

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Envoyé en préfecture le 11/09/2026

Reçu en préfecture le 11/09/2026

Publié le **11 SEP. 2026**

ID : 077-217701721-20260909-DC2026090901-DE

Plan Local d'Urbanisme

ESMANS

Mise en compatibilité

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 28 janvier 2004	prescrite le : 27 avril 2015
arrêtée le : 18 juillet 2007	arrêtée le : 22 juillet 2019
approuvée le : 27 février 2008	approuvée le : 21 octobre 2020
modifiée les : 17 juin 2011 28 mars 2013	révision allégée le : 1er juin 2022
révision allégée le : 14 octobre 2015	modification simplifiée le : 22 avril 2026
modification simplifiée le : 22 juin 2016	mise en compatibilité le : 9 septembre 2026

PIECE N° 0

NOTICE EXPLICATIVE

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôt. entreprises, rue Montchaert 77250 ECUILLIES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

VU pour être annexé à la délibération du :
9 septembre 2026

Envoyé en préfecture le 11/09/2026

Reçu en préfecture le 11/09/2026

Publié le

ID : 077-217701721-20260909-DC2026090901-DE

NOTICE EXPLICATIVE

A - LE PLAN LOCAL D'URBANISME : objectifs généraux et gestion du document :

A.1 : Objectifs de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme

- La mise en compatibilité du P.L.U porte sur le sujet suivant (délibération du 19 décembre 2022) :
 - La prise en compte d'un programme de développement économique sur le site du Petit-Fossard, en extension de la zone d'activités existante, avec ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUx du PLU approuvé le 21 octobre 2020, par un reclassement dans un secteur 1AUxc.

Il s'agit d'une zone programmée à terme, destinée à permettre l'extension des activités sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires. Cette zone ne peut être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU.

Un phasage était initialement prévu dans sa réalisation, avec 20 ha par tranche décennale à compter de l'approbation du schéma directeur régional de 2013 (en intégrant dans ce décompte la zone 1AUx).

Le projet décrit ci-après revêt un caractère d'intérêt général en ce qu'il permet de répondre à la fois à des projets économiques, sociaux et urbanistiques :

→ Objectifs économiques : développement d'une zone d'activités dans la communauté de communes du Pays de Montereau, laquelle ne dispose plus d'espaces de développement mobilisables rapidement. *Or, le territoire se caractérise par une augmentation de 40% du nombre de chômeurs entre 2008 et 2021, avec un nombre d'emplois (+ 4% sur la période) qui augmente moins vite que la population active (+ 15%).*

→ Objectifs sociaux : développement d'une offre en direction des emplois locaux, voire régionaux ou extérieurs à la région, compte tenu de la proximité des régions Bourgogne et Centre-Val de Loire. *La demande de travail est en effet caractérisée, localement, par une forte proportion d'ouvriers, mais aussi par une proportion de diplômés qui augmente (rapport de présentation volume 2.2.3, pages 17 et 18) : les PME / PMI, programmées sur la zone, peuvent répondre à ces deux types de profils sociologiques.*

→ Objectifs urbanistiques : concrétiser un projet qui date du schéma directeur Seine-et-Long de 1996, et mettre à profit le potentiel de développement attaché à l'existence d'une desserte routière structurante à l'échelle régionale. *Ce projet répond également aux orientations du SDRIF-E, lequel identifie une demi-pastille d'urbanisation préférentielle, et une demi-pastille de "développement industriel d'intérêt régional stratégique".*

Ce projet nécessite ainsi de faire évoluer le contenu du plan local d'urbanisme de la Commune d'Esmans, sur le site concerné par la zone 2AUx, au droit du Grand-Fossard.

Le programme envisagé par le porteur de projet porte sur les points suivants :

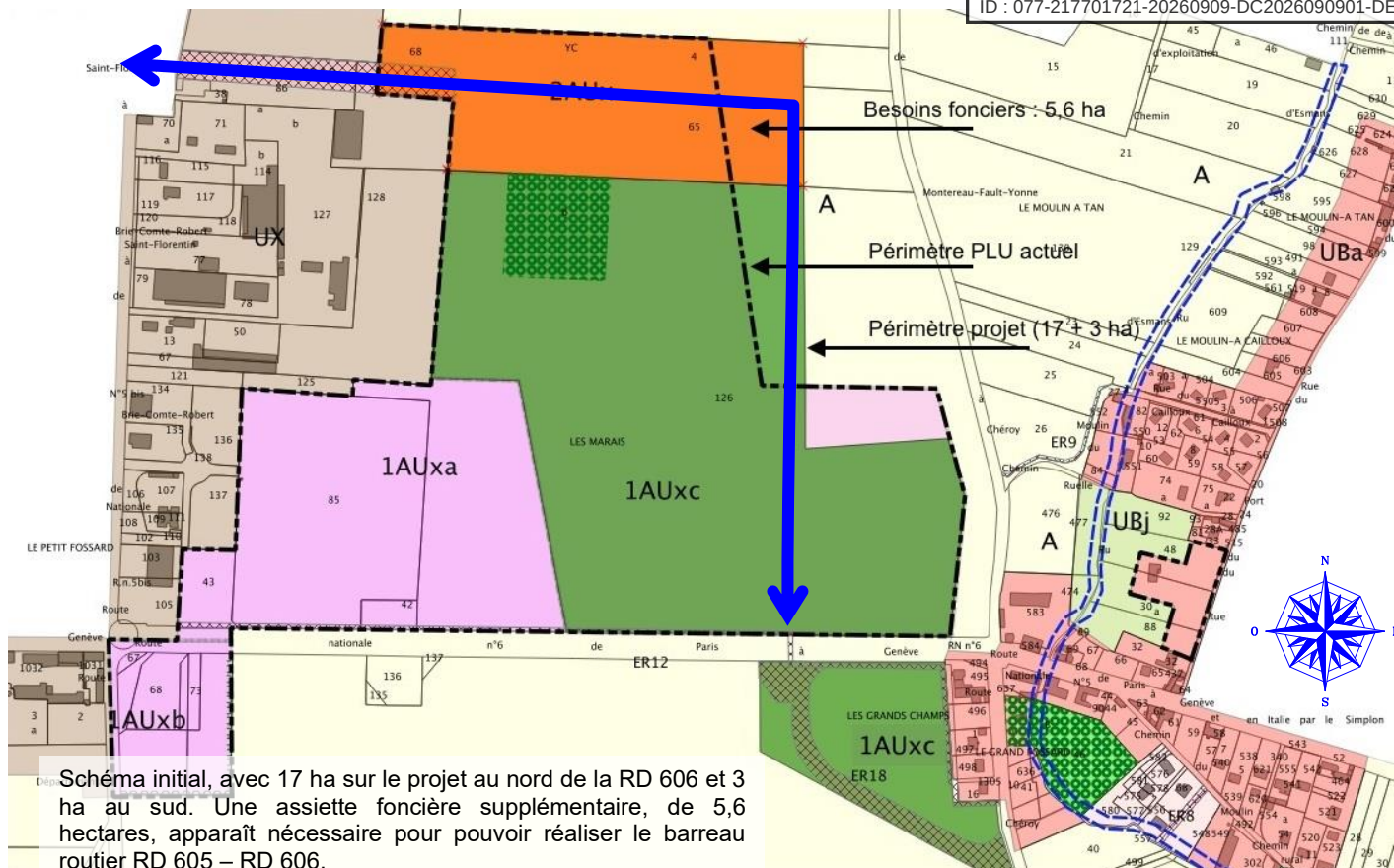
- création de surfaces de commerces, d'activités et de services,
- réalisation d'un maraîchage bio,
- éventuellement, implantation d'une recyclerie.

