont une très forte probabilité d'avoir lieu. Ces variations peuvent avoir des conséquences importantes sur le bâti (comme l'apparition de fissures dans les murs).

- 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



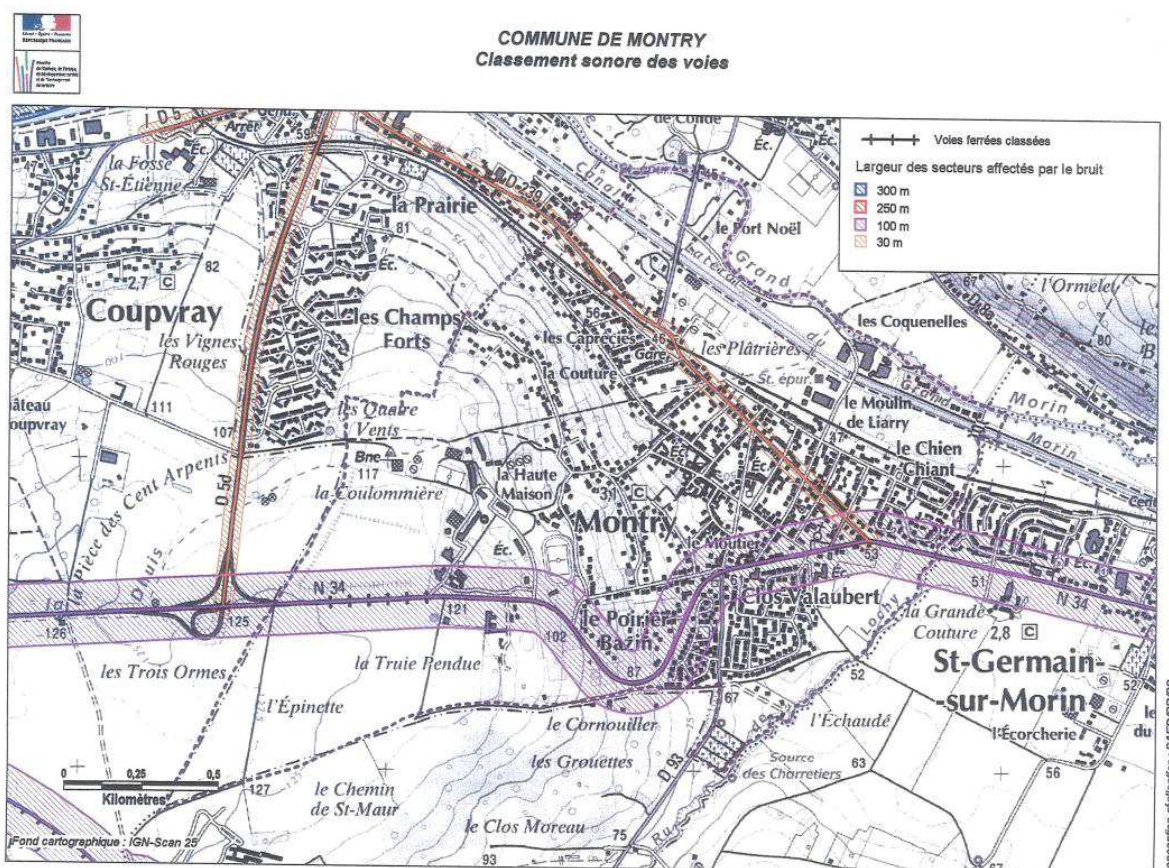
Sur cette carte sont indiqués tous les sites industriels en cessation d'activités, pour lesquels l'Etat souhaite conserver la mémoire. La carte représente les implantations présentes de votre commune.

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

La commune est traversée par la RD 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 RD 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 la RD934 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.

