

# Formulaire « Demande d'examen au cas par cas des PLU »

Ce document a été élaboré par la DRIEE Île-de-France, les DDT, la DRIEA et l'ARS et ses partenaires. Il vise à faciliter la constitution des dossiers de demande d'examen au cas par cas des PLU franciliens. Il est recommandé de le remplir et de le joindre à la demande accompagnée des pièces annexes utiles à la compréhension du dossier. Ce document ne constitue pas une pièce obligatoire (voir la note d'information de juillet 2013). Les collectivités sont libres de l'utiliser ou de choisir un formalisme différent pour établir leur demande d'examen au cas par cas.

## 1. Intitulé du dossier

Procédure concernée (élaboration de PLU ou PLUi, révision de PLU ou PLUi, déclaration de projet impactant un PLU)	Territoire concerné
Modification de PLU	Commune de Montereau-sur-le-Jard (77)

## 2. Identification de la personne publique responsable

Personne Publique responsable	Monsieur le Maire
Courriel	mairie-de-montereau-sur-le-jard@orange.fr
Personne à contacter + courriel	Mme Imbert : mairie-de-montereau-sur-le-jard@orange.fr

## 3. Caractéristiques principales de la procédure

3.1. Caractéristiques générales du territoire	
Nom de la (ou des) commune(s) concernée(s)	Montereau-sur-le-Jard
Nombre d'habitants concernés (au dernier recensement général de la population) et évolution démographique (tendance passée et future)	516 habitants (INSEE 2017) En baisse régulière depuis 2007 (-1,2% par an en moyenne entre 2007 et 2017)
Superficie du territoire	1129 ha

## 3.2. Quelles sont ses grandes orientations d'aménagement

Grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- Préserver et valoriser les qualités paysagères et environnementales du territoire.
- Maitriser l'urbanisation et structurer l'évolution du territoire tout en renforçant la mixité urbaine dans un souci d'économie de l'espace.
- Accompagner le projet de développement du pôle d'activité autour de l'activité aéronautique et soutenir l'économie locale.
- Modérer la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain.

### 3.3. Quelles sont les grandes évolutions réglementaires envisagées pour cette procédure ? Quelles sont les raisons du choix de la procédure ?

#### *Comparaison entre le document d'urbanisme actuellement en vigueur et le projet du nouveau document d'urbanisme*

La communauté d'agglomération Melun Val de Seine (CAMVS), par le biais de la société publique locale « Melun Val de Seine Aménagement », a créé en septembre 2016 une zone économique, à dominante aéronautique, dénommée ZAC du « Tertre de Montereau », sur la commune de Montereau sur le Jard.

Le projet, d'une superficie de 43,7 hectares, se trouve en continuité de la plateforme aéronautique de Melun Villaroche et en limite du site industriel de la SNECMA.

La commune de Montereau sur le Jard dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 24 février 2014, modifié le 28 juin 2017 et mis à jour en 2019. A noter qu'une autre modification est en cours pour permettre l'implantation d'une STEP au nord de la ZAC.

Cependant, afin d'optimiser le développement de la ZAC du Tertre de Montereau et faciliter l'implantation de nouvelles entreprises, il s'avère nécessaire d'adapter le document d'urbanisme de la commune.

Les changements envisagés ont pour objet d'adapter le règlement de la zone AUx du PLU en :

- Supprimant à l'article AUx 1 l'interdiction d'utilisation des sols pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt et à l'article AUx 2 la référence « dans la limite d'une surface de plancher maximale de 30.000 m<sup>2</sup> par unité foncière » ;
- Augmentant la hauteur admissible des constructions de 15 m à 20 m, mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel à l'article AUx 10 ;
- Augmentant la hauteur maximale des clôtures de 2m à 2,50m à l'article AUx 11 ;
- Précisant que les panneaux solaires seront fixés à la toiture et s'intégreront à sa composition de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public à l'article AUx 11.

Plusieurs raisons justifient ces choix :

- Tout d'abord, la commercialisation progressive de la ZAC a conduit le gestionnaire de la zone à prendre conscience de l'existence de projets importants, supérieurs aux seuils de surface de plancher autorisés à l'origine. Le seuil limitant la Surface De Plancher à 30 000 m<sup>2</sup> maximum pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ne correspond plus aux besoins des entreprises intéressées par une éventuelle implantation sur le site du Tertre de Montereau. Les demandes s'avèrent être systématiquement supérieures aux possibilités de développement accordées par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

En effet, aujourd'hui, les investisseurs ne cherchent plus à développer de simples entrepôts destinés à des activités de logistique, mais leurs concepts de dernière génération consistent à construire de véritables plates-formes « logistiques » autonomes et intégrées, mêlant sur un même site des modules d'activités productives, de bureaux et d'entreposage. Dès lors, ces entreprises emploient plus de salariés que pour de l'entreposage classique, mais elles ont des besoins importants en terme de foncier mais surtout en terme de surfaces de plancher.

