

# COMMUNE DE MONTEREAU-SUR-LE-JARD

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Procédure de modification n°2

NOTICE EXPLICATIVE



### APPROBATION

VU pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal en date du  
**7 avril 2021**

# SOMMAIRE

I.	La procédure de modification : Cadre législatif.....	3
II.	Nature de la modification.....	4
III.	Justifications et mise en œuvre des dispositions modifiées du plu.....	5
	Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUz.....	5
IV.	Compatibilité avec le PADD.....	10
V.	Incidences des dispositions du plu sur l'environnement : mesures de préservation et de mise en valeur.	13
	Prise en compte des sites natura 2000.....	13
	La commune et le paysage.....	14
	La commune et les milieux naturels.....	15
	Le cadre bâti.....	15
VI.	Conclusion.....	16

---

## I. LA PROCEDURE DE MODIFICATION : CADRE LEGISLATIF

---

La commune de Montereau-sur-le-Jard dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 24 février 2014 et modifié le 28 juin 2017 sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, secteur n°2.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 14 octobre 2020 la commune a justifié de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUz, conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme :

*« En effet, considérant que le projet de ZAC du Tertre de Montereau, destinée à l'accueil d'activité économique va nécessiter la réalisation d'une station d'épuration, il semble aujourd'hui judicieux qu'elle prenne place à proximité immédiate du secteur de ZAC, ce qui permettra d'optimiser son fonctionnement, sa réalisation et les coûts qui y sont associés. La construction d'un tel équipement n'étant pas intégrée au programme de la ZAC du Tertre de Montereau, il est donc nécessaire de mobiliser les terrains voisins. De plus, la station d'épuration existante ne peut à elle seule assumer cette charge supplémentaire. »*

Conformément aux articles L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'un PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification, à condition que les adaptations apportées ne relèvent pas de l'article L.153-31, à savoir :

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.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.<sup>1</sup>

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Plus précisément, l'ouverture à l'urbanisation passe par une procédure de modification dite « de droit commun », l'évolution du PLU ayant pour effet de « majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan » (article L.153-41).

Par ailleurs, la commune fait partie de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine à laquelle il n'a pas été transféré la compétence en matière d'élaboration de documents d'urbanisme. C'est donc bien la commune de Montereau-sur-le-Jard qui porte la procédure de la modification n°2 du PLU.

---

<sup>1</sup> Le PLU ayant été approuvé le 24 février 2014, ce délai de 9 ans n'a donc pas été atteint.

---

## II. NATURE DE LA MODIFICATION

---

La commune de Montereau-sur-le-Jard souhaite faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme de la commune afin de permettre l'aménagement d'une station d'épuration, en lien avec la ZAC du Terre de Montereau.

**La présente modification concerne donc :**

**1) L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUz et le classement des terrains concernés en zone UE**

La présente notice explicative est une pièce du dossier de la modification n°2, dossier qui comprend, en outre les pièces suivantes :

- un plan de zonage,
- étude de faisabilité portant sur la station d'épuration.

---

### III. JUSTIFICATIONS ET MISE EN ŒUVRE DES DISPOSITIONS MODIFIÉES DU PLU

---

#### OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE PARTIE DE LA ZONE 2AUZ

Lors de l'élaboration du PLU de Montereau-sur-le-Jard, en février 2014, il avait été identifié un secteur AUx, dont la vocation principale est l'activité économique : la ZAC du Tertre de Montereau, créée par délibération en date du 16 octobre 2017. Cette zone, à l'Ouest du centre bourg, se situe en continuité de la zone Ux2 qui recouvre un ensemble d'installations industrielles qui s'étendent également sur la commune voisine. C'est donc un secteur à forts enjeux pour le développement économique de la commune et plus largement pour le territoire de l'Agglomération Melun Val de Seine.

La zone 2AUz correspond à des terres agricoles exploitées au sein de l'aérodrome de Melun Villaroche. Les constructions n'y sont pas autorisées afin de permettre le futur développement de l'activité de l'aérodrome.

Pour permettre l'aménagement de ce site, et garantir son bon fonctionnement, la réalisation d'une nouvelle station d'épuration est nécessaire. Ainsi, la Communauté d'Agglomération de Melun Val de Seine, compétente en la matière, envisage la construction d'une nouvelle station d'épuration, de type boues activées de capacité de 1750 Equivalents/Habitants, afin de traiter exclusivement les effluents bruts issus des futures constructions sur le secteur de la ZAC du Tertre de Montereau.

Une station d'épuration devait initialement être construite en extension de la station existante. Afin d'optimiser le système d'assainissement de collecte et de traitement ainsi que les coûts de réalisation, un nouveau site d'implantation a été proposé. L'étude de faisabilité, jointe à la présente notice explicative, en détaille la réalisation et le fonctionnement.