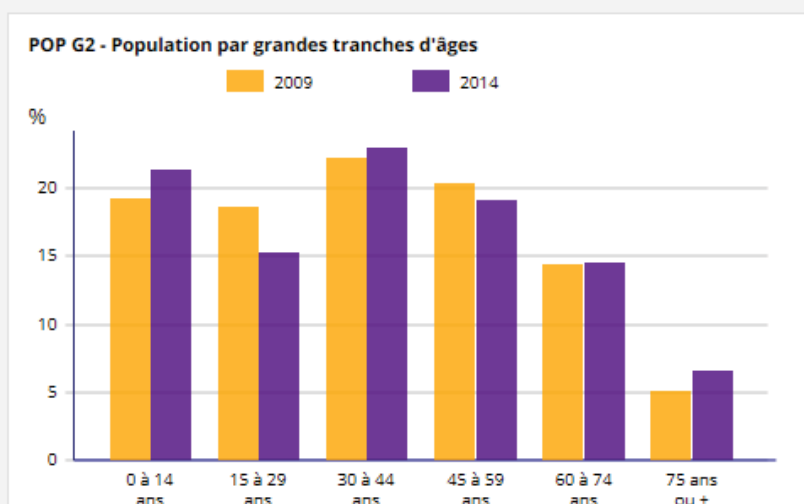
POP T1 - Population

	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

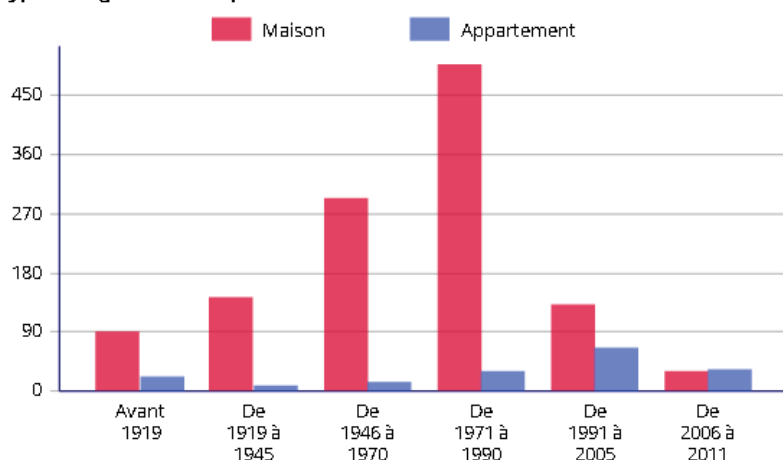
	2014	%	2009	%
Ensemble	1 492	100,0	1 339	100,0
<i>Résidences principales</i>	1 373	92,0	1 223	91,4
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	46	3,1	46	3,5
<i>Logements vacants</i>	73	4,9	69	5,2
<i>Maisons</i>	1 277	85,6	1 226	91,6
<i>Appartements</i>	202	13,5	108	8,1

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

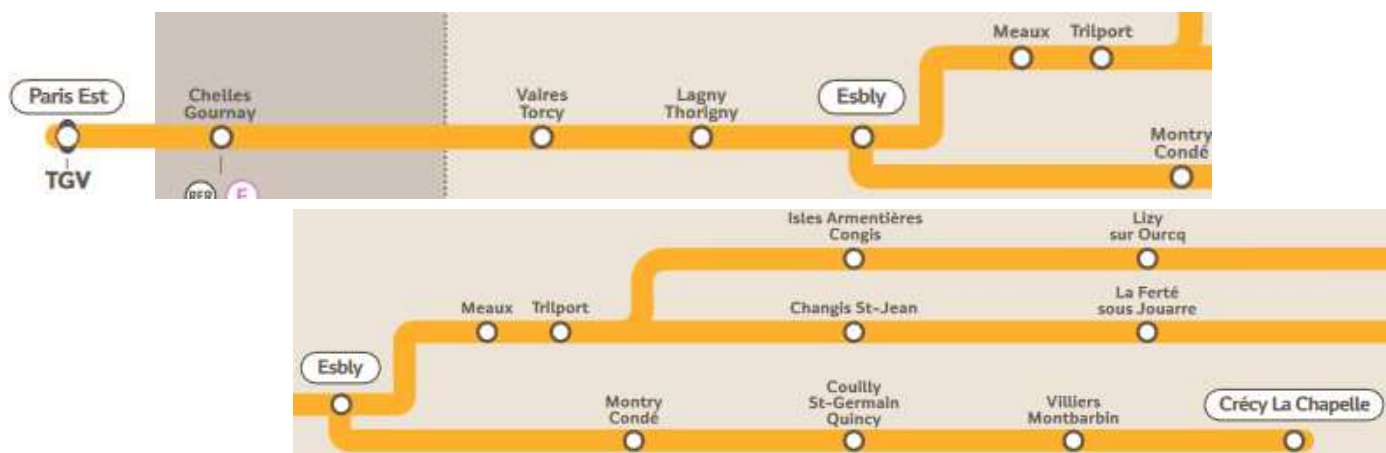
On constate bien l'augmentation de la population scolaire ces dernières années.