À quoi on peut ajouter une offre de terrains spécifiquement industriels, pour la demi-pastille affectée au "secteur de développement industriel d'intérêt régional stratégiques", dans le SDRIF E, approuvé par décret en Conseil d'État le 10 juin 2025.

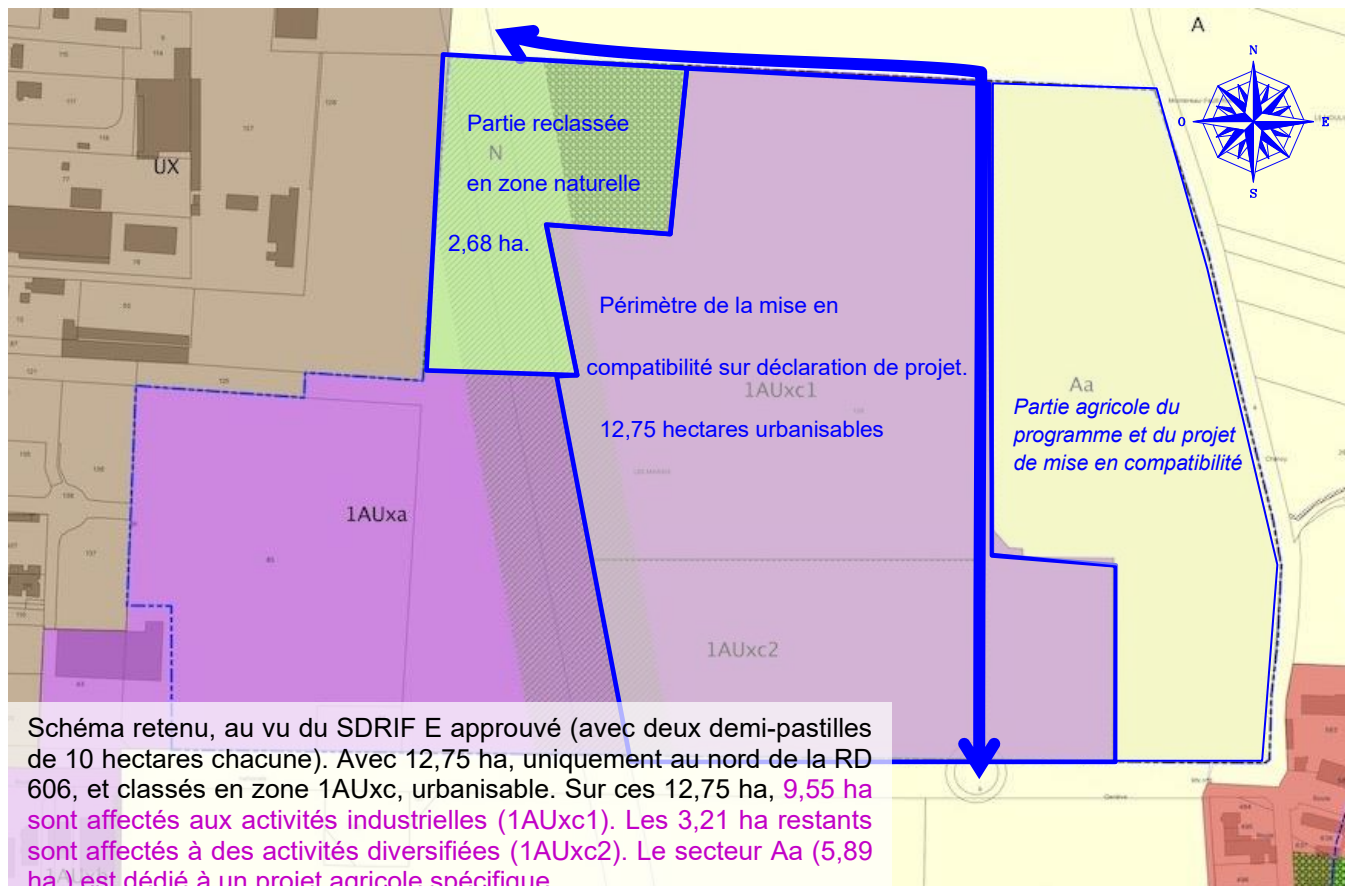
- Pour ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUx, on a (au moins) trois contraintes :
 - se limiter à une opération de 20 hectares (zones 1AUx comprises),
 - ouvrir largement la vue sur la vallée (demande CDPENAF dans le PLU de 2020),
 - intégrer le plus possible le futur "barreau" routier nord-sud (en bleu) dans la zone à construire.

Cette "mise en compatibilité sur déclaration de projet" constitue l'objet du présent dossier.

- **Le périmètre envisagé initialement pour la déclaration de projet (échelle 1 / 8.000 è) :**



- Le périmètre retenu pour la déclaration de projet est le suivant (échelle 1 / 5.000 è) :



B - PARTI D'AMENAGEMENT

B.1 : Principe de zonage retenu dans le PLU approuvé le 21 octobre 2020

Les prescriptions et les limites des zones décrites ci-après sont la traduction réglementaire du parti d'aménagement retenu. Celui-ci, tel qu'il se présente dans les documents graphiques, a été déterminé de manière à satisfaire aux orientations de l'aménagement communales et supra-communales décrites dans le Rapport de Présentation.

Les fondements du parti d'aménagement sont les suivants :

- un zonage établi à partir de l'usage des terrains et du gradient de densité observé (typologie et morphologie construite),
- une adaptation aux projets poursuivis par la Commune : réalisation d'opérations de logements, réhabilitation des fermes, développement économique local, développement des équipements communaux, etc.

- Ont été distingués principalement, sur le plan morphologique, et identifiés du point de vue du zonage, deux types de zones urbaines :

- La zone ancienne, présentant une densité relativement forte, aux constructions souvent implantées au ras de l'alignement et correspondant au noyau ancien traditionnel de l'agglomération. Cette zone a été scindée en plusieurs secteurs, de manière à identifier les franges non construites des propriétés bâties (jardins et cœurs d'îlots).

- Les zones d'extensions mixtes, à dominante d'habitat individuel discontinu (lotissements d'habitations anciens ou récents), comportant aussi des activités artisanales qui pourront être confortées et développées, situées en périphérie de l'agglomération.

- Ont par ailleurs été identifiés principalement six types de zones non construites :

- les zones d'urbanisation future d'habitat ;
- les zones d'urbanisation future différées réservée aux logements ;
- les zones d'urbanisation future d'activités ;
- les zones d'urbanisation future d'activités différée ;
- les zones protégées agricoles ;
- les zones protégées naturelles.