Pour cela, il est nécessaire de modifier le plan de zonage du PLU de Montereau-sur-le-Jard, afin d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AUz (zone à urbaniser à long terme).

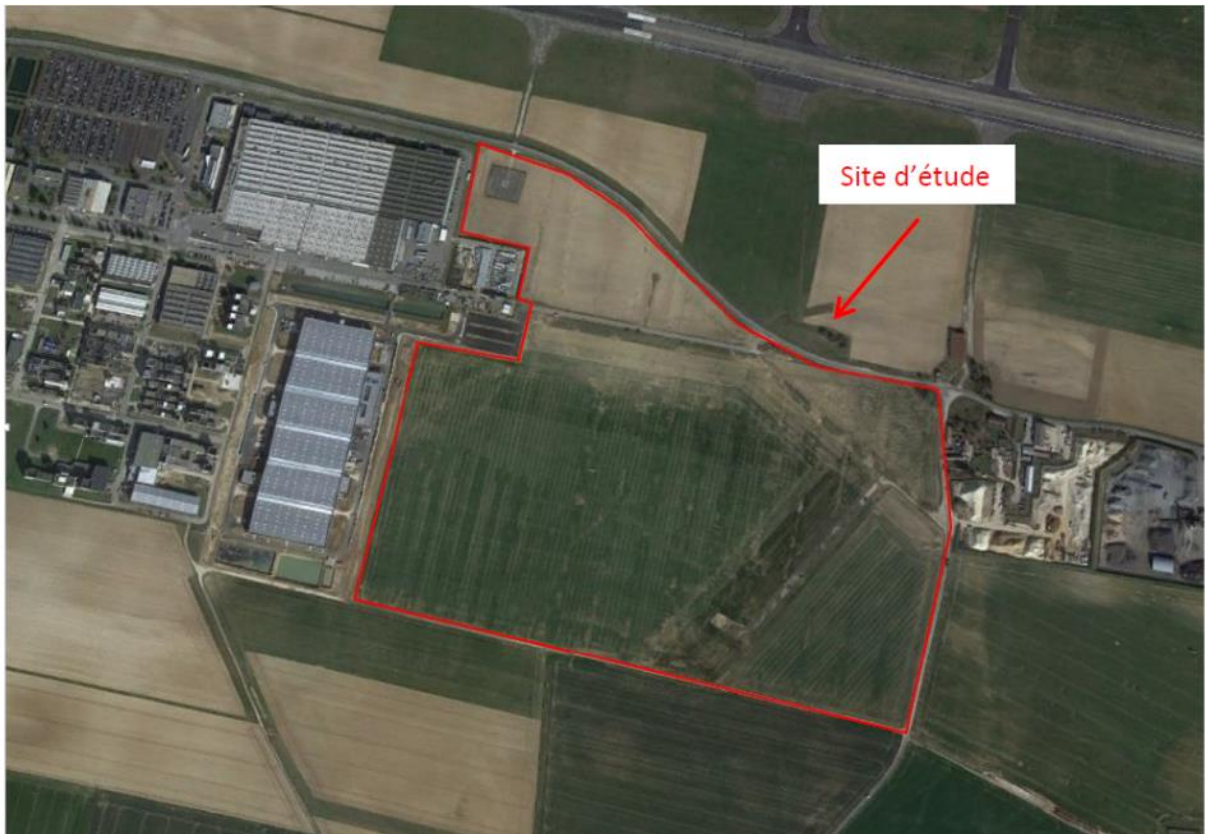
La zone urbanisée la plus proche qui correspond au hameau de Courceaux (classée en zone UX3) n'est pas adaptée à la réception d'un tel équipement en l'absence de foncier disponible.

De plus, cette station d'épuration ayant vocation à traiter les eaux usées provenant des différentes activités prenant place sur la ZAC, cette proximité est un atout important en termes d'optimisation des réseaux.