- Ensuite, les échanges avec les entreprises intéressées par le site ont révélé des besoins en hauteur de bâtiments dépassant la limite fixée par le PLU, notamment pour des ouvrages techniques émergents, mais aussi et souvent pour les bâtiments d'exploitation eux-mêmes.

• Enfin, ces attendus ont été intégrés dans le dossier de réalisation de la ZAC et entérinés lors de l'approbation de ce dernier (septembre 2017), effectuée postérieurement à l'approbation du P.L.U. (février 2014).

Les adaptations du PLU envisagées n'entrant pas dans le champ d'application de la procédure de révision, le choix d'une modification (article L 153-36 du Code de l'Urbanisme) est retenu.

**3.4. Le projet sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) (exemples : avis de la Commission départementale de consommation des espaces agricoles, autorisation du SCoT au titre de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme...) ou fera-t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s) ? (ex : procédure d'AVAP, zonage d'assainissement...) ? Si oui, préciser le type de procédure.**

Non

**3.5. Contexte de la planification : le territoire est-il concerné par...**

- un **ScoT** ? un **CDT** ? Si oui, le(s)quel(s) ? SCoT Melun Val de Seine, en cours d'élaboration.

- ce(s) document(s) a-t-il (ont-ils) été élaboré(s) selon les dispositions de la loi « Grenelle2 » ?

- un (ou plusieurs) **SAGE** ? Si oui, le(s)quel(s) ? /

- un **PNR** ? Si oui, le(s)quel(s) ? /


**3.6. Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme : le document en vigueur sur le territoire (ou au moins un des documents d'urbanisme en vigueur, pour un projet de PLUi) a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?**

**Dans le cas d'une déclaration de projet, une étude d'impact est elle prévue ? Une demande d'examen au cas par cas au titre des projets ?**

Le PLU n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale, mais la ZAC correspondant au secteur faisant l'objet de la modification du PLU a fait l'objet d'une étude d'impact.

#### 4. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé

Le pétitionnaire s'attachera à décrire les principaux enjeux du territoire concerné par le document d'urbanisme, le projet et ses incidences sur ces enjeux. Ces incidences peuvent être décrites suivant leur probabilité de survenue, leur caractère temporaire ou permanent, leur degré et leur caractère positif ou négatif, leur étendue géographique, leur caractère cumulatif, réversible etc. ...

4.1. Milieux naturels et biodiversité			
<b>Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Si oui, lequel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ? Indiquer la localisation, la distance et les milieux naturels concernés</b>
Zone Natura 2000		X	
Réserve naturelle (régionale ou nationale) ou Parc naturel régional ?		X	
Zonaturelled'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II		X	
Arrêté préfectoral de protection de biotope ?		X	
Réservoirs et continuités écologiques repérée par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (ScoT, DTA...) ou par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ?	X		<p>Une continuité écologique dans le SRCE, <b>cependant cette dernière n'impacte pas le secteur de la ZAC, objet de la modification du PLU :</b></p>  <p>Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes</p>
Le diagnostic a-t-il fait l'objet d'un repérage écologique ? (Joindre le rapport et/ou les conclusions)	X		Dans le cadre de l'étude d'impacts de la ZAC du Tertre de Montereau.

Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? Repérée par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF..) ou par un autre document ?		X	La commune est concernée par une enveloppe d'alerte de classe 3 (potentiellement humide) aux abords de la partie du ru de Voisenon qui s'écoule sur la commune et par quelques mares, ainsi que d'une enveloppe de classe 2 près de l'autoroute correspondant à un bassin de gestion des eaux pluviales. <b>Cependant ces dernières n'impactent pas le secteur de la ZAC, objet de la modification du PLU.</b>
Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés Classés ?		X	Les espaces boisés classés représentent 0,29 ha. <b>Cependant ces derniers n'impactent pas le secteur de la ZAC, objet de la modification du PLU.</b>

#### 4.2. Paysages, patrimoine naturel et bâti

<b>Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?</b>
Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologique) ?	X		Trois périmètres de protection de monuments historiques sont inventoriés sur la commune. Seulement un des périmètres impacte le secteur de la ZAC (très partiellement dans sa partie sud-est, sur un espace non constructible).
Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu ?		X	
Site inscrit et son intégration dans le milieu ?		X	
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ?		X	
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		X	
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF..) ?		X	