Cette dernière comprend les principaux hameaux, avec des dispositions moins permissives en termes de droits à bâtir, pour favoriser la construction à proximité des équipements du bourg, ainsi que le secteur Npv, affecté à un parc photovoltaïque.

- L'organisation spatiale du P.L.U résulte des dispositions suivantes :

- une délimitation des zones urbaines qui prenne en compte les urbanisations existantes et permette leur gestion (reconstructions, extensions ...), dans de bonnes conditions ;

- accueil d'activités, principalement à dominante commerciale, dans la zone industrielle de fait bordant la RD 605 et dans les zones d'activités communautaires du Petit Fossard ;

- maintien du caractère rural du village par la confirmation de la vocation agricole des vastes zones naturelles situées hors secteurs d'urbanisation ;

- protection des exploitations agricoles qui se sont maintenues dans le bourg, par des dispositions à caractère réglementaire visant à ne pas entraver cette activité ;

- protection du patrimoine boisé important, constitué par les bois d'Esmans et les boqueteaux qui ponctuent le paysage cultivé.

- Concernant plus particulièrement l'aménagement du Petit-Fossard, la Municipalité a retenu les principes suivants (précisés dans la suite du rapport) : mise au point des conditions de réalisation, de faisabilité financière, économique, commerciale, etc., de cette zone d'activité ; mise au point des conditions de réalisation des aménagements routiers.

La typologie de zonage est donc déclinée comme suit :

- zone UA : centre historique de la commune,
- zone UB : périphérie résidentielle,
- zone UE : équipements collectifs,
- zone UX : recouvre les zones d'activités existantes.
- Zone 1AU : urbanisation future « le Midi de la Rue Brette».
- Zone 2AU : urbanisation future différée « au Midi de la Rue Brette».
- Zones 1AUx : urbanisation future du Fossard-Est.
- (- Zone 2AUx : urbanisation future différée du Fossard-Est). Supprimée dans la MEC DU.
- zone A : zone naturelle agricole, comportant un secteur spécifique.
- zone N : zone naturelle protégée, comportant des secteurs spécifiques.

B.2 : Principe de zonage retenu dans le PLU mis en compatibilité

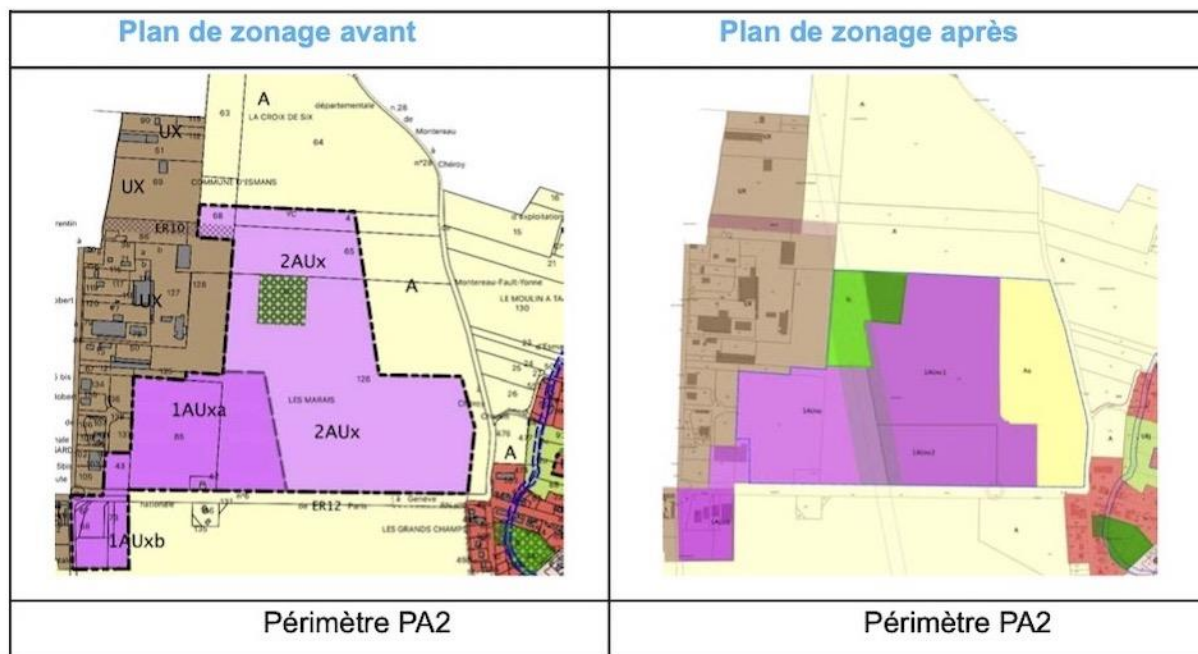
→ Changements intervenus par rapport au P.L.U approuvé :

Les seuls changements introduits dans le PLU sont d'ordre réglementaire (y compris le zonage), relatifs aux justifications requises au titre des dérogations possibles à la loi Barnier, et relatifs aux compléments apportés à l'évaluation environnementale.

*

*

*



C - CONTENU DU PROJET DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU P.L.U.

C.1 : En pratique, un sous-dossier est consacré à la déclaration de projet en tant que telle.

Il comprend en particulier les coordonnées du responsable du projet, le résumé des principales raisons pour lesquelles, du point de vue de l'environnement, le projet soumis à enquête publique a été retenu, le cas échéant, l'étude d'impact et l'avis émis par l'autorité environnementale.

C.2 : La mise en compatibilité sur déclaration de projet du Plan Local d'Urbanisme

C.2.1 – Projet d'aménagement et de développement durables

• Le PADD (débattu au sein du conseil municipal le 21 février 2018) avait permis de faire émerger **les objectifs suivants**, dans le contexte de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 :

1. L'aménagement de l'espace :

- Axes routiers majeurs : tirer parti de leur présence en tant que facteurs de développement.
- Espaces de développement économiques : peuvent devenir un pôle de rayonnement.
- Liaison entre rural et urbain : aménager la transition entre la future urbanisation et l'espace rural.
- Développement de l'habitat dans le bourg : rendre l'urbanisation du village prioritaire sur celle des hameaux.
- Conservation du caractère rural en cœur de bourg : conserver la typologie architecturale.

→ *Justifications du choix de l'objectif : On constate une attractivité du territoire, qui repose sur : sa localisation privilégiée (liée à la proximité de plusieurs pôles urbains et à une bonne accessibilité routière), son dynamisme économique et la richesse de son site naturel, comme de son patrimoine agricole et urbain, offrant un cadre de vie rural dans l'ensemble préservé.*

L'enjeu consiste donc à tirer parti de la localisation attractive d'Esmans, particulièrement sur le plan du développement économique. En termes d'habitat, il s'agit de préserver et de mettre en valeur les richesses et les atouts du territoire, afin de conserver le cadre de vie privilégié des habitants. Toutefois, la commune comporte des facteurs limitant du développement. On note en particulier un réseau routier proche de la saturation, au moins sur la RD 605.

Justification de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme :

Cette orientation est renforcée par l'objet de la mise en compatibilité du PLU, en ce qui concerne le rôle des axes routiers en tant que facteurs de développement, ainsi que les espaces de développement économique.

