

Plan Local d'Urbanisme

ESMANS

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° 2.2.2
RAPPORT DE
PRÉSENTATION
(Volume 2 :
parti d'aménagement et
justifications).

agence d'aménagement et d'urbanisme



1001 entreprises, rue Nordvaart 77500 ECUELLES
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

PLAN LOCAL D'URBANISME D'ESMANS

- RAPPORT DE
PRÉSENTATION -

- PARTIE II -
JUSTIFICATIONS



SEPTEMBRE 2026



CHAPITRE II – LE PARTI D'AMENAGEMENT

1.	PRESENTATION DU SCENARIO DE DEVELOPPEMENT RETENU	191
1.1	<i>Le scénario d'évolution retenu</i>	191
1.2	<i>Le calcul du point mort prospectif à l'horizon 2030</i>	192
2.	ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET JUSTIFICATION DES EXTENSIONS	193
2.1	<i>La superficie des espaces urbanisés pour l'application des orientations relatives aux capacités d'extension non cartographiées.....</i>	193
2.2	<i>Le potentiel en densification</i>	194
2.3	<i>Les besoins en extension</i>	195
3.	PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU	196
4.	LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT	197
4.1	<i>Amélioration du cadre bâti</i>	197
4.2	<i>La maîtrise du foncier.....</i>	197

CHAPITRE III – JUSTIFICATIONS DU PLU 198

1.	JUSTIFICATIONS DES DIFFERENTES PIECES DU PLU	198
1.1	<i>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....</i>	198
1.2	<i>Le zonage</i>	199
1.3	<i>Le règlement</i>	205
1.4	<i>Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)</i>	222
1.5	<i>Les emplacements réservés.....</i>	233
2.	JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS PARTICULIERES DU PLU EN ZONE AGRICOLE ET/OU NATURELLE.....	234
2.1	<i>Les possibilités constructives en zone agricole et naturelle (article L.151-12 du Code de l'Urbanisme).....</i>	234
2.2	<i>Les bâtiments pouvant connaître un changement de destination (article L.151-11 du code de l'urbanisme)</i>	235
2.3	<i>Les STECAL (article L151-13 du code de l'urbanisme)</i>	236
3.	JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU VISANT A LA PROTECTION DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE.....	238
3.1	<i>Les espaces naturels et le paysage</i>	238
3.2	<i>La protection des mares et des zones humides.....</i>	239
4.	ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES DE RANG SUPERIEUR	240
4.1	<i>Compatibilité avec l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.....</i>	240
4.2	<i>Compatibilité avec le Schéma Directeur Régional (SDRIF E), approuvé le 10 juin 2025.....</i>	243
4.3	<i>Compatibilité avec le Plan des Mobilités d'Ile-de-France (PMIF).....</i>	247
4.4	<i>Compatibilité avec le PCAET de la CC du Pays de Montereau.....</i>	260
4.5	<i>Compatibilité avec le SDAGE.....</i>	263
4.6	<i>Prise en compte du SRCE.....</i>	265

Avertissement : Les pages 193 à 195 ne sont pas modifiées (par rapport au PLU de 2020) en ce qui concerne le sujet de la densification. Ces pages seront actualisées lors de la mise en compatibilité du PLU avec le SDRIF E. Par ailleurs, les pages 225 à 228, qui portent sur une zone 1AU et sur le secteur du Moulin-à-Cailoux, de même que les pages 231 et 232, concernant le Nord de la Rue Brette, ne sont pas concernées par la mise en compatibilité du PLU. **Elles ne figurent donc pas dans le présent volume.**

CHAPITRE II – LE PARTI D'AMENAGEMENT

1. Présentation du scénario de développement retenu

1.1 Le scénario d'évolution retenu

Le chapitre dédié à la justification du PADD (pages 71 et suivantes du volume dédié à l'évaluation environnementale) décline plus précisément les objectifs retenus pour la révision de ce PLU, thème par thème. En particulier, on notera que l'objectif, en termes de développement démographique, est de poursuivre une croissance relativement soutenue de la population, en dépit d'une décohabitation (diminution tendancielle de la taille moyenne des ménages) qui continuera à produire ses effets dans le futur.

- Le parti d'aménagement retenu repose sur les éléments suivants :

- a) Au plan quantitatif :

- une population de 1.050 habitants en 2030,
- avec un nombre théorique de logements égal à 460 en 2030, dont 440 résidences principales,
- cette augmentation démographique sera portée moitié par la densification, moitié par la réalisation de la zone 1AU (Midi de la rue Brette)
- et un potentiel d'augmentation de 500 emplois (principalement 500 dans les 20 hectares des zones AUs¹, plus quelques emplois dits induits),
- une augmentation du potentiel d'augmentation des équipements scolaires, avec un dispositif permettant d'étendre le groupe scolaire.

- b) Au plan qualitatif :

- une progressivité dans la réalisation des opérations de logements,
- un principe de diversité de l'habitat pour l'offre de logement future,
- une progressivité dans la réalisation des zones d'activités (« par tranche de 20 ha tous les 10 ans », initialement, en accord avec la CCPM),
- un principe de réduction des incidences sur les milieux naturels et humains, selon une approche environnementale de l'urbanisme (AEU®),
- une préservation des espaces naturels et agricoles, en identifiant plus précisément les espaces boisés et les milieux humides,
- tout en réservant toutefois des possibilités de développement touristique et de mutation des corps de fermes.

*

*

*

¹ À raison d'un ratio moyen de 25 emplois / ha (20 emplois / ha étant un minimum). Source : étude d'impact, page 195 version 8, novembre 2025 : « Le projet permettra la création d'emploi sur la commune d'Esmans, lors de la mise en place des différents lots. Le nombre de personnes sur site pourra varier en fonction des activités. Les estimations sur base des surfaces sont : Industriel : 300 emplois, à moduler en fonction du type d'industrie ; autre activité : 200 emplois. »

1.2 Le calcul du point mort prospectif à l'horizon 2030

• Les hypothèses suivantes ont été prises en compte afin d'estimer un scénario de développement potentiel, à l'horizon 2030, et de calculer l'incidence démographique et le point mort prospectif :

- **Le taux d'occupation des logements** en 2014 était de 2,51 habitants / logement (population des ménages : 900 habitants ; nombre de résidences principales : 359). On peut supposer qu'avec le mouvement de décohabitation ce taux se stabilisera à terme à **2,40 habitants par logement**. En conséquence, afin d'atteindre son objectif démographique, la Commune devra compter environ 438 résidences principales en 2030 ($1.050 / 2,40 = 438$ résidences principales).

- **Les résidences secondaires** ont diminué au cours du temps (de 33 en 1982 à 16 en 2014) : on peut supposer que leur nombre se stabilisera à environ **10 résidences secondaires** en 2030.

- **Les logements vacants** ont suivi une évolution irrégulière dans la période observée : on peut supposer que, à l'horizon 2030, la Commune comptera environ **10 logements vacants** (diminuant de moitié par rapport à celle observée en 2014).

- **Le renouvellement urbain** (partie des logements construits servant à remplacer des logements détruits ou désaffectés) a varié de manière irrégulière au cours du temps : on peut supposer qu'il sera égal à **30** en 2030 (taux raisonnable par rapport à la taille de la Commune : il est de 1/an entre 1975 et 2014, mais le parc ancien est important et doit se renouveler).