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

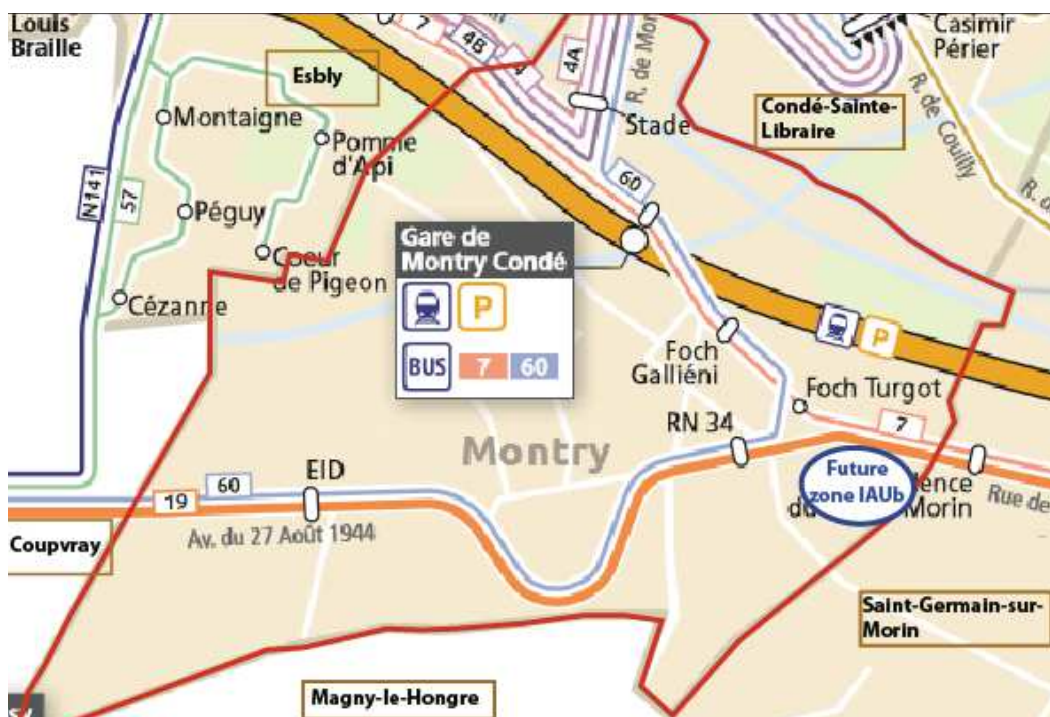
Montry est équipée d'un arrêt SNCF desservi par la ligne P du Transilien, qui permet de rejoindre Paris, Chelles, Torcy, Lagny, Meaux via Esbly, et Crécy-la-Chapelle en bout de ligne.



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.

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



i. Synthèse

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 RD934 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 la RD934) 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 la RD934, 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 RD934.