### 4.3. Sols et sous-sol, déchets

<b>Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Si oui, lequel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur ces secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?</b>																																																																		
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués ( <u>BASOL</u> ) ?	X		1 site : MELUN VILLAROCHE Le site se trouve à cheval sur les communes de REAU et MONTEREAU-SUR-LE-JARD. La surface du site est de 80 hectares. Les activités du site portent sur les études, le montage et les essais des moteurs d'avions. <b>Cependant ces derniers n'impactent pas le secteur de la ZAC, objet de la modification du PLU.</b>																																																																		
Anciens sites industriels et activités de services ( <u>BASIAS</u> ) ?	X		5 sites BASIAS <table border="1"> <thead> <tr> <th>Identifiant</th> <th>Raison(s) sociale(s) de l'entreprise (s) continue (s)</th> <th>Nom(s) usuel(s)</th> <th>Adresse (ancien format)</th> <th>Dernière adresse</th> <th>Commune principale</th> <th>Code activité</th> <th>Etat d'occupation du site</th> <th>Etat de connaissance</th> <th>X Lamb. (m)</th> <th>Y Lamb. (m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>IDF7700462</td> <td>SAGEEM</td> <td></td> <td>Aubigny, Hameau d'</td> <td>Hameau Aubigny (d)</td> <td>MONTEREAU-SUR-LE-JARD (77306)</td> <td>c25</td> <td></td> <td>Inventoré</td> <td>625082</td> <td>2399916</td> </tr> <tr> <td>IDF7702247</td> <td>ABG SEMCA</td> <td>Station essai</td> <td>Aubigny, route d'</td> <td></td> <td>MONTEREAU-SUR-LE-JARD (77306)</td> <td>c20.51z</td> <td></td> <td>Inventoré</td> <td>625316</td> <td>2399088</td> </tr> <tr> <td>IDF7701384</td> <td>Aérospatiale (Société Nationale Industrielle)</td> <td></td> <td>Sud-Aviation la Villaroche, usine du</td> <td>Sud-Aviation la Villaroche (usine du)</td> <td>MONTEREAU-SUR-LE-JARD (77306)</td> <td>c25.61z, v89.03z</td> <td></td> <td>Inventoré</td> <td>623911</td> <td>2400596</td> </tr> <tr> <td>IDF7707943</td> <td>Chimique de la Route</td> <td>Centrale d'enrobage</td> <td></td> <td>Chemin départemental N° 97 (de Moissy à Champeaux)</td> <td>MONTEREAU-SUR-LE-JARD (77306)</td> <td>c23.51z, v89.03z</td> <td></td> <td>Inventoré</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>IDF7710580</td> <td>RAZEL R.N.F.</td> <td>Centrale d'enrobage</td> <td></td> <td>Lieu dit Four Champigny</td> <td>MONTEREAU-SUR-LE-JARD (77306)</td> <td>c23.51z</td> <td>Ne sait pas</td> <td>Inventoré</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Cependant ces derniers n'impactent pas le secteur de la ZAC, objet de la modification du PLU.</b></p>	Identifiant	Raison(s) sociale(s) de l'entreprise (s) continue (s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance	X Lamb. (m)	Y Lamb. (m)	IDF7700462	SAGEEM		Aubigny, Hameau d'	Hameau Aubigny (d)	MONTEREAU-SUR-LE-JARD (77306)	c25		Inventoré	625082	2399916	IDF7702247	ABG SEMCA	Station essai	Aubigny, route d'		MONTEREAU-SUR-LE-JARD (77306)	c20.51z		Inventoré	625316	2399088	IDF7701384	Aérospatiale (Société Nationale Industrielle)		Sud-Aviation la Villaroche, usine du	Sud-Aviation la Villaroche (usine du)	MONTEREAU-SUR-LE-JARD (77306)	c25.61z, v89.03z		Inventoré	623911	2400596	IDF7707943	Chimique de la Route	Centrale d'enrobage		Chemin départemental N° 97 (de Moissy à Champeaux)	MONTEREAU-SUR-LE-JARD (77306)	c23.51z, v89.03z		Inventoré			IDF7710580	RAZEL R.N.F.	Centrale d'enrobage		Lieu dit Four Champigny	MONTEREAU-SUR-LE-JARD (77306)	c23.51z	Ne sait pas	Inventoré		
Identifiant	Raison(s) sociale(s) de l'entreprise (s) continue (s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance	X Lamb. (m)	Y Lamb. (m)																																																											
IDF7700462	SAGEEM		Aubigny, Hameau d'	Hameau Aubigny (d)	MONTEREAU-SUR-LE-JARD (77306)	c25		Inventoré	625082	2399916																																																											
IDF7702247	ABG SEMCA	Station essai	Aubigny, route d'		MONTEREAU-SUR-LE-JARD (77306)	c20.51z		Inventoré	625316	2399088																																																											
IDF7701384	Aérospatiale (Société Nationale Industrielle)		Sud-Aviation la Villaroche, usine du	Sud-Aviation la Villaroche (usine du)	MONTEREAU-SUR-LE-JARD (77306)	c25.61z, v89.03z		Inventoré	623911	2400596																																																											
IDF7707943	Chimique de la Route	Centrale d'enrobage		Chemin départemental N° 97 (de Moissy à Champeaux)	MONTEREAU-SUR-LE-JARD (77306)	c23.51z, v89.03z		Inventoré																																																													
IDF7710580	RAZEL R.N.F.	Centrale d'enrobage		Lieu dit Four Champigny	MONTEREAU-SUR-LE-JARD (77306)	c23.51z	Ne sait pas	Inventoré																																																													
Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières ou comblement ?		X																																																																			
Projet d'établissement de traitement des déchets ?		X																																																																			