Compte tenu de ces hypothèses, le **point mort prospectif** pour la période 2014 – 2030 est évalué égal à **32** : au moins 32 logements devront se construire dans la Commune afin de maintenir sa population. Dans l'objectif d'une croissance plus importante, telle que celle affichée dans l'objectif démographique, environ **95 logements** devront être construits. Le tableau ci-dessous résume l'évolution des indicateurs pris en compte et le calcul du point mort prospectif :

Esmans : le point mort actualisé 2014	1975	1982	1990	1999	2014	2030	delta 1975/82	delta 1982/90	delta 1990/99	delta 1999/2014	delta 2014/2030
population sans double compte	665	722	953	875	901	1050	57	231	-78	26	149
taux d'occupation	2,92	2,93	2,95	2,73	2,51	2,40	0,01	0,02	-0,22	-0,22	-0,11
population résidences principales	665	722	929	874	901	1050	57	207	-55	27	149
résidences principales	228	246	315	320	359	438	18	69	5	39	79
résidences secondaires	28	33	28	25	16	10	5	-5	-3	-9	-6
logements vacants	25	24	19	16	18	10	-1	-5	-3	2	-8
parc total	281	303	362	361	393	458	22	59	-1	32	65
logements construits (source INSEE 1999 jusqu'en 1999)							29	69	19	37	95
renouvellement (logt T0- logt T1 + construits)							7	10	20	5	30
variation RS + LV							4	-10	-6	-7	-14
desserrement (population RP en T0/ taux d'occupation T1) - RP en T 0							-1	-1	25	28	16
point mort							10	-1	39	26	32
effet démographique							19	70	-20	11	63

Vérification du calcul : 63 (effet démographique) $\times$ $2,40 = 151$ (soit Δ : population des RP 2030 - population des RP 2014)

NOTA BENE : par rapport aux prévisions ci-dessus, le nombre de logements construits entre 2014 et 2021 est de 10 pavillons. La population de 2021 était estimée à 897 habitants, le nombre de résidences principales à 367, le nombre de résidences secondaires à 14, et le nombre de logements vacants à 34 (Total : 415).

2. Analyse des capacités de densification des espaces bâtis et justification des extensions

2.1 La superficie des espaces urbanisés pour l'application des orientations relatives aux capacités d'extension non cartographiées

• Pour le calcul de référence de la superficie des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF doivent être exclus, outre les espaces agricoles, boisés naturels et en eau, les espaces à dominante non bâtie de niveau supra-communal, régional ou national :

- espaces à dominante imperméabilisée (centrales électriques, usines d'eau potable, installations de production, de raffinage et de stockage d'hydrocarbures, installations radioélectriques, aéroports, emprises ferroviaires, etc.) ;

- espaces à dominante non imperméabilisée ou « espaces ouverts urbains » (parcs d'attractions, parcs animaliers, grands parcs et jardins, terrains de camping-caravaning, golfs, grands stades, hippodromes, autodromes, etc.).

Pour la commune d'Esmans, l'espace urbanisé de référence est évalué à 76 ha (en 2014, au regard du SDRIF de 2013).

Cette surface est vérifiée comme suit, sur le plan cadastral ci-contre et ci-dessous :

Les petites inclusions de parcs et jardins (retenues dans le périmètre urbanisé) sont soit des erreurs matérielles (des propriétés bâties mal identifiées), soit des espaces que l'on peut définir comme des dents creuses à densifier.

En conséquence, et conformément au SDRIF, les extensions du périmètre bâti de référence ne pourront pas dépasser 3,80 ha (= 5 % de l'espace urbanisé de référence).

Nom	SURFACE(m2)
CarrefourFossard	22156
SiteRD605B	88257
SiteRD605N	23623
GrandFossard	113427
VillageEsmans	348151
SiteRouteDeMontereau	17016
LeTertreDoux	30296
FermeEsmans	8303
CheminDuMoulinBenoist	12688
LeTertreBlanc	30571
Villeté	11558
Casse-Auto	8769
LesGrandsChamps	20200
CheminDeBastelons	11498
LePuitsFondu	3541
Fresnes	8022
LaNoisolles	4430
TOTAL	762506
TOTALAU	76,00
x0,05	3,80



Carte ci-contre : représentation du périmètre urbanisé de référence (sur cadastre numérisé).

2.2 Le potentiel en densification

• Le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis de la Commune a été estimé via une analyse de photos aériennes et des cartes du MOS 2012 superposées au cadastre (à-plats de couleur bleue, ci-contre).

Le potentiel a été calculé en répertoriant les espaces libres situés dans les zones constructibles, pouvant vraisemblablement accueillir de nouvelles constructions, en compatibilité avec les dispositions du règlement et les conditions des terrains (surface assez importante, facilité d'accès, absence de contraintes majeures ...). Il s'agit de friches, de grands jardins de l'habitat situés à l'intérieur du périmètre bâti, de « dents creuses », ou de propriétés divisibles.

La totalité des logements potentiels en **densification foncière** ainsi répertoriés s'élève à environ 90 logements, sur une surface cumulée de 4,79 ha.

id	Surface m2	nombre logements
1	4623	7
2	940	1
3	1026	2
4	3044	3
5	3061	4
6	1203	2
7	822	1
8	4155	7
9	7513	15
10	967	2
11	2661	6
12	1016	2
13	1824	3
14	6606	10
15	4667	8
16	1854	3
2 Fermes	-	14
Total	47982	90

Sur la base d'un coefficient de rétention de 0,50, le potentiel de densification s'élèverait à **45 logements**. Une **augmentation** de la densité de l'espace d'habitat existant est possible, et elle est supérieure à 10 % (393 logements x 0,10 = 39 logements).

NB : Sur la base d'un calcul théorique de 95 logements à construire au titre du calcul du point mort (moins les 10 logements construits depuis janvier 2014, de source SITADEL 2 et les 45 ci-avant), il resterait donc à construire environ **40 logements**, ce qui correspond au potentiel de la zone 1AU du Midi de la Rue Brette (voir en page suivante) et d'une partie des secteurs du Nord de la Rue Brette.

Carte ci-contre : évaluation du potentiel de densification.



2.3 Les besoins en extension

Selon les hypothèses prises en compte pour le calcul du point mort prospectif, **environ 95 nouveaux logements** devront être construits. Or, une partie de ce besoin (environ 45 logements) peut se réaliser par densification, comme il a été démontré dans le paragraphe précédent.

Afin d'atteindre complètement l'objectif démographique de la Commune, il est envisageable de prévoir des possibilités de construction supplémentaires : un écart existe encore entre le potentiel de construction en densification (= 45 logements) et l'objectif communal qui découle du calcul du point mort (= 95 logements).

Ces logements supplémentaires pourront se construire dans les extensions prévues à cet effet (en l'occurrence principalement dans la zone du Nord de la rue Brette et dans la zone 1AU du Midi de la Rue Brette).

Le potentiel lié à la **consommation d'espaces** permettrait d'accueillir, selon le scénario considéré, jusqu'à 60 logements sur environ 3,80 ha (16 logements à l'hectare en moyenne). Avec un périmètre urbanisé de référence de 76 ha, dont 58 affectés à l'habitat, la densité moyenne d'habitat actuelle est de $(393 / 58) = 6,8$ logements/ha.