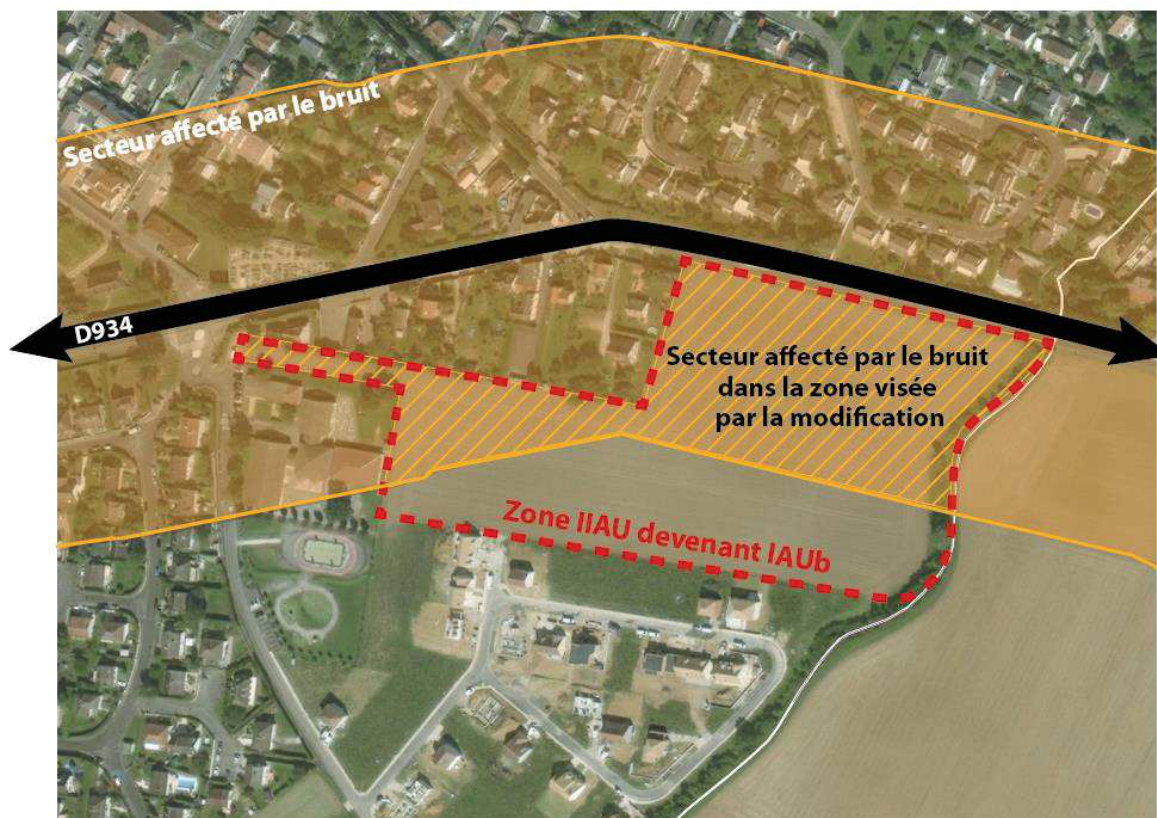
Elle se trouve en limite des espaces urbanisés de la commune et marque l'entrée est de la commune en arrivant de Saint-Germain-sur-Morin. Une partie de la zone longe la commune de Saint-Germain-sur-Morin.

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 de 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 RD934 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)