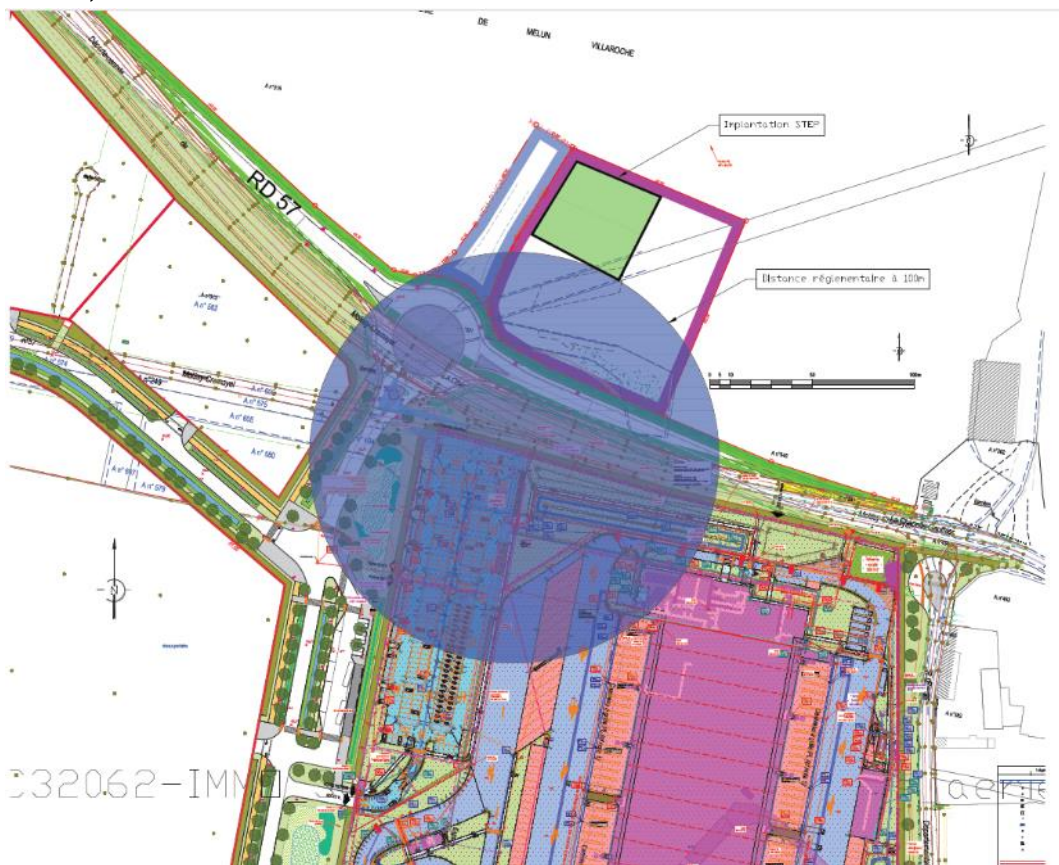
La nécessité d'ouvrir cette zone à l'urbanisation est argumentée dans la délibération du Conseil Municipal de Montereau-sur-Jard en date du 14 octobre 2020 justifiant de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUz

Les terrains concernés seront reclassés en zone Ue qui est, pour rappel, destinée aux équipements publics. La station d'épuration déjà existante étant classée en zone Ue, son règlement est donc d'ores et déjà adapté au nouveau projet. Une modification du règlement écrit n'est donc pas nécessaire.

L'accès à cette station d'épuration se fera par la route départementale RD 57, qui dessert déjà le secteur de ZAC.