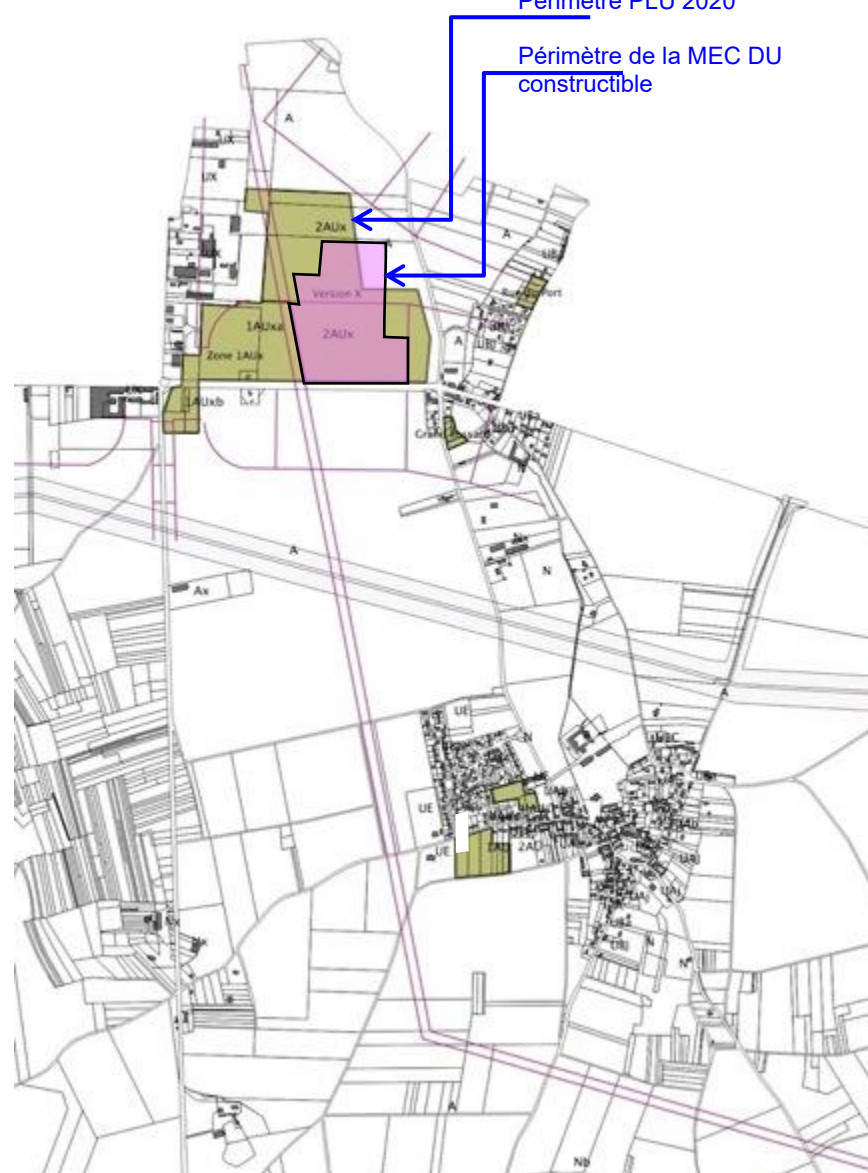
La densité de cette nouvelle opération serait donc du double de la densité actuelle. Le projet de PLU est donc en accord sur ce point avec les orientations du SDRIF.

Tableaux ci-dessous : synthèse du potentiel en extension.

Développement village point 0 septembre 21	Surface	logements
Extension zone 1AU	0	0
Rue du Port	3800	4
Grand Fossard	1200	2
Nord de la Rue Brette	7000	15
Barreau au sud du Giratoire	4000	0
TOTAL	16000	21
Développement Fossard point 0 septembre 21	Surface	
Zone 1AUx a restant à urbaniser	72500	
Zone 1AUxb urbanisé depuis 2021	10000	
Zone 1AUxc = la MEC DU	127500	
Zone 2AUx	0	
TOTAL	210000	

Par ailleurs, le potentiel théorique en emplois peut être évalué *a minima*, à 20 ha x 25 emplois/ha, soit ≈ 500 emplois (à échéance de réalisation du SD-RIF E).

Carte ci-contre : représentation du potentiel en extension (aplat de couleur marron), superposés au cadastre.



3. Prise en compte de l'environnement dans le PLU

- **Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers :**
 - Le PLU permet une densification des zones U (absence de COS et de minimum parcellaire, absence de longueur minimale de façade, ...).
 - De nouveaux logements seront potentiellement constructibles dans les espaces interstitiels et (ou) par reconversion des fermes.
 - Le PLU limite l'urbanisation au remplissage des dents creuses du tissu construit et aux secteurs d'extension en continuité immédiate du village existant (classés en zone U). La consommation d'espaces est limitée à 3,80 ha.
 - Le PADD détaille les objectifs et les actions en matière de préservation des espaces naturels et agricoles.
 - Les principaux boisements sont classés au titre de l'Espace Boisé Classé, ou en espaces paysagers.
- **Analyse des principales incidences du PLU vis-à-vis de l'environnement**

Le principal impact sur l'environnement est lié à l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs en « extension », pour un total de 38 hectares, ainsi qu'au potentiel de densification. Les impacts prévisibles liés à ces possibilités d'évolution sont détaillés dans le chapitre dédié à **l'évaluation environnementale** du Plan Local d'Urbanisme (chapitre 4).

Cette démarche a été conduite selon les principes de l'approche environnementale de l'urbanisme (AEU®), laquelle suppose une réflexion conduite en quatre étapes :

- 1 - Analyse croisée des enjeux environnementaux du terrain. Partage du diagnostic avec les parties prenantes.
- 2 - Définition d'objectifs quantifiables et vérifiables ; définition de grandes orientations ; validation.
- 3 - Déclinaison des objectifs et orientations en principes opérationnels ; déclinaison dans un document réglementaire.
- 4 - Définition des mesures d'accompagnement aux étapes ultérieures du projet.

Elle a permis de dégager plusieurs actions à inscrire dans le P.L.U :

- Les évolutions démographiques de la commune, comme les besoins des habitants, nécessitent un apport diversifié en logements.
- La gestion du cycle de l'eau - comme la capacité des réseaux - nécessite un traitement des eaux pluviales qui soit effectué in situ.
- L'intégration des opérations vis-à-vis des espaces environnants nécessite une réflexion en termes de typo-morphologie.

*

*

*

4. Les actions d'accompagnement

Le P.L.U, comme moyen de gestion du territoire communal, ne peut à lui seul apporter toutes les réponses aux besoins des habitants. Il est donc nécessaire de prévoir des actions d'accompagnement.

Ces actions peuvent être multiples et concerner : les équipements publics, l'amélioration du cadre bâti et des espaces publics, l'organisation de l'urbanisation future et la maîtrise du foncier. Elles sont en partie exposées dans le PADD.

Sur ce point, l'opération située au Nord de la rue Brette représente une opportunité pour développer à la fois une offre de logements diversifiée et une augmentation de la capacité en équipements scolaires et péri-scolaires. Elle suppose une maîtrise foncière, à travers l'inscription d'emplacements réservés et une action d'acquisitions amiables, conduite par la Commune.

4.1 Amélioration du cadre bâti

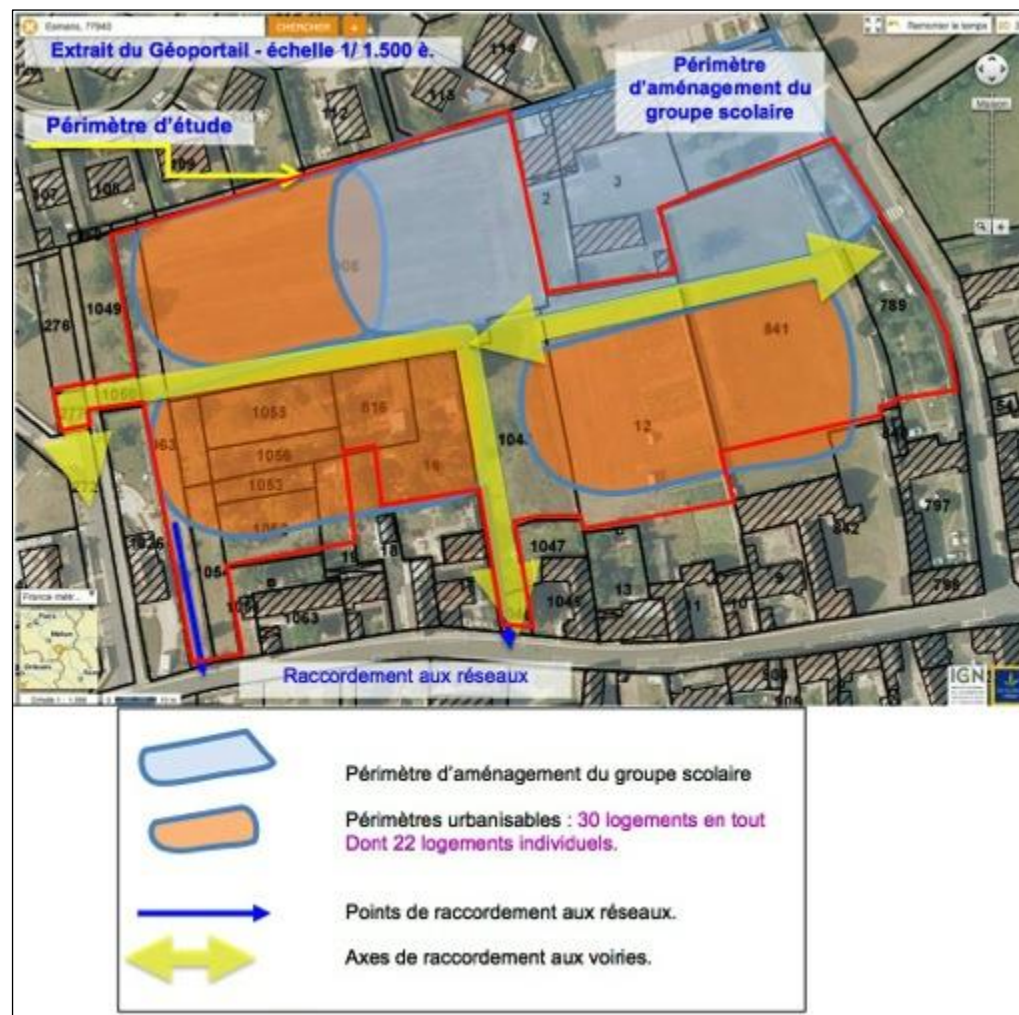
En matière d'urbanisme, architecture et paysages, le règlement impose des préconisations qualitatives aux nouvelles constructions dans le centre ancien, afin de préserver le style rural traditionnel. Il favorise également les logements ayant de bonnes performances énergétiques.