2. L'équipement de la commune :

- Améliorer l'offre en équipements périscolaires à l'échelle du Regroupement Pédagogique Intercommunal.
- Développement / regroupement des écoles : prendre des mesures conservatoires pour le permettre si besoin.
- Maintien / développement du commerce rural : favoriser leur implantation et une synergie avec la démographie.
- Création de lieux de vie, de rencontres : favoriser la fréquentation d'espaces publics aménagés.
- Prendre en compte le niveau actuel de la commune en équipements divers, en tant que facteur limitant de l'urbanisation à 2030.

→ *Justifications du choix de l'objectif : adapter les équipements aux besoins des populations actuelles et futures.*

Justification de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme :

Cette orientation n'interfère pas avec l'objet de la mise en compatibilité.

3. L'urbanisme :

- Ne pas défigurer l'ensemble du bâti ancien par des constructions atypiques.
- Favoriser l'installation d'équipements pour la production d'énergie photovoltaïque.
- Aménager les entrées de village : reste entrée Nord (Station d'Épuration – étude CAUE) et entrée Est

- Mise en valeur du lavoir et du ru.
- Mise en valeur des abords de l'église.
- Gérer la densification.
- Préservation des murs de pierres et des qualités architecturales.
- Développer le potentiel touristique non exploité / non exploitable à ce jour.
- Limiter l'urbanisation aux possibilités offertes par le niveau actuel de la commune en équipements divers.
- Maîtriser les formes urbaines et architecturales des nouvelles opérations.

→ *Justifications du choix de l'objectif : Un bâti ancien aux qualités remarquables, en rupture avec les urbanisations récentes.*

La volonté de la Commune est de maintenir les caractéristiques architecturales et urbaines du centre ancien, qui participent à l'attractivité du territoire. Dans les nouveaux quartiers, il s'agira de maîtriser les formes urbaines et architecturales des constructions, afin de garantir une certaine continuité esthétique sur l'ensemble du territoire.

Justification de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme :

Cette orientation rejoint l'objet de la mise en compatibilité (production d'énergie photovoltaïque).

4. Paysage et protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, continuités écologiques :

- Trame verte : préserver des espaces de respiration et de loisirs en centre bourg.
- Préservation des espaces verts sur la place de l'église.
- Aménagement des berges du ru en domaine public et domaine privé.
- Favoriser l'auto-entretien de la source.
- Préserver les écosystèmes.
- Création de liaisons douces.
- Préserver les bois.
- Conserver aux parties historiques du village leur configuration, leur caractère actuel et les espaces de jardins les plus centraux.

→ *Justifications du choix de l'objectif : L'ensemble des éléments de la trame verte et bleue participe à l'attractivité du territoire et au cadre de vie privilégié dont disposent les habitants. A ce titre, mais également pour leurs fonctions écologiques, il convient de les protéger. L'activité agricole est encore très présente sur le territoire communal. L'enjeu pour la municipalité est de garantir la continuité de ces espaces, tout en permettant un développement réfléchi du territoire.*

Justification de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme :

Cette orientation interfère avec l'objet de la mise en compatibilité du PLU, en ce qui concerne la préservation des écosystèmes.

5. L'habitat :

- Objectif 1 050 habitants en 2030.
- Opération privilégiant les petits logements (locatifs, primo accédant, ...).

→ *Justifications du choix de l'objectif : Ces dernières années, Esmans est caractérisée par une croissance démographique qui ralentit¹, avec un solde migratoire négatif, un solde naturel faible et une prédominance des maisons individuelles, avec aussi une diversité dans la taille des logements insuffisante.*

La composition du parc de logements paraît insuffisante pour favoriser un équilibre démographique sur le long terme. L'enjeu pour la municipalité est donc de proposer une offre plus diversifiée en termes de logements afin de renouveler sa population et atteindre son objectif démographique.

Justification de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme :

Cette orientation n'interfère pas avec l'objet de la mise en compatibilité.

6. Les transports et les déplacements :

¹ Le recensement INSEE de 2022 fait état de 904 habitants. De sources communales, celui de 2024 donne un chiffre proche de 1.000 habitants.

- Futurs aménagements de voirie, dans les nouvelles opérations, restriction de la voie.
- Liaisons douces : église / école, route de Cannes, route de Montereau vers le Grand Fossard, puis vers Petit Fossard.
- Extension des zones 30.
- Organiser les circulations intra-communales au regard des aménagements routiers externes.
- Préserver des espaces pour la circulation agricole : maintenir les circulations existantes.
- Limiter l'urbanisation au regard de la capacité en circulation de chaque voie de desserte.

→ *Justifications du choix de l'objectif : Le réseau routier d'Esmans est très fréquenté (RD606, RD605, RD219, RD28, RD124) et présente des problématiques en termes de sécurité pour l'ensemble des usagers.*

Justification de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme :

Cette orientation est renforcée par l'objet de la mise en compatibilité du PLU, en ce qui concerne les circulations.

7. Réseaux d'énergie et développement des économies numériques :

- Géothermie : sous forme d'installations individuelles.
- Solaire : à plébisciter, de même que l'énergie issue du ru.
- Eolien privatif : à proscrire en milieu construit.
- Favoriser le raccordement au réseau gaz là où il existe.
- Le numérique : imposer un niveau de performance et / ou d'équipement minimal.

→ *Justifications du choix de l'objectif : La commune dispose du haut débit et le déploiement de la fibre optique est en cours. Esmans est caractérisée en outre par un besoin énergétique et des émissions de polluants situés dans la moyenne de la Communauté de Communes. Elle présente, par ailleurs, un potentiel fort en ce qui concerne la géothermie.*

La desserte ADSL (et - ou - en très haut débit) représente un facteur de développement en termes d'attractivité pour les activités de production et de services comme pour la fonction résidentielle. En termes d'énergie, la Municipalité souhaite permettre le développement des énergies renouvelables, à condition qu'elles s'inscrivent en harmonie avec l'environnement et qu'elles n'impactent pas les riverains (nuisances sonores).

Justification de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme :

Cette orientation rejoint l'objet de la mise en compatibilité (production d'énergie photovoltaïque).

8. Le développement économique, commercial et les loisirs :

- Intégrer le contenu de la délibération du 6 décembre 2017, concernant le développement du Petit Fossard.
- Développement du commerce local en centre bourg + commerce ambulant.
- Futur pour l'activité agricole. A voir avec la profession, mais :
 - * sécuriser la destination existante par rapport à l'extension de l'urbanisation ;
 - * encadrer la reconversion des bâtiments et surfaces disponibles en cas d'arrêt d'exploitation ;
- Polariser le développement économique sur la ZAE de Fossard-Est.

→ *Justifications du choix de l'objectif : le territoire communal est caractérisé par un taux d'emploi relativement faible (38%), et un nombre insuffisant de commerces et d'équipements dédiés aux loisirs et au tourisme. En termes d'activités, on note un fort potentiel de développement économique au Nord du territoire et une activité agricole encore bien présente. De par son emplacement stratégique, la commune a vocation à s'affirmer en tant que pôle économique de proximité. L'enjeu pour la municipalité est donc de permettre la réalisation de la ZAE du Petit Fossard.*

Concernant l'activité agricole, il s'agit de préserver au maximum les espaces qui lui sont nécessaires, tout en permettant une certaine évolution.