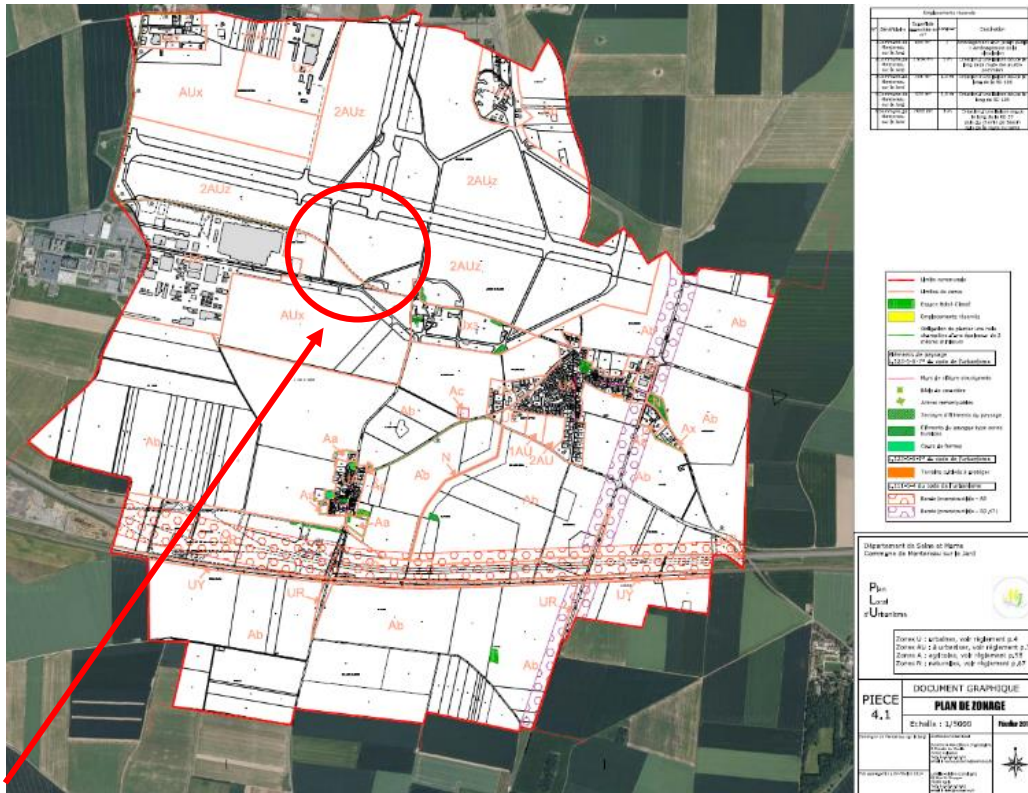


Le plan de situation de la ZAC du Tertre de Montereau (extrait du dossier d'autorisation environnementale au titre de la Loi sur l'Eau)

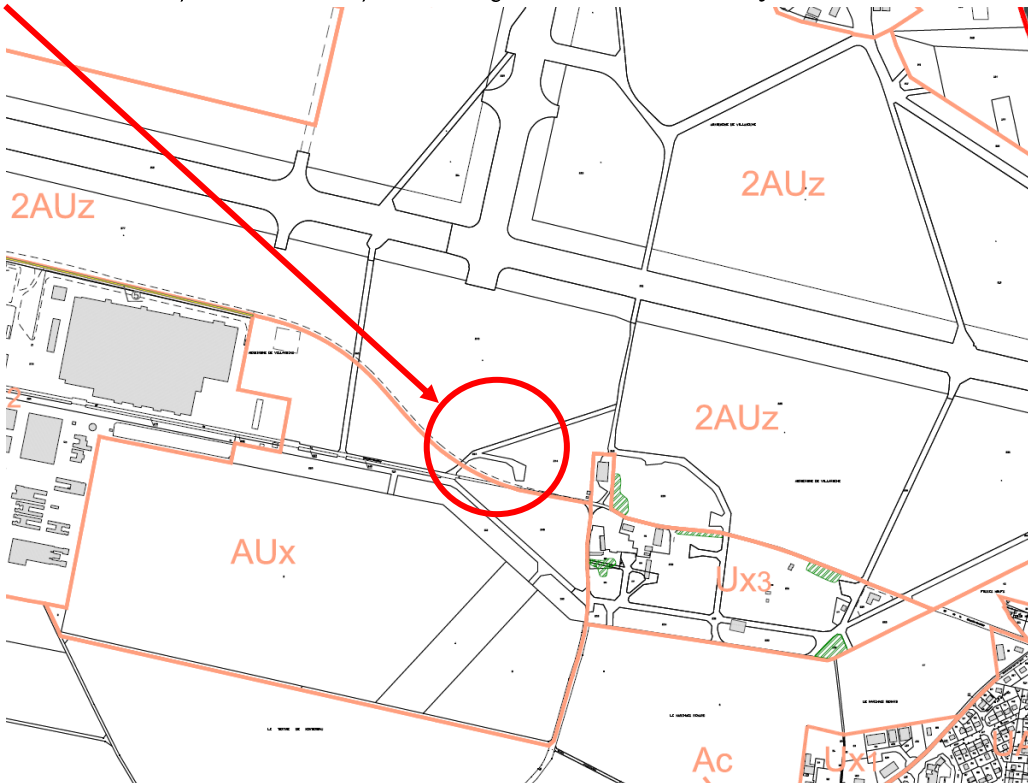


Plan d'implantation de la future station d'épuration (extrait de l'étude de faisabilité)