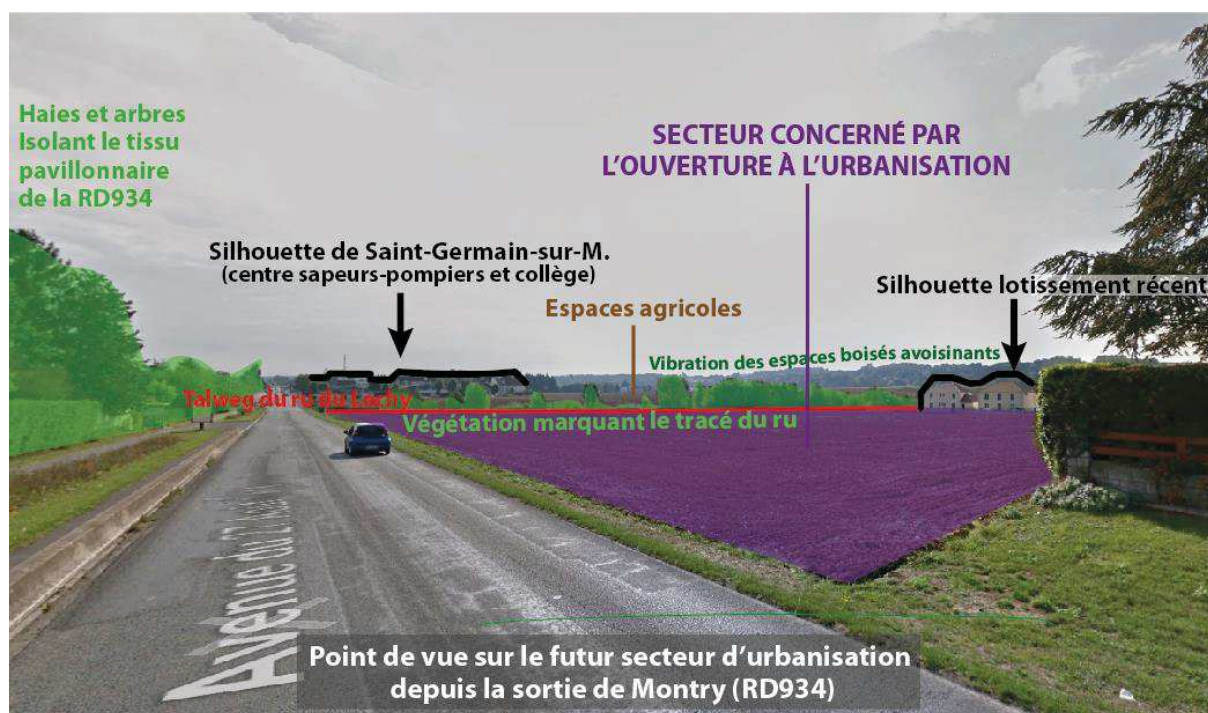
Vue sur les pavillons jouxtant le site à l'ouest, le long de la RD934 :



Vue sur les fonds de parcelle des pavillons et aménagement de voirie situés de l'autre côté de la RD934 :



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 RD934 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 RD934. 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 RD934, 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 RD934, 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 RD934, avec une traversée sécurisée

qui permettra de relier le quartier avec les aménagements du nord de la RD934 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

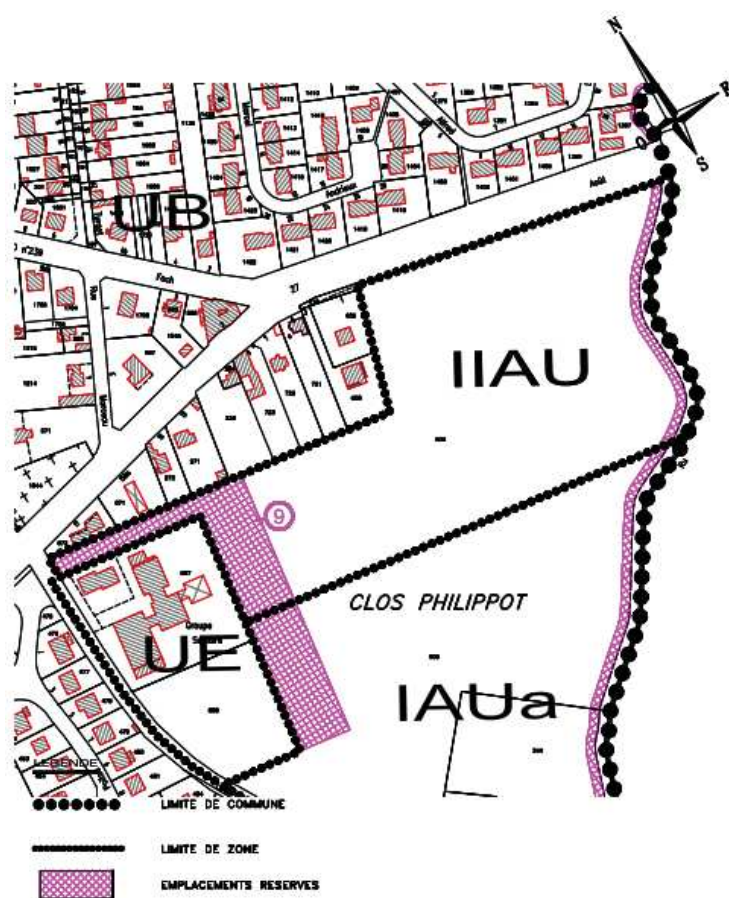
L'orientation d'aménagement prévoit un aménagement paysager avec des plantations entre la nouvelle zone d'urbanisation et la RD934 qui permettra de conserver une distance d'environ 10m avec les fonds de parcelles, et des constructions qui seront implantées au minimum à une distance de 15 mètres de la RD934 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 RD934 doit disposer d'une isolation acoustique renforcée ».