Justification de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme :

Cette orientation est renforcée par l'objet de la mise en compatibilité du PLU, en ce qui concerne le développement économique sur la ZAE de Fossard-Est.

9. **Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain** : respecter une extension maximale **de 20 ha pour le Fossard-Est** (au lieu de 30 ; et de 3,8 ha pour le village et les hameaux, sur un "périmètre urbanisé de référence" de 76 hectares).

→ *Justifications du choix de l'objectif : au cours du temps, les surfaces agricoles ont diminué, en laissant place à de nouvelles urbanisations.*

Si cet étalement urbain n'est pas maîtrisé, il risque de se produire une consommation injustifiée de terres cultivables et naturelles du territoire.

Aussi, le projet de PLU permet de :

- *répondre à l'objectif démographique, via des possibilités accrues de densification du tissu construit mais également en actant quelques extensions du bourg, cohérentes avec sa morphologie urbaine ;*
- *localiser les secteurs en extension à vocation d'habitat en toute continuité du tissu urbain existant (dents creuses, fonds de jardins, ...) ;*
- *répondre à l'objectif de développement économique, également envisagé à l'échelle de la CC, en permettant une zone d'extension au Nord.*

Justification de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme :

Cette orientation interfère avec l'objet de la mise en compatibilité du PLU, en ce qui concerne la consommation d'espaces attachée à la seconde phase de réalisation de la ZAE (avec 20 hectares au lieu de 30), et en ce qui concerne le schéma de développement du PADD.

C.2.2 – Rapport de présentation :

- Mis à jour partiellement, pour transcrire les modifications réglementaires et présenter les justifications requises au titre de la loi Barnier, **ainsi qu'au regard de l'évaluation environnementale du PLU.**

C.2.3 – Orientations d'aménagement et de programmation :

- Concernées par la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

C.2.4 – Zonage :

- Concerné par la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

C.2.5 – Règlement :

- **L'introduction d'une marge de recul adaptée, en application de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme** : Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Les ajustements réglementaires sont identifiés en couleur magenta. Ils concernent aussi le secteur Aa, spécifique au projet.

C.2.6 – Annexes :

- Non concernées par la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

*

* *

D - PROCÉDURES DÉFINIES PAR LE CODE DE L'URBANISME

En application de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

« Il est donc impératif que le dossier de mise en compatibilité soit composé d'une part, d'une présentation du projet concerné ainsi que de la démonstration de son caractère d'intérêt général, et, d'autre part, d'un rapport de présentation concernant la mise en compatibilité du PLU. »

La notion d'intérêt général constitue une condition *sine qua non* de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet. Cette notion doit être argumentée au regard des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis.

→ Objectifs économiques : développement d'une zone d'activités dans la communauté de communes du Pays de Montereau, laquelle ne dispose plus d'espaces de développement mobilisables rapidement. Or, le territoire se caractérise par une augmentation de 40% du nombre de chômeurs entre 2008 et 2021, avec un nombre d'emplois (+ 4% sur la période) qui augmente moins vite que la population active (+ 15%).

En outre, l'opération ne doit pas porter atteinte au commerce du centre de Montereau. Le règlement, suite à la réunion d'examen conjoint, a en effet été complété par des dispositions réglementaires visant à garantir l'équilibre de l'urbanisation de la zone vis-à-vis de l'agglomération de Montereau, en termes d'urbanisme commercial.²

→ Objectifs sociaux : développement d'une offre en direction des emplois locaux, voire régionaux ou extérieurs à la région, compte tenu de la proximité des régions Bourgogne et Centre-Val de Loire. A raison d'un ratio moyen de 25 emplois/ha, un objectif de l'ordre de 500 emplois pourrait être atteint. La demande de travail est en effet caractérisée, localement, par une forte proportion d'ouvriers, mais aussi par une proportion de diplômés qui augmente (rapport de présentation volume 2.2.3, pages 17 et 18) : les PME / PMI, programmées sur la zone, peuvent répondre à ces deux types de profils sociologiques.

→ Objectifs urbanistiques : concrétiser un projet qui date du schéma directeur Seine-et-Long de 1996, et mettre à profit le potentiel de développement attaché à l'existence d'une desserte routière structurante à l'échelle régionale (articulation entre les deux échangeurs de l'A5, les ponts sur la Seine et l'Yonne, et la RD 606). Ce projet répond également aux orientations du SDRIF-E, lequel identifie une demi-pastille d'urbanisation préférentielle, et une demi-pastille de "développement industriel d'intérêt régional stratégique".

A - Art. L. 153-54 et L153-55 du Code de l'Urbanisme :

Article L153-54

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

² Zone 1AUx, ajout au paragraphe 1.2.1 : Tous les commerces qui s'implanteront dans la zone feront l'objet d'une demande d'exploitation commerciale, au motif de l'existence d'un commerce existant de plus de 1.000 m2 (articles L.752-1 et L.752-3 du code de commerce).

Les activités de nature commerciale feront l'objet d'une notice précisant la nature du commerce projeté et la surface de vente, dans le contexte de l'instruction du dossier d'exploitation commerciale (article L425-4 du code de l'urbanisme), dans l'objectif de limiter ces différentes activités aux seules qui font défaut ou sont en nombre insuffisant dans le secteur.

Article L153-55

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

- a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;
- b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
- c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° [Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.](#)

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

B - La procédure obéit aussi aux dispositions de l'article R153-15 du code de l'urbanisme

Article R153-15

Les dispositions du présent article sont applicables [à la déclaration de projet](#) d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L.126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en [application de l'article L.300-6](#), de se prononcer, par une déclaration de projet, [sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.](#)

Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.

Article L300-6 du code de l'urbanisme :

L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction.

Les articles L.143-44 à L.143-50 et L.153-54 à L.153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

[Au regard du fait que la Commune se donne pour objectif de se prononcer par déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération, cette disposition justifie le recours à une procédure de mise en compatibilité du PLU, l'opération concernée se révélant partiellement incompatible avec le PADD.](#)

C - Concernant l'évaluation environnementale, celle-ci est actualisée :

Article R104-13

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité :

- 1° Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- 2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, [et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R.104-11](#) ;
- 3° Dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L. 300-6-1, lorsqu'en application des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement.

Article R104-11

I.- Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- 1° De leur élaboration ;
- 2° De leur révision :
 - a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
 - b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la [commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables](#) ;
 - c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.

- Suivant les dispositions [de l'article L.153-54](#), le projet a été notifié aux PPA (personnes publiques associées) mentionnées ci-après :

Préfet, Présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental, Président de l'EPCI compétent en matière de SCOT lorsque la commune est située dans son périmètre, Président de l'autorité compétente en matière de transports urbains et de PLH, Parc Naturel Régional, Parc National, Président de l'EPCI en charge d'un SCOT limitrophe du territoire de la commune si celle ci n'est pas couverte par un SCOT, syndicats d'agglomération nouvelle.

Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L.321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture.

