

SYNDICAT MIXTE DU BASSIN CREILLOIS ET DES VALLEES BRETHOISE
24 RUE DE LA VILLAGEOISE
60100 CREIL

NOMBRE :

- de Conseillers en exercice : 11
 - de Présents : 6
 - de Représentés : 0
 - de Votants : 6

EXTRAIT

du Registre des Décisions du Bureau Syndical
du Syndicat mixte du Bassin Creillois et des Vallées Bréthoise

Séance du 11 octobre 2017

RESULTAT :

- POUR : 5
 - CONTRE : 1
 - ABSTENTION(S) : 0

L'an deux mil dix-sept, le 11 octobre à 17h30, heure légale, les Membres du Bureau Syndical du Syndicat Mixte du Bassin Creillois et des Vallées Bréthoise (SMBCVB), convoqués le mercredi 04 octobre 2017, se sont réunis dans la salle du Conseil Communautaire de la communauté de communes Liancourtois Vallée Dorée (CCLVD) au 1 rue de Nogent 60290 Laigneville, conformément au Code Général des Collectivités Territoriales.

DATE D'AFFICHAGE :

13 OCT. 2017

RECU EN SOUS-PREFECTURE

LE : **13 OCT. 2017**

Présents : *Président* : M. BOUCHER, *Membres* : MM.MENN, DION, MACUDZINSKI, et Mmes LAMBRE et LEHNER.

Excusés : M. DARSONVILLE et Mme MAUPIN.

CERTIFIE EXECUTOIRE

LE : **13 OCT. 2017**

Secrétaire de séance : M. MACUDZINSKI



AVIS DU BUREAU SYNDICAL SUR L'ETUDE D'IMPACT LIEE A LA CREATION DE LA ZAC DES 3 ETANGS A SAINT-LEU-D'ESSERENT

Vu, le Code Général des Collectivités territoriales,

Vu, l'arrêté préfectoral du 8 juin 2007 portant publication du périmètre du schéma de cohérence territoriale du « Grand Creillois,

Vu, l'arrêté préfectoral n° 13/2007 portant création du Syndicat Mixte du SCOT du Grand Creillois,

Vu, la délibération n°14-C021 du 01 octobre 2014 donnant délégation au Bureau Syndical pour exprimer les avis du Syndicat Mixte du Grand Creillois sur l'élaboration, révision, modification des documents d'urbanisme et les demandes de dérogation du L.122-2 du code de l'urbanisme.

Vu, l'avis défavorable de la commission des SAGES en date du 18 septembre 2017.

13 OCT. 2017

60300 SENLIS

1.1. Contexte.

Conformément à l'article L.122-1 V du code de l'environnement, les communes qui ont arrêté une étude d'impact portant sur un dossier de création de zone d'aménagement concerté (ZAC) ont l'obligation de transmettre un exemplaire de ce projet au Syndicat Mixte gestionnaire du SCOT afin qu'il exprime son avis sur celui-ci.

L'étude d'impact de la ZAC des 3 étangs reçu le 14 août 2017 par le Syndicat Mixte du Bassin Creillois et des Vallées Bréthoise (SMBCVB) doit ainsi faire l'objet d'un avis dans les deux mois après sa réception, à défaut de quoi, l'avis du Syndicat Mixte sera réputé favorable.

L'étude d'impact concerne un projet d'aménagement sur une friche d'une surface d'environ 11,5 hectares située dans le prolongement des zones urbanisées sud-ouest de Saint-Leu-d'Esserent. Le site s'inscrit donc dans un environnement dense, à proximité du centre-ville et il est desservi par les transports en commun (arrêt Clos Vert de la ligne Lilas + gare permettant de relier Cergy à Creil). La municipalité souhaite exploiter le potentiel du site pour l'accueil de nouveaux habitants (220 à 230 logements), de services, d'activités et d'équipements à proximité du centre-ville.