Il reconduit l'identification de secteurs sensibles au plan du paysage urbain, en co-visibilité des édifices inscrits (Eglise et Château d'Esmans).

4.2 La maîtrise du foncier

Un Droit de Préemption Urbain a été institué par délibération du 16 novembre 2005, sur les zones U, NA et NAX du P.O.S approuvé le 17 mai 2001. Il a été actualisé par délibération du 27 février 2008, sur la base du plan local d'urbanisme approuvé.

Le Droit de Préemption Urbain sera adapté, sur l'ensemble des zones U du PLU, lors de l'approbation du nouveau document.



*

* *

CHAPITRE III – JUSTIFICATIONS DU PLU

• Rappel du Code de l'Urbanisme | Article R151-2

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- 4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

1. Justifications des différentes pièces du PLU

1.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

*Les justifications des choix retenus dans le PLU vis-à-vis des objectifs inscrit dans le PADD, sont détaillées à partir de la **page 71** du rapport de présentation (au chapitre de l'évaluation environnementale). Les justifications des choix retenus dans le PLU vis-à-vis des objectifs de protection de l'environnement sont exprimées tout au long du Rapport de Présentation.*

Toutefois, on peut rappeler ici que les principaux choix concernant les secteurs à urbaniser ont été effectués dans un objectif de maîtrise de la consommation d'espaces et de limitation de celle-ci au plus à 5% de l'espace urbanisé de référence pour le village. Par ailleurs, afin de limiter la consommation d'espace et favoriser la densification du tissu bâti existant, déjà rendue possible dans le présent PLU, le projet de PLU identifie clairement les espaces potentiellement densifiables.

*

*

*

1.2 Le zonage

• Les zones du PLU

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 cinq 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 différées~~ (supprimée dans la MEC DU).
 - 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.

- 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 ;
 - 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 village (logement).
 - 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,
 - zone **N** : zone naturelle protégée, comportant des secteurs spécifiques.
-
- **Les principales modifications du zonage par rapport au PLU initial sont les suivantes :**
- Redéfinition de certaines limites des zones urbaines, en fonction de la réalité du terrain et des objectifs de la Mairie.
 - Délimitation d'un secteur UA j sur des fonds de jardins privatifs.
 - Délimitation d'un secteur UB j sur des fonds de jardins privatifs.
 - Délimitation d'une zone UE sur les sites déjà occupés par des équipements collectifs.
 - Délimitation d'une zone UX sur les sites déjà occupés par des activités économiques.
 - Délimitation d'une zone UE sur les sites déjà occupés par des équipements collectifs.
 - Reclassement en 1AU d'une partie de la zone 2AU du « Midi de la Rue Brette», le site de la salle polyvalente étant reclassée en zone UE.
 - Redéfinition du contour des zones agricoles et naturelles, afin de s'adapter à la réalité du terrain (classer en zone A les surfaces cultivées, et en zone N les espaces forestiers et naturels).
 - Simplifier le zonage des zones naturelles, en réservant les secteurs *de taille et de capacité d'accueil limitées* aux seuls sites présentant des projets.

*

*

*

Tableau des superficies

- Loupe sur l'évolution des zones concernées (après calcul sur la dernière version du permis d'aménager n°2) :

ZONES PLU révisé	P.L.U superficies	ZONES PLU MEC	P.L.U superficies
1 AU xa	8,04	1 AU xa	8,16
1 AU xb	1,90	1 AU xb	1,90
		1AU xc1	9,54
		1AU xc2	3,21
2 AU x	21,06	2 AU x	0,00
A	1 550,94	A	1 550,56
		Aa	5,89
N	113,97	N	116,65
TOTAL	1 695,91	TOTAL	1 695,91

ZONES	P.O.S initial modifié	1ère révision du P.O.S	ZONES	P.L.U superficie*	Superficie constructibl e	Capacité d'accueil	ZONES PLU révisé	P.L.U superficies	ZONES PLU MEC	P.L.U superficies
UA	15,96	15,96	UA a	8,89	0,00	0	UA a	9,29	UA a	9,29
			UA b	6,32	3,28	15	UA b	4,69	UA b	4,69
			UA c	0,59	0,40	0	UA c	0,57	UA c	0,57
							UA d	0,12	UA d	0,12
							UA j	2,08	UA j	2,08
UBa	20,36	20,46	UB a	20,99	2,06	10	UB a	17,61	UB a	17,61
UBb	5,98	5,98	UB b	5,03	0,00		UB b	3,24	UB b	3,24
UBc	3,86	3,86	UB c	2,92	0,58	6	UB c	2,96	UB c	2,96
			UB d	0,79	0,40	4	UB d	1,82	UB d	1,82
							UB j	1,74	UB j	1,74
							UE	3,77	UE	3,77
							UX	20,21	UX	20,21
UY	0,50	0,50	-				-		-	
Total U	46,66	46,76		45,53	6,72	35		68,10		68,10
I NA	-	0,84	1 AU	0,99	0,99	9	1 AU	1,75	1 AU	1,75
II NA	5,42	4,58	2 AU	4,79	0,00	0	2 AU	1,42	2 AU	1,42
							1 AU xa	8,04	1 AU xa	8,16
							1 AU xb	1,90	1 AU xb	1,90
NA x	18,75	18,45	1 AU x c	25,38	n	0	2 AU x	21,06	1AU xc	12,75
			2 AU x a	50,08	50,08	0			2 AU x	0,00
			2 AU x b	6,50	6,50	0				
NB	3,5	-	-				-		-	
NBa	-	3,50	-				-		-	
NBx	-	1,00	-				-		-	
NC	1695,9	1671,1	A	1 452,25	0,00		A	1 550,94	A	1 550,56
							Ax	2,36	Ax	2,36
			N a	173,80	0,00		N	113,97	N	116,65
ND	12,77	36,77	N b	10,13	0,00		N b	5,92	N b	5,92
			N h	17,16	0,00		N h		N h	
							Npv	5,56	Npv	5,56
			N x	3,39	0,00	3	N x	3,09	N x	3,09
Total N	1736,34	1736,24		1744,47	57,57	12		1 716,01		1 716,01
TOTAL	1783	1783		1790	64,29	47		1 784,11		1 784,11
E.B.C	109,76	109,76		118,19				116,43		116,25

*

*

*

• Le plan de zonage du PLU (2020) : ensemble de la commune

Légende

Servitude Gaz

PRESCRIPTION_SURF

emplacement réservé

espace boisé classé

élément de paysage à protéger loi Paysage

bâtiments changements de destination

mare protégée

bande de protection des lisières

Cours d'eau protégés

secteur avec limitation de constructibilité pour raisons de nuisances ou de risques (zone 1)

secteur avec limitation de constructibilité pour raisons de nuisances ou de risques (zone 2)

secteur avec limitation de constructibilité pour raisons de nuisances ou de risques (zone de surpression)