- [Le projet de mise en compatibilité du P.L.U a donc été notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet de Seine-et-Marne, au président du Conseil régional, au président du Conseil départemental, aux chambres consulaires, à l'organisme ayant compétence pour élaborer le SCOT \(la CC du Pays de Montereau et le SMEP\), ainsi qu'aux autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains \(Ile-de-France Mobilité\).](#)

[La réunion d'examen conjoint s'est déroulée le 2 juin 2026, dans les locaux de la Mairie d'Esmans.](#)

[Le projet de mise en compatibilité du PLU a ensuite fait l'objet d'une enquête publique, laquelle a porté à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.](#)

*

* *

E - AJUSTEMENTS CONSÉCUTIFS A LA NOTIFICATION DU DOSSIER ET A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

E - 1 Les avis rendus sur le projet de mise en compatibilité sont les suivants :

- Ce point a été renseigné à l'issue la réunion d'examen conjoint, du 2 juin 2026.

AVIS concernant la mise en compatibilité du PLU	REPONSES AUX OBSERVATIONS
Mission Régionale d'Autorité Environnementale, du 3 juin 2026.	Voir la réponse conjointe établie par la Commune et l'aménageur.
Direction Départementale des Territoires, le 2 juin 2026	Voir l'avis dans le corps du compte rendu de la réunion d'examen conjoint.
Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers, avis du 27 mai 2026	Avis favorable sans observations.
Région Ile-de-France	Sans réponse.
Département de Seine-et-Marne, avis du 27 mai 2026	Avis favorable assorti d'observations.
Le projet prévoit la consommation de 28,8 ha au total, au regard des deux demi-pastilles du SDRIF E (soit 20 ha). Il convient de justifier ou compenser le surplus.	La zone Aa ne compte pas dans la consommation d'espaces. Pour les zones 1AUx, on a le décompte suivant : Surfaces totales zones 1AUx = 22,08 hectares bruts. Surface urbanisée zones 1AUx post 2021 = 20,72 hectares = [22,08 – (0,45 + 0,74 + 0,17)]
Les intentions en termes d'infrastructures routières méritent d'être précisées : liaison vers le nord, connexions avec la rue du Moulin à Cailloux ou la RD 28, au sud.	Les principes d'aménagement figurés sur les plans sont pris en compte de manière à rendre possibles des liaisons nécessitées par le projet, en relation aussi avec la suppression du PN 34. Pour le barreau N/S, il s'agit d'un projet très ancien de contournement du carrefour du Petit Fossard. Pour les aménagements côté Est, il s'agit de sécuriser le carrefour du Grand Fossard (report de la circulation sur le nouveau carrefour giratoire).
Le plan indique la construction d'un carrefour giratoire sous la ligne HT, alors que cet espace est destiné à être conservé comme corridor naturel.	Cette infrastructure va en effet structurer cette emprise en deux entités distinctes.
Remarques sur les impacts routiers :	
OAP 3 : le nouveau schéma viaire concentre les flux sur la RD 606. Le schéma initial prévoyait un maillage principal avec la RD 606 et avec la RD 605, par le Nord. Ainsi que deux raccordements secondaires avec les RD 605 et 28.	Ce schéma n'est pas remis en cause dans son principe, mais il est différé : la réalisation du barreau nord-sud préfigure en effet la réalisation du contournement Est de la ZAE du Fossard.
L'aménagement de la traversée d'agglomération devra se faire en concertation avec l'ARD de Moret-Veneux.	Voir le règlement en page 14 : <i>Les créations et modifications de voies (se raccordant sur la voirie départementale) sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.</i>
Au sein de l'OAP, il est demandé de faire figurer les emplacements de stationnement usagers et poids lourds.	C'est un point à discuter avec le porteur de projet.
Les aménagements des lots devront également prévoir une gestion des EP à la parcelle par infiltration.	Voir le règlement en page 15.
La gestion des eaux pluviales du nouveau giratoire doit être intégrée par l'aménageur.	Attendre le résultat des "échanges en cours entre le Département, l'aménageur et la DDT."
La description du projet doit être mise à jour pour intégrer ces éléments.	Dont acte.
Le SDAGE préconise de compenser les surfaces nouvellement imperméabilisées à hauteur de 100% en milieu rural, de préférence sur un même bassin versant.	C'est une réflexion à conduire dans le cadre du futur SCOT (dont l'étude a été reprise).
Chambre d'Agriculture.	Sans réponse.
Chambre de Commerce et d'Industrie	Voir la réponse dans le compte rendu de la réunion du 2 juin 2026.
Chambre de Métiers et de l'Artisanat	Sans réponse.
Service départemental d'Incendie et de Secours, avis du 3 mars 2026	Sans avis ; renvoie au règlement départemental de défense extérieure contre l'Incendie (RDDECI).

Réseau de Transport d'Électricité	Sans réponse.
Agence Régionale de Santé	Sans réponse.
Centre régional de la propriété forestière, avis du 22 février 2026.	
<i>Maintenir et créer des corridors écologiques assurant la connexion avec le bosquet. Planter des éléments paysagers le long des limites urbanisées. Utiliser le tracé de la ligne à Haute Tension. Prendre en compte les effets de cette ligne sur l'avifaune et les chiroptères.</i>	Le programme retenu tient compte de ces principes d'aménagement.
Institut des Appellations d'Origine	Sans réponse.
SNCF, avis du 26 février 2026	Sans avis sur le projet présenté.
Ile-de-France Mobilités	Sans réponse.
Communauté de Communes du Pays de Montereau	Sans réponse.
SMEP Seine-et-Loing	Sans réponse.

E - 2 Les avis exprimés au cours de l'enquête publique sur le projet de mise en compatibilité sont les suivants :

Suite à l'enquête publique, les conclusions du commissaire enquêteur sont les suivantes, assortis d'un AVIS FAVORABLE, à savoir :

A - Constate

- que le dossier était complet et compréhensible pour le public ;
- que l'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté préfectoral et dans de bonnes conditions ;
- que l'information du public et les modalités de participation ont été satisfaisantes.

B - Note

- que la commune a pris en compte les observations des Personnes Publiques Associées, lors de la réunion d'examen conjoint du 2 juin 2026 puis par une communication complémentaire du 16 juillet 2026, ainsi que les observations du public, en apportant des réponses argumentées et en prévoyant plusieurs ajustements du règlement et du rapport de présentation.