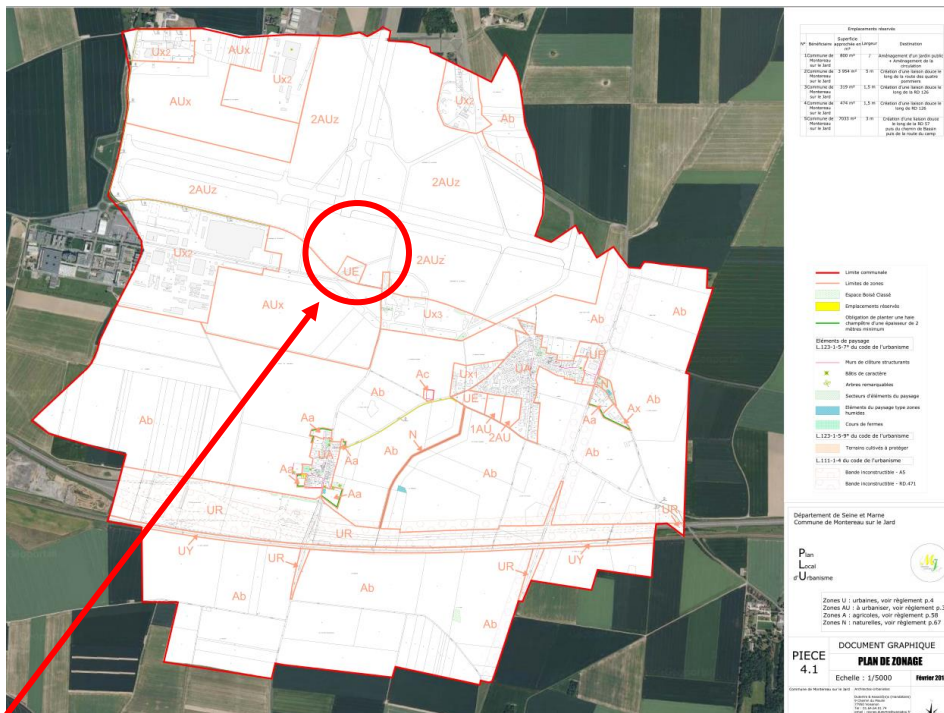
- Plan de zonage avant la modification du PLU de Montereau-sur-le-Jard



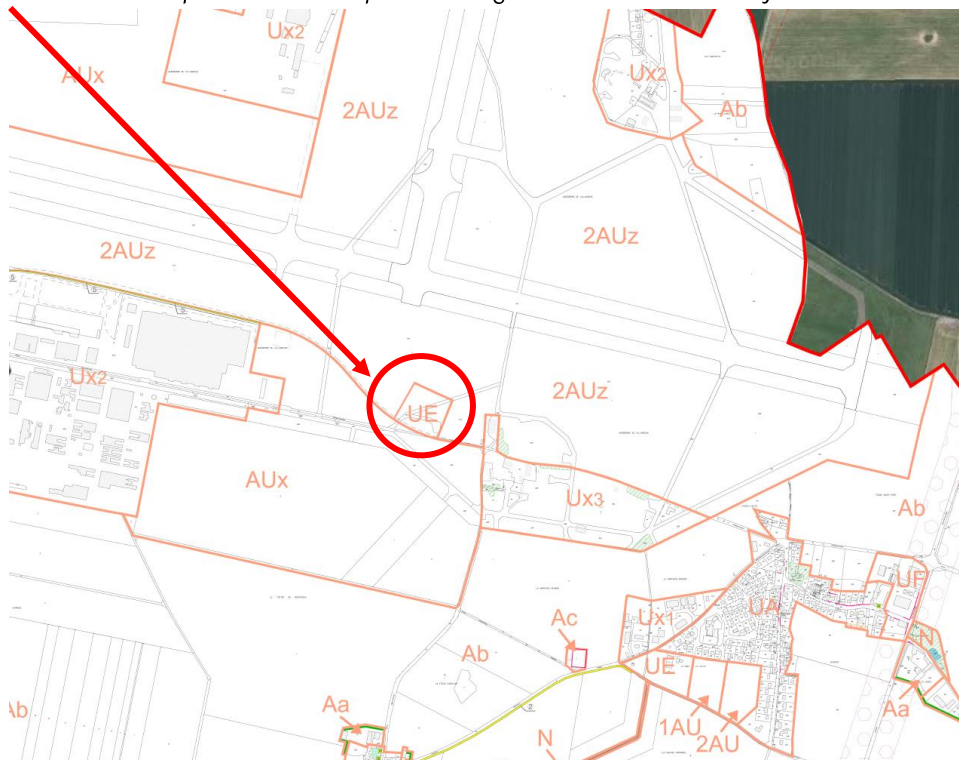
Secteur concerné par l'évolution du plan de zonage dans le cadre de la modification n°2 du PLU.