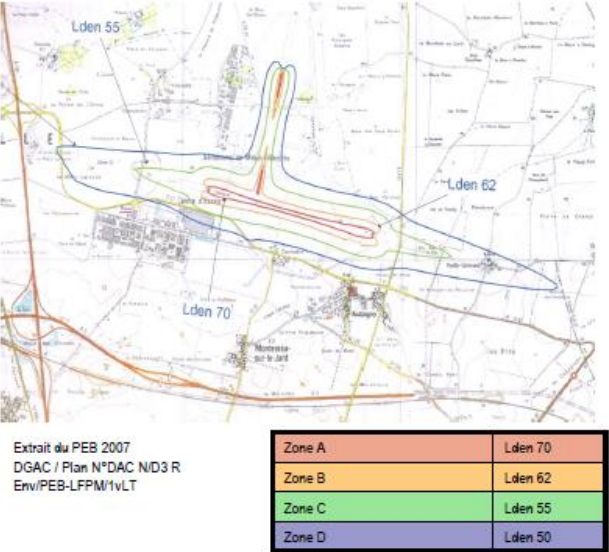
### 4.4. Ressource en eau

<b>Captages : Le projet est-il concerné par un(e) (ou plusieurs) :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Si oui, précisez lequel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure en</b>
Périmètre de protection (immédiat, rapprochée, éloignée) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?		X	
Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques ?		X	
Présence d'un captage prioritaire Grenelle ?		X	

<b>Usages :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Si oui, précisez</b>
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ? Pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages?	X		
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?		X	
Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ? Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ?		X	L'objet de la modification n°2 du PLU ayant pour objectif de permettre l'implantation d'une nouvelle STEP au nord de la ZAC montre bien que la capacité du système d'assainissement n'est pas suffisante pour les besoins futurs du territoire. Un porter à connaissance du dossier Loi sur l'eau de la ZAC est en cours de rédaction et permettra d'évaluer l'impact du rejet de cette future STEP dans le milieu naturel.

#### 4.5. Risques et nuisances

<b>Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Si oui, lequel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?</b>
Risques ou aléas naturels ( <i>inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...</i> ), industriels, technologiques, miniers connus ?	X		Risque naturel : Aléa retrait / gonflement des argiles faible sur l'ensemble de la commune  Risque technologique : - Société SNECMA sur le site de l'aérodrome : cet établissement dispose de bancs d'essai de moteurs à kérosène qui génèrent des niveaux sonores élevés et des effluents atmosphériques liés à la combustion de kérosène. Les constructions incompatibles avec cette activité doivent rester éloignées de ce site de 80 ha. - Présence d'ouvrages de transports de matières dangereuses (oléoduc DONGES-MELUN-METZ). Le passage des canalisations a des impacts sur la constructibilité des terrains qui les bordent. <b>Cependant ces derniers n'impactent pas le secteur de la ZAC, objet de la modification du PLU.</b>
Plans de prévention des risques approuvés ou en cours d'élaboration ?		X	