Zone urba complète 2

UAa centre ancien dense

UAb fonds de parcelles bâties de densité plus faible

UAc secteur comportant des règles spécifiques

UAd centre ancien densifiable

UAJ fonds de jardins à protéger

UBa habitations diffuses et lotissement la Porte des Ormes

UBb lotissement des Grands Champs

UBc secteurs comportant des prescriptions architecturales particulières

UBd secteurs comportant des modalités particulières d'accès

UBj fonds de jardins à protéger

UE équipements collectifs

UX zones d'activités

1AU urbanisation future

2AU urbanisation future différée

1AUxa urbanisation future à vocation d'activités

1AUxb urbanisation future à vocation d'activités

2AUx urbanisation future activités différée

A terres agricoles

Ax entreprises localisées dans la zone agricole

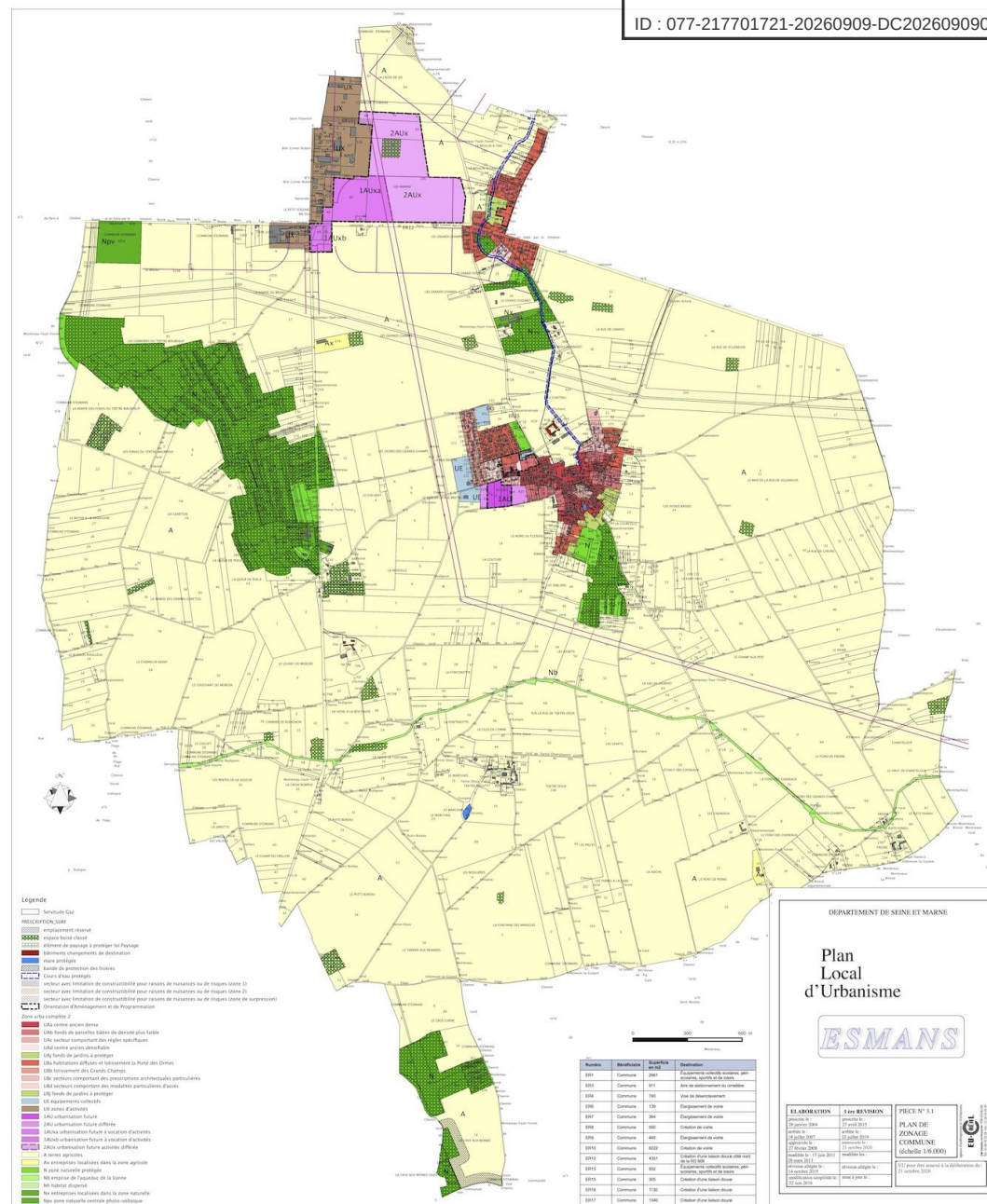
N zone naturelle protégée

Nb emprise de l'aqueduc de la Vanne

Nh habitat dispersé

Nx entreprises localisées dans la zone naturelle

Npv zone naturelle centrale photo-voltaïque



• **Le plan de zonage du PLU mis en compatibilité (2026) : les hameaux du Grand et du Petit Fossard**