- **Plan de zonage après modification du PLU de Montereau-sur-le-Jard**

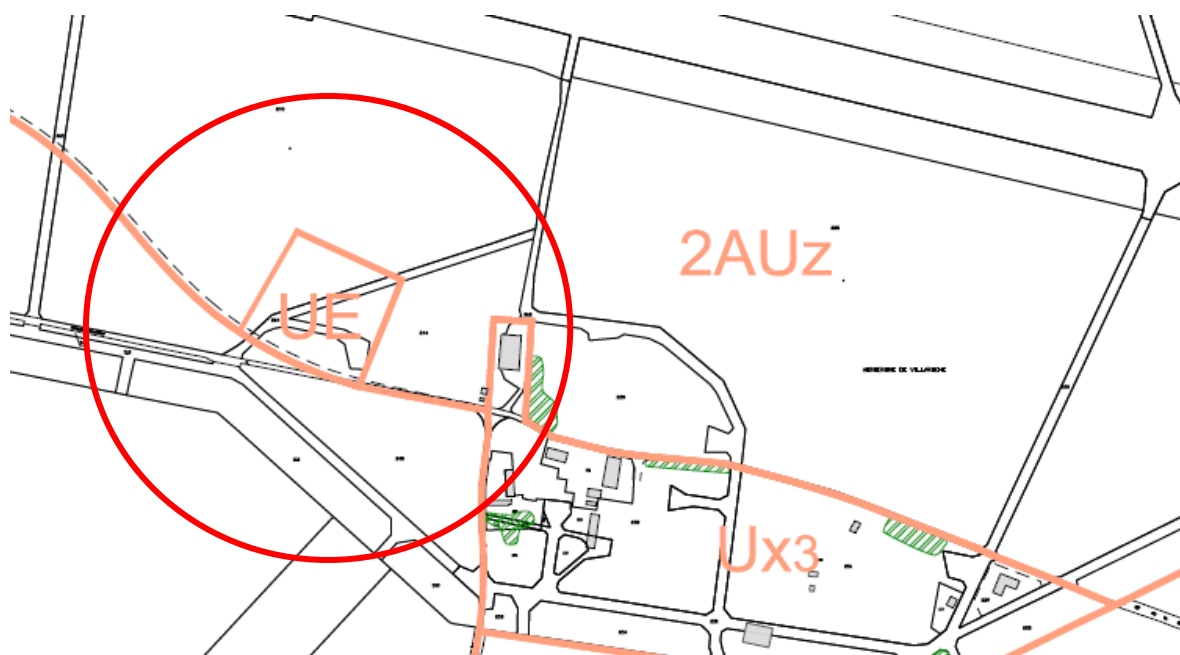


Secteur concerné par l'évolution du plan de zonage dans le cadre de la modification n°2 du PLU.





Plan de zonage modifié suite à la modification n°2 du PLU :



La zone UE nouvellement créée représente une surface d'environ 1.5 hectares.

---

## IV. COMPATIBILITE AVEC LE PADD

---

La présente modification s'inscrit dans une logique de compatibilité avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU approuvé de Montereau-sur-le-Jard.

En effet, elle répond à l'orientation suivante :

- Développer l'activité économique à différentes échelles pour répondre aux besoins locaux et intercommunaux, notamment par le développement raisonné du pôle aéronautique.

La réalisation d'une nouvelle station d'épuration est rendue nécessaire par le développement du projet de ZAC du Tertre de Montereau, à vocation économique.

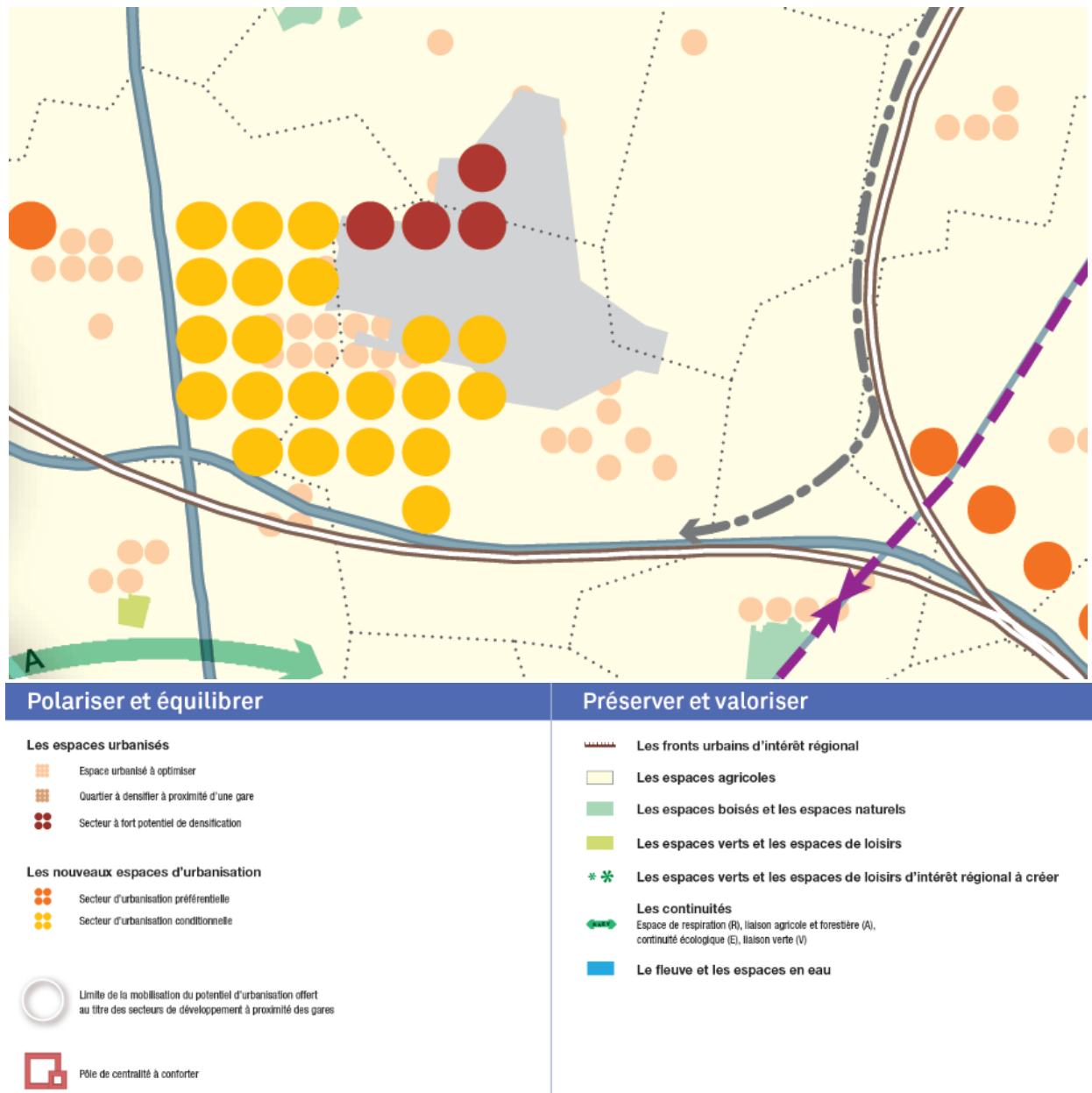
Son emplacement à proximité immédiate du secteur de ZAC répond à des objectifs d'optimisation du foncier, du fonctionnement de l'équipement et permet une maîtrise des coûts pour la collectivité.