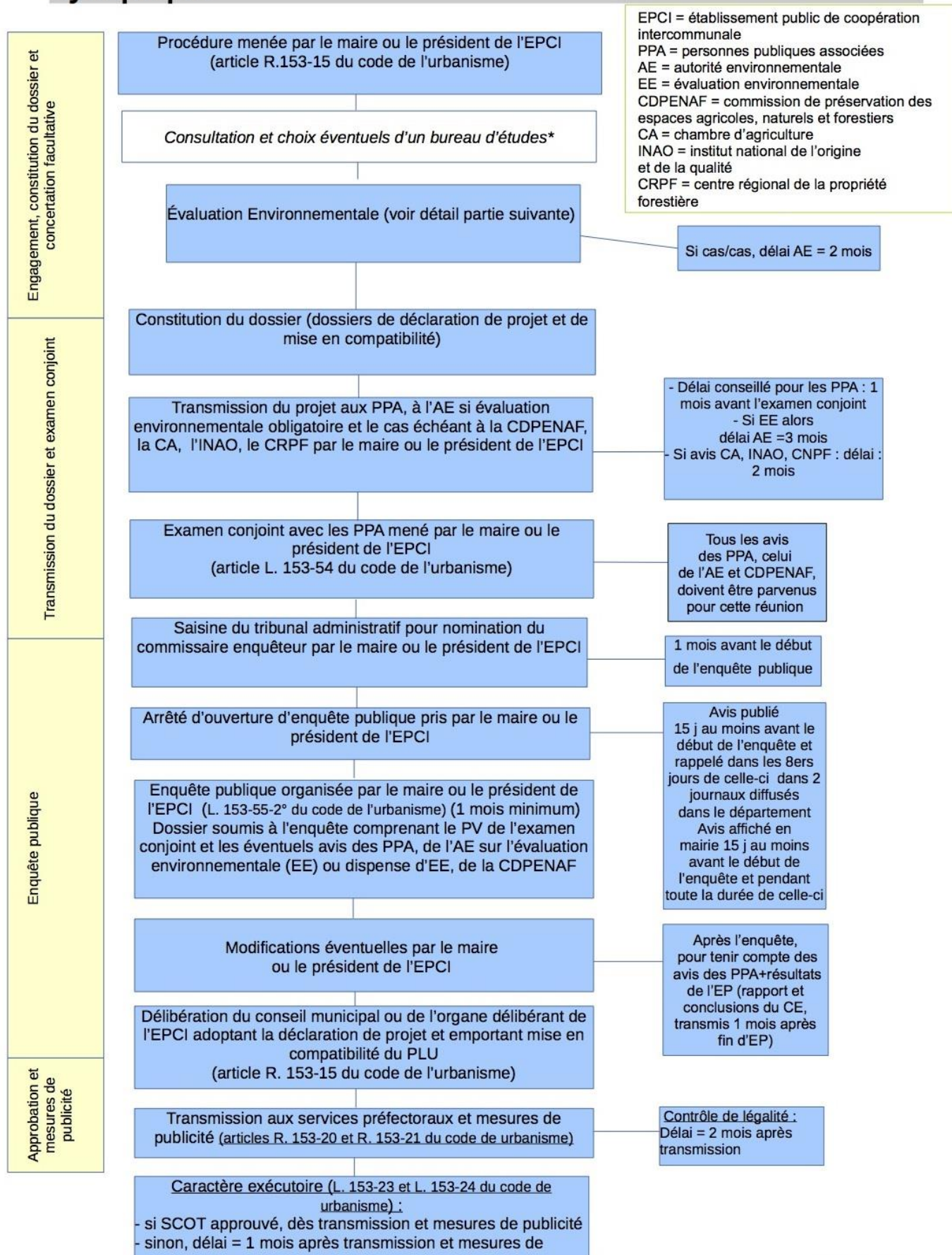
C - Considère

- que le projet est compatible avec le PADD communal et caractérise un motif d'intérêt général suffisant, au sens de l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme ;
- que le projet est compatible avec les documents de planification supérieurs applicables ;
- que les enjeux écologiques et paysagers propres à cette procédure sont satisfaisants, notamment s'agissant de la préservation du ruisseau d'Esmans et du classement du secteur agricole Aa ;
- que la justification économique du projet est recevable ;
- que la distinction réglementaire entre les secteurs 1AUxc1 et 1AUxc2 figure bien dans le règlement soumis à l'enquête.

D - Recommande

- qu'une vérification de compatibilité avec le SCoT Seine-et-Loing soit conduite lorsque celui-ci sera approuvé ;
- que l'engagement de la commune relatif au retour à l'état agricole du secteur Aa, en cas de cessation de l'activité hydroponique, soit formalisé dans un document opposable ;
- que la reconnaissance formelle de la coulée verte sous les lignes haute tension comme corridor écologique soit examinée à l'occasion d'une prochaine évolution du PLU ou du SCoT Seine-et-Loing, une fois celui-ci approuvé ;
- qu'une communication soit faite auprès du public, une fois le projet définitivement arrêté, sur les évolutions réglementaires intervenues depuis l'enquête publique, notamment la révision du ratio d'emplois par hectare et l'introduction d'une clause encadrant l'implantation de commerces, telles qu'évoquées dans la communication de la commune du 16 juillet 2026, déposée la veille de la clôture de l'enquête.

Synoptique



* Étape qui n'est pas imposée au titre de l'urbanisme mais au titre du code des marchés publics

DDT 37/SUH

COMMUNE D'ESMANS

MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Réunion d'examen conjoint, tenue en Mairie d'Esmans, le 2 juin 2026

• INTERVENANTS

- Monsieur Jean-Jacques Bernard	Maire d'Esmans
- Monsieur Eric Poumaredes	Adjoint au Maire d'Esmans
- Monsieur Corentin Catel	Chef du service Territoires, Aménagements et Connaissances
- Madame Deborah Neveux	Chargé d'études unité Planification Sud, DDT77
- Monsieur Pierre Tutin	Département de Seine-et-Marne
- Monsieur Étienne Soarès	Directeur du développement territorial CCPM
- Madame Delphine Dufeu	Chargée d'Etudes Chambre de Commerce et d'Industrie
- Madame Mélissa Aydin	En charge de l'urbanisme Commune de Varennes-sur-Seine
- Madame Stéphanie Secrétant	En charge de l'urbanisme Commune d'Esmans
- Monsieur Eric Henderyksen	Responsable Agence d'urbanisme Eu.Créal

Excusés :

- Madame Urbane Ledéserf Représentant la SNCF Immobilier – Direction Ile-de-France.

• ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour porte sur la réunion dite d'examen conjoint, relative à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme d'Esmans, nécessaire pour permettre la délivrance du permis d'aménager PA 2, du Fossard-Est.

• ECHANGES ENTRE LES PARTICIPANTS

Monsieur Bernard accueille les participants et ouvre la séance après un tour de table de présentation.

Il expose ensuite les points suivants :

La commune appartient au canton de Montereau-Fault-Yonne. Elle est située en limite Sud de Montereau. Sa population est de 946 habitants au 1er Janvier 2026.

Elle présente un territoire de 1783 ha, essentiellement agricole, et scindé en deux parties par la présence de l'axe Paris-Lyon, ex RN6 devenue RD 606 : une partie au Nord, Essentiellement tournée vers l'urbain et l'activité ; et une partie au Sud essentiellement rurale et agricole.

• En termes d'urbanisme :

- Le SDAU de 1996 consacrait au secteur au Nord-Est du Petit Fossard, jusqu'à la voie ferrée, une destination d'activités économiques.

- Le SDRIF 2013 a confirmé cette destination en plaçant 5 pastilles d'urbanisation préférentielles sur le secteur dont 3 à Esmans, représentant donc une potentialité de 75 ha.

- Sur l'avis de la CDPENAF, la capacité de développement retenue à cet endroit, par le PLU révisé en 2020, était d'une trentaine d'hectares dont 21 sont restés classés en zone 2AUx, d'urbanisation future.

- Le SDRIF E de 2025 a limité la capacité offerte au développement dans ce secteur, en ramenant celle-ci à 20 ha destinés aux activités économiques : 10 ha de destination « mixte » (pastille à l'Ouest), et 10 ha de destination « Industrielle » (pastille à l'Est).