Légende

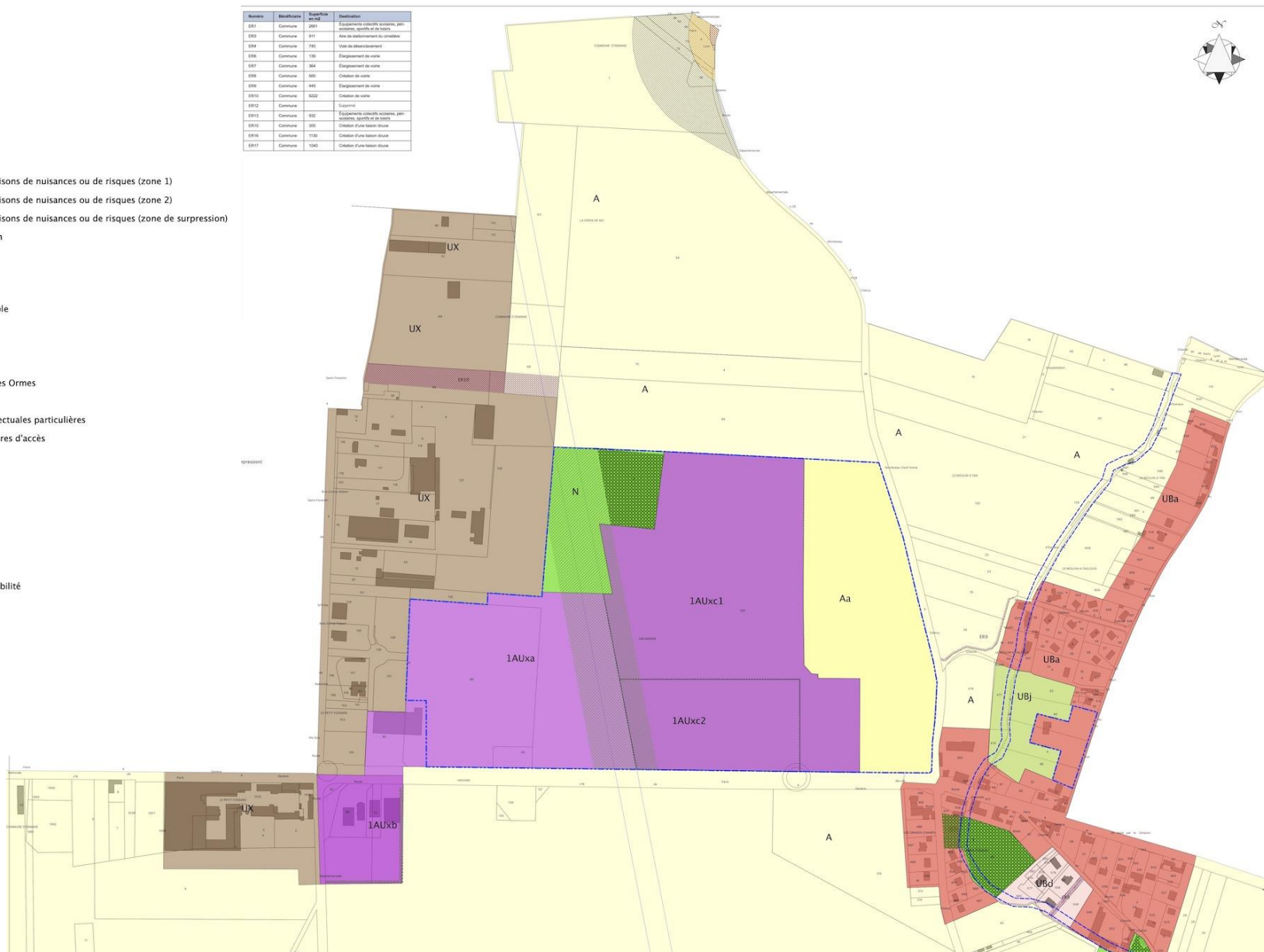
PRESCRIPTION_SURF

-  emplacement réservé
-  espace boisé classé
-  élément de paysage à protéger loi Paysage
-  bâtiments changements de destination
-  mare protégée
-  bande de protection des lisières
-  Cours d'eau protégés
-  secteur avec limitation de constructibilité pour raisons de nuisances ou de risques (zone 1)
-  secteur avec limitation de constructibilité pour raisons de nuisances ou de risques (zone 2)
-  secteur avec limitation de constructibilité pour raisons de nuisances ou de risques (zone de surpression)
-  Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Zone non aedificandi 30 mètres ERDF

Zone urba complète 2

-  UAa centre ancien dense
-  UAa fonds de parcelles bâties de densité plus faible
-  UAc secteur comportant des règles spécifiques
-  UAd centre ancien densifiable
-  UAj fonds de jardins à protéger
-  UBa habitations diffuses et lotissement la Porte des Ormes
-  UBb lotissement des Grands Champs
-  UBc secteurs comportant des prescriptions architecturales particulières
-  UBd secteurs comportant des modalités particulières d'accès
-  UBj fonds de jardins à protéger
-  UE équipements collectifs
-  UX zones d'activités
-  1AU urbanisation future
-  2AU urbanisation future différée
-  1AUxa urbanisation future activités
-  1AUxb urbanisation future commerces et hôtels
-  1AUxc1 et 2 urbanisation future Mise En Compatibilité
-  A terres agricoles
-  Aa projet agricole spécifique
-  Ax entreprises localisées dans la zone agricole
-  N zone naturelle protégée
-  Nb emprise de l'aqueduc de la Vanne
-  Nh habitat dispersé
-  Npv zone naturelle centrale photo-voltaïque
-  Nx entreprises localisées dans la zone naturelle

Numéro	Désignation	Superficie en m²	Description
ER1	Commune	200	Équipements collectifs existants, plans, voiries, sports et de loisirs
ER2	Commune	911	Axe de développement du territoire
ER3	Commune	743	Voie de desserrement
ER4	Commune	136	Élargissement de voirie
ER5	Commune	346	Élargissement de voirie
ER6	Commune	500	Création de voirie
ER7	Commune	445	Élargissement de voirie
ER8	Commune	822	Création de voirie
ER9	Commune	120	Suppression
ER10	Commune	900	Équipements collectifs existants, plans, voiries, sports et de loisirs
ER11	Commune	300	Création d'une liaison douce
ER12	Commune	1100	Création d'une liaison douce
ER13	Commune	1040	Création d'une liaison douce



1.3 Le règlement

- Les zones d'un plan local d'urbanisme se divisent en trois catégories :
 - les zones urbaines dites zones U (UA, UB, UE, UX), qui présentent comme caractéristique essentielle d'être correctement desservies en voirie et réseaux divers, au regard des projets envisageables ;
 - les zones d'urbanisation futures qui sont insuffisamment desservies en V.R.D (avec les zones 1AU, 2AU, 1AU x et 2AU x),
 - les zones agricoles ou naturelles (A, N), qui doivent être protégées en raison d'une richesse (agricole, minière, paysagère) ou d'une nuisance particulière.

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.L.U. antérieur et justifications, concernant toutes les zones :**

- Suppression du minimum parcellaire et du C.O.S.
 - *Conséquence de la loi ALUR (n° 1014-366 du 24 mars 2014).*
- Identification des mares au plan de zonage, en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (articles 1.1). De plus, les articles 5.7 de toutes les zones imposent de conserver et entretenir les mares, noues et fossés (leur création est recommandée).
 - *L'objectif est de préserver les mares avérées identifiées sur le plan de zonage, en évitant leur destruction (par comblement, remblaiement, drainage...) ou modification de leur alimentation en eau (en réponse aux orientations du SDAGE et au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique).*
- Renvoi à la cartographie des zones inondables par remontées de nappes, à celle relative aux risques de retrait-gonflement des argiles, ainsi qu'à la cartographie des zones humides.
 - *L'objectif est d'informer les pétitionnaires des risques naturels et des contraintes réglementaires associées à ces éléments cartographiques.*
- Introduction d'un nuancier de couleurs établi par le CAUE, joint en annexe au règlement au règlement, à respecter (articles 4.2 de toutes les zones).
 - *La volonté de la Municipalité est d'assurer une cohérence dans l'aspect extérieur du village et de préserver son caractère traditionnel, y compris du point de vue de la gamme des couleurs, comme des peintures et enduits des constructions.*
- Introduction de nouvelles dispositions en matière de performances énergétiques et environnementales (articles 4.3). D'ailleurs, l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée si elle s'intègre par son aspect et sa forme à la construction principale (articles 4.2).
 - *Le but est de prendre en compte les objectifs du développement durable, en incitant aux constructions économes en énergie et aux énergies renouvelables.*
- Introduction de nouvelles règles en matière d'assainissement et de gestion des eaux pluviales à la parcelle (articles 8.2).
 - *Ces dispositions, découlant des orientations du SDAGE, permettent d'assurer une gestion des eaux pluviales sur place et de limiter les ruissellements.*

*

* *

A) **Les zones urbaines : exposés des motifs et principales dispositions**

• **Rappel de l'article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme**

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.L.U. antérieur et justifications, *concernant toutes les zones urbaines (U)* :**

- Introduction d'une superficie minimale, pour les logements, égale à **30 m²** (articles 1.2 des zones U).

→ *L'objectif est de favoriser la réalisation de petits logements (par rapport à la taille moyenne des logements observée actuellement), en conservant une surface habitable acceptable (à partir du T1).*

- Les éoliennes sont interdites qu'elles soient ou non de type hélicoïdal ou posées sur toiture. (articles 1.2 des zones UA et UB).

→ *La volonté de la Commune est d'interdire les éoliennes sur son territoire, notamment au regard de l'esthétique, comme vis-à-vis des commodités de voisinage, ou au regard du bruit.*

- Définition plus détaillée des exigences en matière de règles volumétriques pour insertion dans le contexte, caractéristiques architecturales des façades et toitures ainsi que des clôtures (articles 4.1 et 4.2 des zones UA et AB).

→ *L'objectif est de préserver le style traditionnel du village.*

- Définition plus détaillée des règles en matière de stationnement afin de gérer celui-ci dans la parcelle (articles 6).

→ *Il s'agit de répondre à la problématique du stationnement dans les sites construits de la commune. Notamment, le règlement impose la réalisation d'au moins 2 places de stationnement par logement individuel.*

- Application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa (rappelé aux articles 1.2), afin de limiter la densité à un niveau compatible avec le caractère rural du village.

→ *Justification : Chaque lot devra respecter les règles édictées dans le règlement de la zone sur laquelle la construction est implantée. Ceci dans le but de faire en sorte que les formes urbaines soient identiques pour la réalisation de constructions sur des parcelles existantes ou sur des parcelles nouvelles. Cette disposition permet, quel que soit le type d'opération réalisée, le maintien de caractéristiques identiques de composition urbaine, et la préservation du caractère du village.*

- Inciter à prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement dans les constructions (articles 4.3 des zones UA, UB)

→ *Justification : L'objectif est d'améliorer les performances énergétiques des nouvelles constructions, ainsi que de limiter leur impact sur l'environnement.*

• **La zone UA :**

Il s'agit du centre aggloméré existant du village, affecté essentiellement à l'habitat, aux services et activités, qui en sont le complément normal, notamment sur le plan commercial. Il présente une densité relativement forte et les constructions nouvelles sont, en général, édifiées au ras de l'alignement, par exemple le long de la Grande Rue et de la rue de Cannes. Compte tenu du caractère rural dominant du bourg, les exploitations agricoles qui existent déjà pourront se développer normalement.