Son emprise d'environ 1.5 hectare, ne représente que 0.6% de la surface totale de la Zone 2AUz, ce qui limite fortement l'impact de l'urbanisation de ce secteur.

De plus, le projet prend place en continuité des espaces urbanisés de la ZAC du Tertre de Montereau et du hameau de Courceaux, déjà dédié à l'accueil d'activité. L'impact sur le paysage sera donc très limité.

## V. COMPATIBILITE AVEC LE SDRIF

En l'absence de SCoT applicable sur le territoire de Montereau-sur-le-Jard, les dispositions et orientations du SDRIF s'appliquent.



Extrait du Schéma Directeur d'Ile de France (SDRIF) / Dispositions applicables sur le territoire de Montereau-sur-le-Jard

Sont ainsi identifiés plusieurs secteurs à fort potentiels de densification et des secteurs d'urbanisation conditionnelle, ouvrant la possibilité à des extensions des espaces urbanisés, que le PLU approuvé en 2014 avait prévu de mobiliser.

Le projet de station d'épuration vient ainsi s'implanter sur un secteur d'urbanisation préférentiel.

Le SDRIF identifie également la présence de l'aérodrome, sur laquelle peuvent être accueillies :

- activités et équipements liés à cette activité,
- activités et équipements dès lors que cela ne contrevient pas au bon fonctionnement de l'activité aéronautique.

La réalisation de la station d'épuration rentre dans cette seconde catégorie : la faible surface du projet et l'existence des servitudes d'utilité publiques liées à la présence de l'aérodrome de Melun Villaroche garantissent que l'activité aéronautique ne sera pas perturbée.