- Sur ces 20 ha, une partie était déjà classée en zone 1AUx au PLU de 2020 et a déjà fait l'objet d'une amorce d'urbanisation à l'Ouest sous forme d'un premier permis d'aménager, il y a une dizaine d'années, soit avant le référentiel SDRIF E (MOS 2021).

- Les espaces restant ouverts au SDRIF-E, à l'Est de cette urbanisation, font l'objet du projet développé actuellement.

- Le projet d'aménagement :

- Le projet consiste en l'aménagement d'une zone d'activités au Nord-Est de l'intersection de la RD 605 et de la RD 606, connue sous le vocable de « Petit Fossard.

- Le programme consiste à étendre le secteur déjà urbanisé à fin d'activités vers l'Est, pour rejoindre le hameau du Grand Fossard.

- La surface totale projetée est de l'ordre d'une vingtaine d'hectares, soit la totalité des espaces ouverts au SDRIF E.

- Le programme s'articule autour de deux permis d'aménager :

- o Le premier, à l'Ouest du périmètre, s'implante sur le solde de la zone 1AUx, soit environ 7 hectares, et a été délivré au début de cette année.

- o Le second, à l'Est du périmètre, s'implante sur la zone actuellement en 2AUx pour une surface de l'ordre de 12,5 ha.

La mise en compatibilité du document d'urbanisme (MEC DU) porte ainsi sur le reclassement en 1AUx d'une partie de la zone 2AUx existante. Elle vise à rendre celui-ci compatible avec le projet d'aménagement porté par la société Financière Monceau (l'aménageur), tout en respectant le SDRIF E.

- La partie actuellement classée en zone 2AUx doit désormais être classée en 1AUx pour permettre la réalisation du projet.

- Comme une partie du projet est constituée par l'installation d'une activité agricole, la surface qui lui est consacrée restera classée en zone agricole.

- C'est donc une surface totale de 12,5 ha qui doit être reclassée en 1AUx, sur les 21 ha à ce jour identifiés en 2AUx.

Après cet exposé, illustré par un diaporama, Monsieur Henderycksen propose de prendre connaissance des avis reçus à ce jour par la Mairie. Le détail de ces avis est exposé en annexe au présent compte-rendu.

- Les questions traitées en séance ont ensuite porté sur les points suivants :

Il apparaît que les questions les plus importantes ont été soulevées par le Département, concernant principalement :

- les surfaces mobilisées : le Département décompte une surface urbanisée de 28,8 hectares ;
- les déplacements routiers : la desserte de la zone n'impacterait plus que la seule RD 606.

Sur ces sujets, il est répondu à Monsieur Tutin, que :

- La surface à prendre en compte est bien 20,72 hectares et non 28,8, car les constructions prévues en secteur Aa n'entrent pas dans le calcul de la consommation d'espace. Monsieur Catel précise qu'elles entreront dans le calcul des surfaces imperméabilisées, mais ce décompte ne court qu'après 2030.

- La desserte de la zone, prévue à terme, est identique à celle qui figure dans le PLU de 2020. L'ensemble du dispositif, avec principalement un contournement Est, reste un objectif, d'où le barreau nord-sud pris en compte dans la MEC DU, en limite Est de la zone.

Monsieur Bernard observe à ce sujet que la dés-imperméabilisation de l'emprise de la RD 28, une fois son déclassement effectué, permettrait de compenser, en termes d'emprises imperméabilisées, la construction de la partie est-ouest du barreau de contournement.

Concernant la mention des sites de stationnement dans les OAP, de manière à éviter le stationnement sur chaussée, Monsieur Bernard déclare que la demande sera traitée, en liaison avec l'aménageur.

Monsieur Catel développe ensuite les questions ci-après :

- Concernant la compatibilité avec le SDRIF E, il constate que le projet de mise en application anticipée

est désormais dans l'épure, après les différents échanges entre les parties prenantes.

- Concernant la justification de l'intérêt général de l'opération, en revanche, Monsieur Catel souligne que cette dernière ne doit pas porter atteinte au commerce du centre de Montereau.

Plus de 15% des commerces du centre-ville sont en effet aujourd'hui vacants. De ce point de vue, il estime que l'argumentaire de la mise en compatibilité du PLU doit être davantage étayé.

- Il considère par ailleurs qu'un ratio de 25 emplois / ha paraît surévalué, au regard de la nature des activités attendues.

Monsieur Catel observe en outre que la référence au SDAU de 1996 est trop ancienne pour servir valablement de justification au projet.

Il soulève aussi la question de la localisation du projet de Data Center. Vérification faite, il apparaît que l'étude de compensation agricole l'a en effet localisé par erreur en partie nord du site (affectée à la seule industrie), alors que le projet de zonage de la MEC DU a bien localisé cette installation dans le secteur 1AUxc2 (toutes activités).

Madame Neveux attire ensuite l'attention des participants sur différents points :

- faire référence aux nouveaux textes (relatifs aux sous-destinations) dans la délibération d'approbation,
- vérifier la cohérence interne du règlement entre le tableau des sous-destinations, et la suite du texte,
- compléter le rapport de présentation au regard des justifications concernant l'évolution du règlement,
- mentionner, dans le schéma du PADD page 14, la distinction entre les deux pastilles du SDRIF E.

Madame Dufeu expose ensuite les points suivants, la CCI souscrit en effet aux réticences de la DDT en ce qui concerne le développement commercial :

- il conviendrait d'éviter toute concurrence supplémentaire avec le commerce du centre de Montereau,
- il serait souhaitable que la MEC crée des seuils ou oriente davantage vers le service à la personne,
- quelle est la pertinence, en termes de paysage, d'implanter le data center au droit de la RD 606 ?

Monsieur Catel précise que cette implantation doit nécessairement être effectuée en dehors de la demi-pastille strictement industrielle (un "data center" relevant de la sous-destination *entrepôt*, laquelle est restreinte par le SDRIF E, dans cette demi-pastille).

Concernant le développement de l'artisanat, Monsieur Bernard indique que cette vocation sera principalement située dans la partie ouest de la ZAE (le PA1).

Monsieur Henderycksen demande que l'on se rapproche, s'ils sont connus, des preneurs de lots pressentis, de manière à pouvoir préciser ces différents points.

Monsieur Bernard informe qu'il fait déjà l'objet de demandes provenant d'entreprises artisanales souhaitant s'étendre mais qu'elles souhaitent le faire à court terme. Il est donc difficile pour cette cause d'être très précis sur la nature des implantations sachant que le projet ne pourra sortir de terre qu'à partir de la réalisation du nouveau rond-point, soit en 2028.

Monsieur Soarès observe qu'il est toujours difficile de stabiliser la programmation d'une zone d'activités, les preneurs de lots étant par nature opportunistes (et pressés). Il demande par ailleurs que la CCPM soit associée aux projets poursuivis par les Communes.

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur Bernard remercie les participants et lève la séance.

Le bureau d'études restituera le procès-verbal de cette réunion, lequel sera joint au dossier qui sera présenté à l'enquête publique. Il complètera le tableau des avis à réception de ceux qui sont aujourd'hui en attente.