6. Cadre réglementaire s'appliquant au secteur concerné

Le secteur concerné par la présente procédure est actuellement classé en zone IIAU 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 IAUa 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 IAUa 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 IIAU en IAUB 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 IAU 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 IIAU dans les conditions prévues par le PLU, il est nécessaire de modifier le plan de zonage afin que celle-ci devienne une zone IAU.

Un règlement spécifique est créé pour la zone IAUb, pour permettre une densité un peu supérieure et améliorer la prise en compte de l'environnement et des paysages par rapport à la zone IAUa. 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			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.
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.	
	Il est rappelé qu'une isolation acoustique renforcée est nécessaire dans les 100m situés le long de la RD 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 RD934, 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 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.	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.		

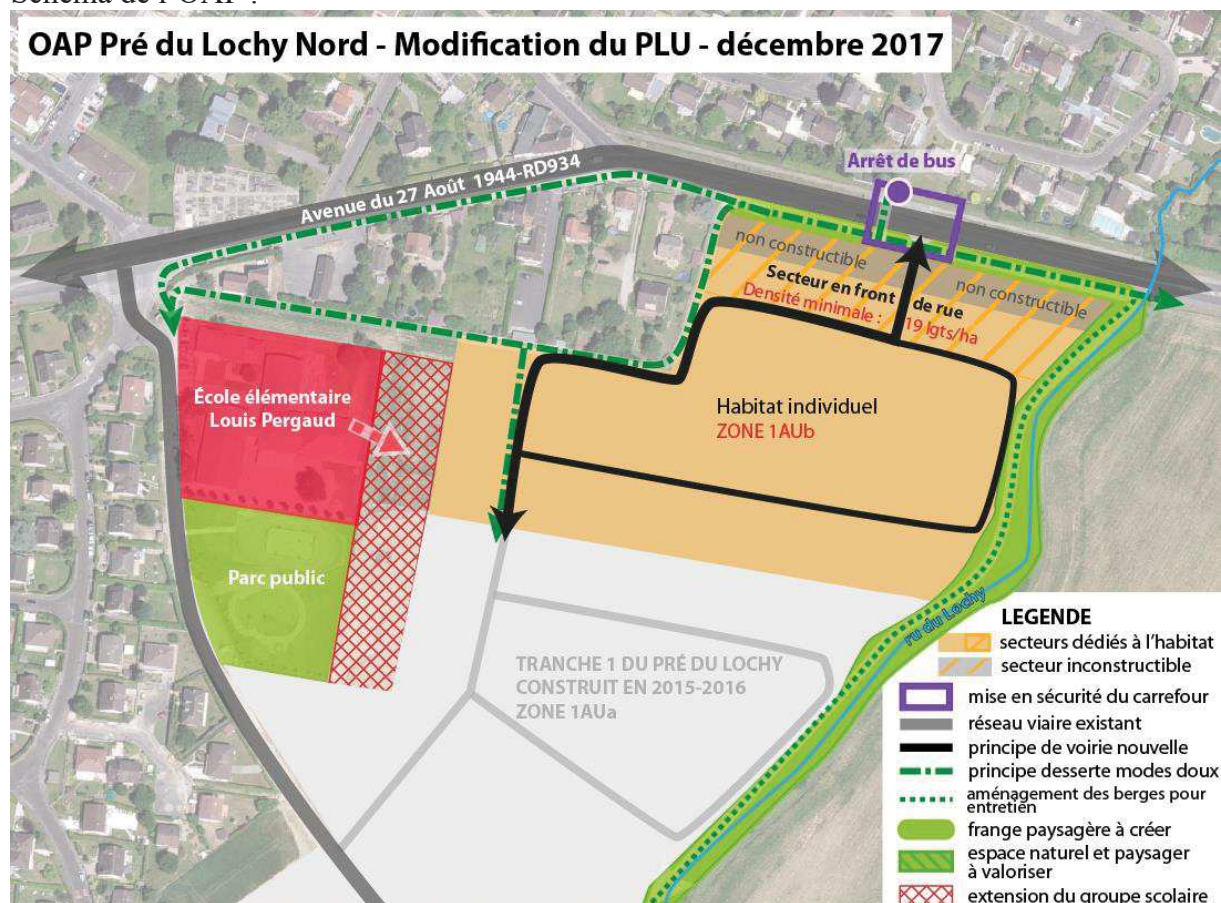
Aspect des constructions et aménagement des abords			
Article 11	Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les dispositions sont globalement les mêmes que pour la zone IAUa et la zone 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		