Cette zone comporte cinq secteurs :

- un secteur UAa, correspondant aux implantations les plus denses du village ;
- un secteur UAb, correspondant principalement à des fonds de parcelles bâties, de densité plus faible ;
- un secteur UAc, assorti de règles spécifiques d'implantation et correspondant à une propriété de faible densité ;
- un secteur UAd, assorti de règles spécifiques d'implantation et de superficie minimale des terrains, qui identifie un secteur densifiable rue Brette.
- un secteur UAj, de fonds de jardins, où seules les annexes sont autorisées.

ZONAGE \ Règle	Emprise au sol	Hauteur	Implantation sur l'alignement ***	Implantation sur les limites séparatives	Implantation des constructions sur une même propriété
UA : centre historique du village. Coefficient d'espaces non imperméabilisés de 20%.	L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % en secteur UA a et 50 % en secteurs UA b et UA c, ainsi qu'en secteur UA d.	La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres. La hauteur des constructions nouvelles d'habitations ne doit pas excéder 3 niveaux, soit R + 1 + Comble, avec ou sans sous-sol.	• Dans le secteur UA b et dans le secteur UA d : Les constructions doivent être implantées dans une bande de 30 mètres définie soit par rapport à l'alignement actuel des voies de desserte, existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., soit par rapport à l'alignement des voies nouvelles.	Soit en limite séparative, soit une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale, avec un minimum de 8 mètres en cas de façade comportant une ou plusieurs baies en vue directe et de 3 mètres dans le cas contraire, ou si toutefois ces baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m ² par façade, chacune ne pouvant excéder 0,5 m ² .	Une distance au moins égale à 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus dont l'un au moins comporte une ou plusieurs baies en vue directe. Cette distance est ramenée à 3 mètres dans le cas contraire ou si ces baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m ² par façade, chacune ne pouvant excéder 0,5 m ² .
			• Dans le secteur UA c : Les constructions doivent être implantées dans une bande de 30 mètres définie par rapport à l'alignement actuel des voies de desserte, existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.	Dans le secteur UA d, la distance de 8 mètres est réduite à 4 mètres en cas de façade comportant une ou plusieurs baies en vue directe.	Dans le secteur UA d, la distance de 8 mètres est réduite à 4 mètres en cas de façade comportant une ou plusieurs baies en vue directe.
UA : centre historique du village. Coefficient d'espaces non imperméabilisés de 30%.	Dito ci-dessus.	La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 3 niveaux, soit R + 1 + Comble, avec ou sans sous-sol.	Dito ci-dessus.	Dito ci-dessus.	Dito ci-dessus. Réduire la marge entre une construction principale et une annexe.

*** Implantation soit l'alignement des voies, soit en respectant une marge de reculement au moins égale à 5 mètres. Elle est réduite à 3 mètres en secteur UAd. Pourra être portée à 7 mètres au droit des portes de garages. Grande Rue, rue de Montereau, rue Brette, rue de Montmachoux et rue de Cannes, les façades principales seront parallèles à l'alignement.

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au PLU initial et justifications, concernant la zone UA**

- Identification d'un secteur UAj, sur des fonds de jardins privatifs.

→ *Préserver ces fonds de jardins de toute urbanisation, tout en reconnaissant leur fonction d'espaces associés à des propriétés bâties.*

- Définition de règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation (voir tableau ci-dessus).

→ *Préserver une cohérence dans la morphologie urbaine du village, et maîtriser sa densification, afin de maintenir le caractère rural du bourg et favoriser la présence de végétaux et espaces verts (objectif du PADD).*

- Augmentation du coefficient de non imperméabilisation de 20 à 30% (article UA.5.2).

→ *Cette disposition se justifie par : la densité actuelle du tissu construit, la volonté de maintenir des espaces verts en milieu urbain, ainsi que les nécessités liées à la gestion des eaux pluviales (compte tenu de l'existence d'un réseau unitaire).*

- Introduction de règles pour le stationnement des vélos (et les véhicules électriques).

→ *Favoriser les modes de déplacements doux.*

*

*

*

• **La zone UB :**

Il s'agit d'une zone vouée exclusivement à l'habitat individuel discontinu, créée en grande partie par des habitations et lotissements anciens ou récents, mais présentant une certaine qualité d'ensemble et une homogénéité qu'il convient de maintenir. Les activités existantes pourront être confortées et développées, et de nouvelles activités artisanales ou peu nuisantes pourront y être implantées de façon diffuse.

Cette zone comporte cinq secteurs :

- UB a, d'habitations diffuses et correspondant au lotissement "la Porte des Ormes";
- UB b, correspondant aux lotissements des "Grands Champs" ;
- UB c, de prescriptions architecturales particulières (dans les périmètres des Monuments Historiques) ;
- UB d, où des modalités d'accès particulières sont autorisées.
- UBj, de fonds de jardins, où seules les annexes sont autorisées.

Les constructions exposées au bruit des RD 606 et 605 (ex RN 6 et 105) ou de la ligne SNCF Paris Lyon seront soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres au regard du bruit (arrêté n° 99 DAI 1 CV n° 102 du 19 mai 1999, en annexe au règlement).

ZONAGE \ Règle	Emprise au sol	Hauteur	Implantation sur l'alignement	Implantation sur les limites séparatives	Implantation des constructions sur une même propriété
UB : habitat individuel discontinu. - UB a, d'habitations lotissement "la Porte des Ormes"; - UB b, lotissements des "Grands Champs"; - UB c, périmètres des Monuments Historiques; - UB d, où des modalités d'accès particulières. Coefficient d'espaces non imperméabilisés de 20%.	• L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété. Pour les activités artisanales, cette emprise pourra être portée à 50 %.	• La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 8 mètres. La hauteur des constructions nouvelles d'habitations ne doit pas excéder 2 niveaux, soit R + Comble, avec ou sans sous-sol.	• Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement* actuel ou futur des voies, au moins égale à 5 mètres. Cette marge pourra être portée à 7 mètres au droit des portes de garages. En bordure de la RD 606, cette marge est portée à 30 mètres.	UBa : En limite séparative ou 8 mètres et 3 mètres (baies < 1 m2 par façade). UBb : En limite séparative ou 4 mètres et 3 mètres (baies < 1 m2 par façade). UBc UBd : 8 mètres et 3 mètres (baies < 1 m2 par façade). L'implantation en limite des annexes < 4 m faitage et 2,5 m à l'égout est autorisée (mur < 2,5 m).	Une distance au moins égale à 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus dont l'un au moins comporte une ou plusieurs baies en vue directe. Cette distance est ramenée à 3 mètres dans le cas contraire ou si ces baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m2 par façade, chacune ne pouvant excéder 0,5 m2.
UB : habitat individuel discontinu. - UB a, d'habitations lotissement Phénix ; - UB b, lotissements des "Grands Champs" ; - UB c, périmètres des Monuments Historiques ; - UB d, où des modalités d'accès particulières.	Dito ci-dessus.	Dito ci-dessus.	Dito ci-dessus.	Dito ci-dessus. Augmenter la marge de reculement des fonds de parcelles.	Dito ci-dessus.

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au PLU initial et justifications, concernant la zone UB :**

- Identification d'un secteur UBj, sur des fonds de jardins privés.
- *Préserver ces fonds de jardins de toute urbanisation, tout en reconnaissant leur fonction d'espaces associés à des propriétés bâties.*

- Définition de règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation (voir tableau ci-dessus).