---

## VI. INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT : MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

---

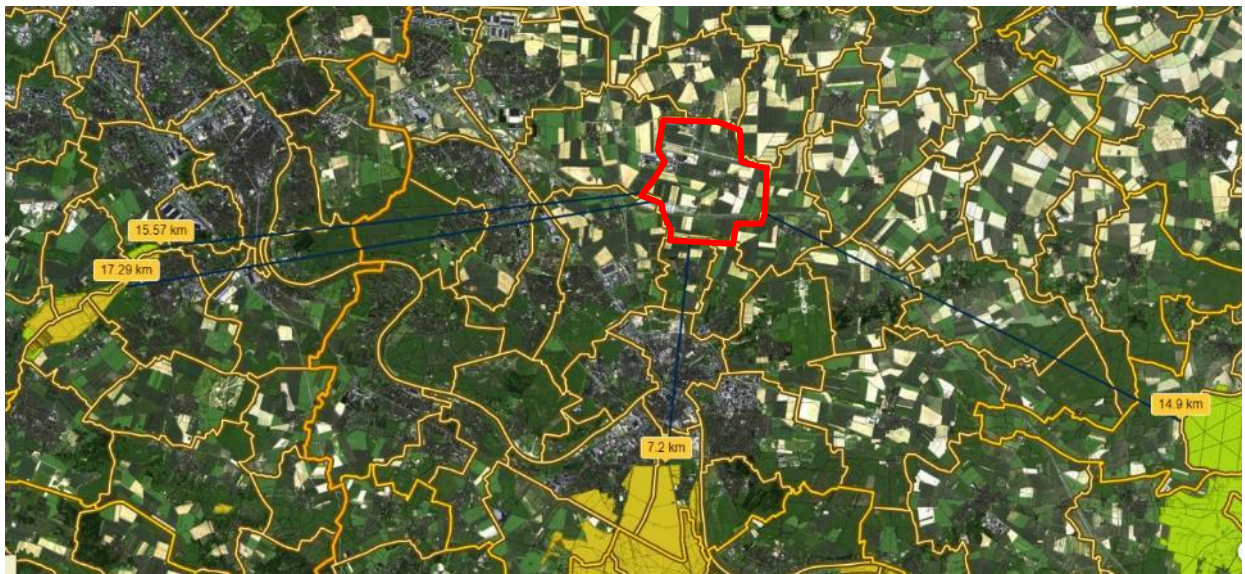
### PRISE EN COMPTE DES SITES NATURA 2000

La procédure de modification d'un document d'urbanisme d'une commune concernée par un site Natura 2000 doit faire l'objet d'une évaluation des incidences des modifications envisagées. La commune de Montereau-sur-le-Jard n'est pas concernée directement par un périmètre Natura 2000 sur son territoire. Les sites Natura 2000 les plus proches sont :

- Le Massif de Fontainebleau (FR1100795) à 7.2 km
- Le Massif de Villefermoy (FR1112001) à 14.9 km
- Le Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte à 15.6 km
- Le Marais des Basses Vallées de la Juine et de l'Essonne à 17.3 km

Au regard de la distance qui sépare le territoire communal des zones Natura 2000 les plus proches et de son objet, la modification du PLU de Montereau-sur-le-Jard n'impactera en aucun cas ces périmètres de protections.

De plus, il n'est question d'ouvrir à l'urbanisation qu'une faible emprise de la zone 2AUz (13 000m<sup>2</sup> sur les 2.41 km<sup>2</sup> de la zone).



## LA COMMUNE ET LE PAYSAGE

La modification n°2 du PLU est sans incidence sur le paysage dans la mesure où l'urbanisation de la zone 2AUz avait déjà été actée dans le PLU approuvé le 24 février 2014 et qu'elle concerne une zone non reconnue comme ayant une valeur paysagère ou écologique particulière. Elle n'affectera pas non plus les perceptions depuis et vers le centre bourg, étant donné qu'elle se situe dans le prolongement de la ZAC et du secteur d'activité du hameau de Courceaux, déjà fortement construit.

De plus l'existence de servitudes aéronautique sur ce secteur, du fait de la présence plus au nord de l'aérodrome de Melun Villaroche, garantit une hauteur limitée des constructions.

Le PADD identifie un point de vue intéressant à préserver, à proximité du site de projet :



Extrait du PADD du PLU approuvé



Le point de vue concerné (source : Google streetview)

Si la station d'épuration est prévue légèrement à l'Est de ce point de vue, une attention particulière concernant l'insertion de la station dans son paysage sera nécessaire.

## LA COMMUNE ET LES MILIEUX NATURELS

L'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUz n'affecte pas d'espaces faisant l'objet de reconnaissances environnementales particulières. Le secteur se situe hors zone humide et hors zone inondable.

La surface de la future zone UE (environ 1.5 hectares) ne représente que 0.6% de la surface totale de la zone 2AUz. A titre de comparaison, la surface de la ZAC du Tertre de Montereau est de 43.8 hectares.

## LE CADRE BÂTI

La station d'épuration sera située au nord de la ZAC du Tertre de Montereau, à environ 1 km des premières zones urbaines à vocation résidentielles (zone UA).

Toutefois, une habitation se trouve au sein de la zone Ux3, zone du PLU à vocation d'activité correspondant au hameau « les Courceaux », à environ 300 m du site prévu pour la construction de la future STEP.

Considérant qu'il existe également une zone d'activités entre le site d'implantation de la station et le centre bourg, l'impact du projet sur le cadre bâti est évalué comme faible.



Fond aérien : [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr)

---

## VII. CONCLUSIONS

---

La modification n°2 du PLU :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme approuvé de la commune.
- n'a pas pour objet de réduire un Espace Boisé Classé.
- ne comporte pas de graves risques/nuisances.
- ne nuit pas à la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- ne porte pas atteinte à la pérennité des sites Natura 2000.