1.2. Les points positifs de l'étude :

1. L'état initial de l'environnement est satisfaisant. Il permet la hiérarchisation des enjeux propres au secteur. Les méthodes d'évaluation sont proportionnées aux différentes thématiques : la nature des sols vis-à-vis notamment des zones humides a été estimée par 20 sondages complétés par des relevés floristiques et un diagnostic pollution a été réalisé (2 sites pollués). Les terres souillées seront évacuées du site et les orientations d'aménagement sur ces zones polluées envisagent des usages compatibles avec celles-ci (parking collectif et voirie sur les sols pollués).
2. Les données environnementales concernant les zonages réglementaires répertoriés au sein du SCoT ont été reprises.
3. La présentation du projet est intéressante, elle reprend les éléments du programme de l'opération et les différents scénarios de développement envisagés par la commune. D'un point de vue de l'urbanisme, le projet permet une offre diversifiée de logements, une mise en valeur du plan d'eau, un respect des vues sur l'abbatiale. Il accorde d'autre part une grande place aux espaces publics et paysagers (ex : place public, coulée verte et bleue, aménagement piéton et paysager au bord de l'étang...)
4. La gestion des eaux constitue un enjeu majeur pour ce projet, puisque le site est particulièrement sensible à l'aléa des remontés de nappes. Des tests de perméabilité des sols ont été réalisés. La perméabilité est compatible avec la mise en place de noues d'infiltration pour la gestion des eaux pluviales. Des noues de collecte des eaux pluviales permettent de traiter les pollutions chimiques grâce à la végétation et son rôle de phytoépuration. Les noues principales seront au cœur d'un continuum qui constituera une coulée verte et bleue localisée au niveau du cône de vue sur l'abbatiale de Saint-Leu-d'Esserent. Ce principe d'aménagement permet ainsi de geler les constructions dans l'axe de l'abbatiale tout en assurant la gestion des eaux pluviales dans un système de noues et de bassins qui participent par ailleurs à la qualité du cadre de vie du secteur.
5. Les grands objectifs du projet sont d'offrir des logements diversifiés adaptés à la demande et aux modes de vie, de réaliser de nouvelles formes urbaines plus compactes et conviviales et d'établir des coutures et des continuités fortes entre les nouveaux quartiers et son environnement urbain et naturel.
6. L'exposition des constructions permettra l'essor des énergies renouvelables.
7. La proximité des transports en commun permet la réduction du recours au transport automobile.
8. Prise en compte des impacts liés aux phases travaux et recommandations durant la phase chantier : éviter le démarrage des travaux entre avril et juillet pour éviter un trop fort impact sur l'avifaune nicheuse et les chiroptères (Pipistrelle commune) et procéder aux coupes d'arbres et à la destruction des bâtiments entre fin août et mi-octobre.
9. Réalisation de 2 diagnostics sur les passages à niveau PN36 et PN37 en s'appuyant sur des comptages routiers. En tant que nœud routier, Saint-Leu-d'Esserent connaît un passage de véhicules soutenu (environ 13 000 véhicules/jour dont 10% de poids lourds).

SOUS-PREFECTURE

13 OCT. 2017

60300 SENLIS

1.3. Les remarques du SMBCVB sur l'étude d'impact et le projet :

1. Le projet présente des densités de logements inférieures aux objectifs préconisés par le SCoT pour Saint-Leu-d'Esserent. Les densités du SCoT du Grand Creillois sont de l'ordre de 3000m² de surface de plancher (environ 28 logements à l'hectare) pour la commune. Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle de la commune. Les 220 à 230 logements projetés sur les 11,5 ha permettent d'atteindre une densité de l'ordre de 20 logements à l'hectare.
Cette densité pourrait tout à fait être acceptable pour un projet de renouvellement urbain couplé à de la mixité fonctionnelle permettant d'intégrer des locaux d'activités et de l'hébergement hôtelier sous réserve d'indiquer les surfaces de plancher dédiées à ces vocations. Néanmoins, bien qu'indiquant la volonté de réaliser des rez-de-chaussée commerciaux, le projet n'indique pas de mixité fonctionnelle au sein de son plan masse (importance et localisation des commerces et/ou autres activités).
Pour rappel, le SCoT du Grand Creillois autorise des densités moindres que les seuils déterminés en cas de mixité fonctionnelle sous réserve de respecter 75% de logements dans l'opération.
2. En l'absence de mixité fonctionnelle dans le plan masse du projet, il conviendrait de disposer de l'ensemble des données des projets d'extension urbaine projetés sur d'autres espaces du territoire communal en vue de s'assurer de la compatibilité avec le SCoT. **Pour rappel, les densités du SCoT sont des moyennes à atteindre à l'échelle communale.** Or, en l'état, la démonstration s'avère partielle dans l'étude d'impact et il conviendrait d'y intégrer les éléments évoqués ci-dessus.
3. L'étude d'impact indique la compensation de zones humides présentes sur le site sur une parcelle communale (parcelle 953). **Ainsi, trois zones humides ainsi qu'une partie des zones ouest seront détruites (environ 3191m²) alors que le SCoT du Grand Creillois interdit l'artificialisation des zones humides.**
Pour rappel, seuls des aménagements légers liés à la sensibilisation à l'environnement ou des projets d'intérêt général peuvent y être autorisés. Des équipements publics peuvent également y être autorisés après réalisation d'une étude d'impact.
4. S'agissant du chapitre d'analyse de la compatibilité du projet avec le SCoT du Grand Creillois, l'étude d'impact se contente de faire le lien avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). **L'analyse de la corrélation entre le projet et les prescriptions du SCoT définies dans le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT est manquante au sein de l'étude d'impact. Il conviendrait ainsi de corriger ce manque.**

Après en avoir délibéré, le Bureau Syndical, à la majorité avec 5 voix pour et 1 contre :

- DECIDE de donner un AVIS DEFAVORABLE à l'étude d'impact liée à la création de la ZAC des 3 étangs sur Saint-Leu d'Esserent.



Lehu

CERTIFIE CONFORME
LA 1^{ère} VICE-PRESIDENTE