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 la 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 RD934 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 RD 934. Une zone inconstructible le long de la RD934 (d'une largeur de 15m, précisée dans le règlement), permettra également de réduire les nuisances pour les résidents.

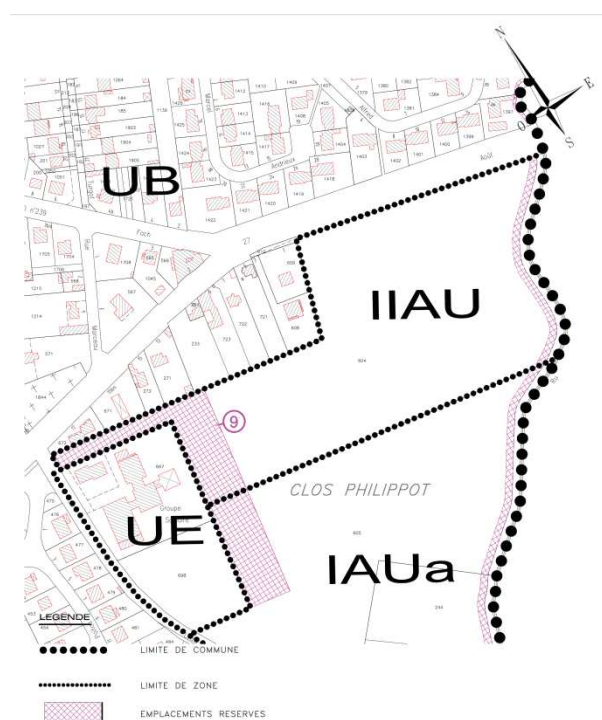
Un front bâti d'habitat individuel plus dense renforcera l'entrée de ville, tandis que la frange paysagère en arrière de lot permettra de répondre aux haies de l'autre côté de la rue, déjà urbanisée.