Nuisances connues ( <i>sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives</i> ) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ?	X	Nuisances sonores aux abords des infrastructures de transport terrestres : - Autoroute A5 (largeur affectée : 250m de part et d'autre) - D 471 (largeur affectée : 30m de part et d'autre) Aérodrome de Paris Villaroche
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ? Plan de protection du bruit dans l'environnement?	X	Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris Villaroche  Seule la zone D affecte un secteur extérieur à l'emprise de l'aérodrome. Sur la zone D les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve d'une isolation acoustique et d'information des futurs occupants.   <small>Extrait du PEB 2007 DGAC / Plan N°DAC ND3 R Env/PEB-LFPM/1vLT</small>

#### 4.6. Air, énergie, climat

<b>Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Si oui, lequel(les) ?  Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés par la procédure d'urbanisme en cours ?</b>
Enjeux spécifiques relevés <a href="#">climat.de</a> <a href="#">l'airetde</a> <a href="#">l'énergie</a> (SRCAE) ?		X	
Présence d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ?	X		PCAET 2015-2020 de l'agglomération Melun Val de Seine
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		X	



#### 4.7. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain

	<b>Incidence de l'ensemble du PLU</b>
<b>Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces (naturels, agricoles et forestiers)</b>	
<p>Quels sont les objectifs du projet de PLU en matière de maîtrise de la consommation d'espaces agricole, naturel ou forestier ?</p> <p>Quels sont les espaces dédiés à la densification/à l'urbanisation?</p> <p>Quels sont les espaces préservés d'urbanisation?</p>	<p>Les objets de la modification <b>ne remettent pas en cause les principes de maîtrise de la consommation d'espaces</b>, et notamment les <b>grandes orientations définies dans le PADD</b> de la commune, basées sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'optimisation du tissu urbain existant des deux villages.</li> <li>- Des extensions des villages limitées à 3 ha (dans le périmètre du village d'Aubigny – OAP « Bout de Ville », 70 logements).</li> <li>- Un projet de développement économique lié à la présence de l'aérodrome et en compatibilité avec le SDRIF (55 ha au sud de l'aérodrome et 45 ha au nord).</li> <li>- Une préservation des espaces agricoles.</li> </ul>
Quelle est l'évolution par rapport aux tendances passées ?	/
Sur quelles perspectives de développement ( <i>démographique, économique, touristique ou d'équipements publics ou autre, selon la vocation de l'urbanisation envisagée</i> ) du territoire s'appuient ces objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ?	Un développement des activités économiques de l'aérodrome, inscrit au SDRIF 2030.
<b>Le projet a-t-il pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation certaines parties du territoire : oui / non ? Si oui :</b>	
<b>Le projet de modification du PLU n'ouvre aucune zone à l'urbanisation. Il s'agit seulement d'adaptations réglementaires.</b>	
<p>Les changements envisagés ont pour objet d'adapter le règlement de la zone AUx du PLU en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Supprimant à l'article AUx 1 l'interdiction d'utilisation des sols pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt et à l'article AUx 2 la référence « dans la limite d'une surface de plancher maximale de 30.000 m2 par unité foncière » ;</li> <li>- Augmentant la hauteur admissible des constructions de 15 m à 20 m, mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel à l'article AUx 10 ;</li> <li>- Augmentant la hauteur maximale des clôtures de 2m à 2,50m à l'article AUx 11 ;</li> <li>- Précisant que les panneaux solaires seront fixés à la toiture et s'intégreront à sa composition de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public à l'article AUx 11.</li> </ul>	
Quelle est approximativement la superficie ouverte à l'urbanisation ?	/
Quelles possibilités d'optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain existant ( <i>densification, dents creuses, opérations de démolition/reconstruction, friches, bâtiments non</i>	/

<p><i>investis, logements ou locaux vacants...)</i> ont été préalablement examinées ?</p> <p>Comment le PLU traduit les orientations du SDRIF concernant l'optimisation des espaces urbanisés et à urbaniser ?</p>	
<p>Expliquez dans les grandes lignes, en fonction des zones concernées, les impacts de cette ouverture à l'urbanisation (<i>sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers, en termes de déplacements...</i>).</p>	

### **Pensez-vous qu'une évaluation environnementale est nécessaire ?**

Non, car le projet de modification du PLU n'ouvre aucune zone à l'urbanisation et ne remet pas en cause les orientations du PLU en vigueur. Il s'agit seulement d'adaptations réglementaires.

Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUx, concernée par la présente modification du PLU de Montereau-sur-le-Jard, a été validée dans le PLU de février 2014, est compatible avec le SDRIF 2013 et a fait l'objet d'une étude d'impact en 2017 dans le cadre de la procédure de ZAC du Tertre de Montereau.

**Pièce annexée au présent document :**

**Etude d'impact de la ZAC du TERTRE DE MONTEREAU**