3. Le plan de zonage

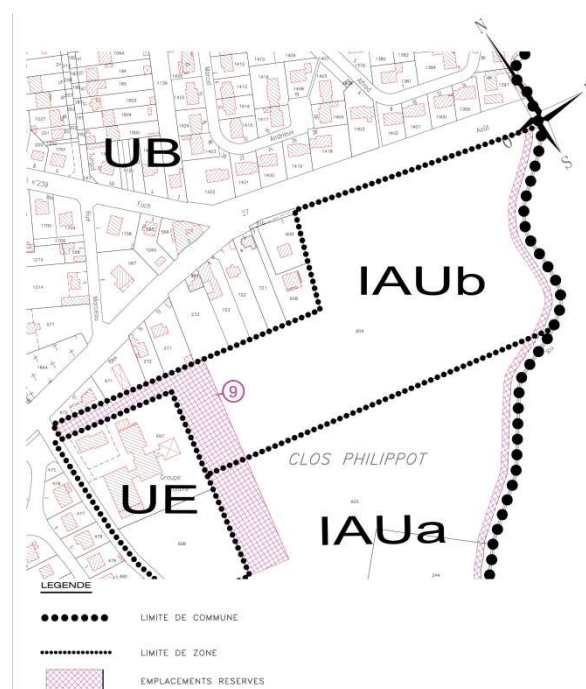
Les modifications

- La zone IIAU devient une zone IAUb. **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

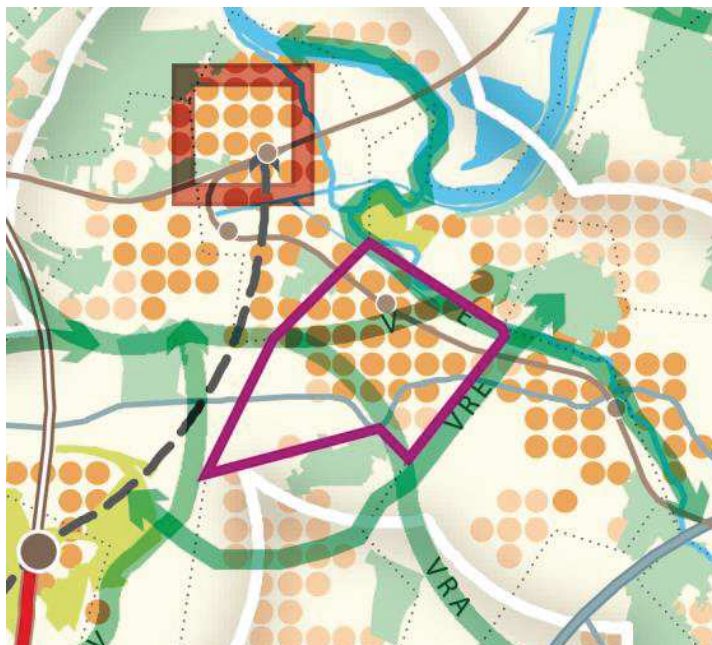
IV. Prise en compte ou compatibilité avec les documents supra-communaux

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 supplémentaires 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), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

Le fleuve et les espaces en eau

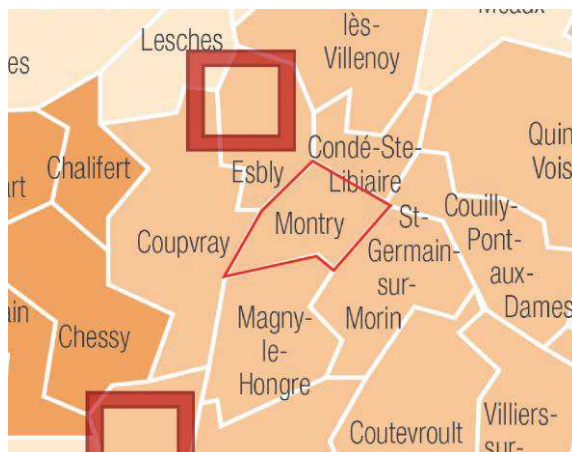
Le SDRIF identifie trois types de commune :

- 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 RD934, 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 RD934, le projet devrait augmenter la densité moyenne des quartiers pavillonnaires.

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 génèrera 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 la RD934 et en continuité du nouveau quartier d'habitat du Pré Lochy. Au nord de la RD934, 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 ».