→ *Préserver une cohérence dans la morphologie urbaine du village, et maîtriser la densification de ces secteurs, afin de maintenir le caractère rural du bourg et favoriser la présence de végétaux et espaces verts, notamment dans les zones périphériques.*

- Augmentation du coefficient de non imperméabilisation de 20 à 30% (article UB.5.2).

→ *Cette disposition se justifie par : la densité actuelle du tissu construit, la volonté de maintenir des espaces verts en milieu urbain, ainsi que les nécessités liées à la gestion des eaux pluviales.*

- Introduction de règles pour le stationnement des vélos (et les véhicules électriques).

→ *Organiser la densification sous la forme d'opérations d'ensemble.*

- **La zone UE :**

Il s'agit d'une zone vouée exclusivement aux équipements collectifs, communaux ou intercommunaux.

La nature des constructions édifiées dans cette zone lui confère un caractère spécifique, tant sur le plan de la morphologie (emprise, hauteur, implantation), liée à la fonction des bâtiments, qu'en termes de typologie architecturale (composition, modénatures, décor, etc.), et qui nécessite par essence de se distinguer de l'architecture privée. Le présent règlement vise donc à permettre la plus grande souplesse dans les modalités de réalisation ou d'évolution de ces bâtiments.

ZONAGE \ Règle	Emprise au sol	Hauteur	Implantation sur l'alignement	Implantation sur les limites séparatives	Implantation des constructions sur une même propriété
Il n'existe pas de zone UE dans le P.L.U actuel.	--	--	--	--	--
UE : zone d'équipements	Il n'est pas fixé de règle.	Il n'est pas fixé de règle.	Il n'est pas fixé de règle.	Il n'est pas fixé de règle.	Il n'est pas fixé de règle.

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au PLU initial et justifications, concernant la zone UE :** Néant : zone qui n'existait pas dans le PLU antérieur. Sa création se justifie par la nécessité de mieux caractériser les sites affectés aux équipements.

- Introduction d'un coefficient de non imperméabilisation de 30 % (article UE.5.2).

→ *Cette disposition se justifie par : la densité actuelle du tissu construit, la volonté de maintenir des espaces verts en milieu urbain, ainsi que les nécessités liées à la gestion des eaux pluviales.*

*

* *

• **La zone UX :**

Il s'agit d'une zone sur laquelle des activités sont déjà implantées. Elle est bien desservie par des voies routières importantes.

Les constructions exposées au bruit des RD 606 et 605 (ex RN 6 et 105) et de la RD 219, ou de la ligne SNCF Paris Lyon seront soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres au regard du bruit (arrêté n° 99 DAI 1 CV n° 102 du 19 mai 1999, en annexe au règlement).

ZONAGE \ Règle	Emprise au sol	Hauteur	Implantation sur l'alignement	Implantation sur les limites séparatives	Implantation des constructions sur une même propriété
Il n'existe pas de zone UX dans le P.L.U actuel (parties bâties de la 1AUxc).	--	--	--	--	--
Zone UX : sites d'activités artisanales, industrielles et commerciales. Coefficient d'espaces non imperméabilisés de 10% (voir secteur à reconstruire).	• L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.	La hauteur totale des constructions nouvelles et surélévations ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au sol naturel. En outre, est fixée une hauteur plafond de 70 mètres NGF.	Implantation à au moins 40 mètres en bordure de la RD 606 et à 10 mètres dans le cas contraire. Autoriser la construction en prolongement de l'existant.	• Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en respectant une marge de reculement, par rapport à la dite limite, au moins égale à 4 mètres.	Une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction est imposée entre deux bâtiments non contigus, avec un minimum de 4 mètres.

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au PLU initial et justifications, concernant la zone UX :** Néant : zone qui n'existait pas dans le PLU antérieur. Sa création se justifie par la nécessité d'identifier des sites construits peu susceptibles d'évolutions, au contraire des zones à *urbaniser*.

- Introduction d'un coefficient de non imperméabilisation de 10 % (article UX.5.2).

→ *Cette disposition se justifie par : la densité actuelle du tissu construit, la volonté de maintenir des espaces verts en milieu urbain, ainsi que les nécessités liées à la gestion des eaux pluviales (de ce point de vue, c'est d'ailleurs un minimum).*

*

* *

B) Les zones à urbaniser : exposés des motifs et principales dispositions

• **Rappel de l'article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme**

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

• **La zone 1AU :**

Il s'agit d'une zone vouée exclusivement à l'habitat individuel discontinu, réalisable sous forme de lotissements ou d'opérations de constructions groupées pendant la validité du présent plan local d'urbanisme. L'espace concerné est situé en partie ouest du village, au sud de la rue Brette.

Cette zone, implantée en continuité des urbanisations existantes et suivant un principe d'enveloppe urbaine, est destinée à recevoir les extensions futures du village. Son urbanisation sera réalisée selon les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation. Après réalisation des équipements nécessaires (création ou renforcement des réseaux et voiries), les constructions sont autorisées dans la mesure où elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble, définie dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Les renforcements et extensions de réseaux éventuellement rendus nécessaires par les projets de construction seront mis à la charge des pétitionnaires en application notamment des articles L.332-6, L.332-11-3 et L.332-15 du code de l'urbanisme (rappelés en annexe au règlement, pages 134 et suivantes). Tout projet requérant une autorisation d'urbanisme et présentant une incidence sur les besoins en équipements d'infrastructure comme de superstructure pourra faire l'objet d'un projet urbain partenarial en application des dispositions de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme.

Les principes de composition urbaine répondent aux objectifs suivants :

- gérer la transition paysagère avec la périphérie d'espaces naturels ou agricoles,
- favoriser une meilleure perméabilité/accessibilité aux circulations piétonnières et cyclables,
- optimiser le foncier disponible, au regard d'un principe de densité construite,
- satisfaire aux obligations de régulation des eaux pluviales sur le site,
- répondre aux exigences de performance énergétique par une orientation préférentielle des constructions au Sud,
- garantir une qualité architecturale des constructions.

ZONAGE \ Règle	Emprise au sol	Hauteur	Implantation sur l'alignement	Implantation sur les limites séparatives	Implantation des constructions sur une même propriété
1AU : urbanisation future Coefficient d'espaces non imperméabilisés de 20%.	• L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.	• La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 8 mètres. La hauteur des constructions nouvelles d'habitations ne doit pas excéder 2 niveaux, soit R + Comble, avec ou sans sous-sol.	• Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement* actuel ou futur des voies, au moins égale à 5 mètres. Cette marge pourra être portée à 7 m au droit des portes de garages.	Soit en limite séparative, soit une distance au moins égale à sa hauteur totale, avec un minimum de 4 mètres en cas de façade comportant une ou plusieurs baies en vue directe et de 2,5 mètres dans le cas contraire, ou si toutefois ces baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m ² par façade, chacune ne pouvant excéder 0,5 m ² .	Une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction est imposée entre deux bâtiments non contigus, avec un minimum de 4 mètres.
1AU : urbanisation future. Coefficient d'espaces non imperméabilisés de 35%.		Dito ci-dessus. Imposer une hauteur inférieure à longueur du mur de long pan.	Dito ci-dessus. Autoriser l'implantation à l'alignement (refermer une place). Imposer des places de jour avec un recul de portail.	Dito ci-dessus. Imposer une marge de recul pour les fonds de parcelles (8 m mini).	Une distance au moins égale à 8 mètres est imposée entre deux bâtiments principaux non contigus.

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au PLU initial et justifications, concernant la zone 1AU :**

- Définition de règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation (voir tableau ci-dessus). Notamment : Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies, là où figure ce principe de composition urbaine dans les orientations d'aménagement et de programmation.

→ *Préserver une cohérence dans la morphologie urbaine du village, et maîtriser sa densification, afin de maintenir le caractère rural du bourg et favoriser la présence de végétaux et espaces verts (objectif du PADD).*

- Introduction d'un coefficient de non imperméabilisation de 35 % (article 1AU.5.2).

→ *Cette disposition se justifie par : la densité actuelle du tissu construit, la volonté de maintenir des espaces verts en milieu urbain, ainsi que les nécessités liées à la gestion des eaux pluviales (compte tenu de l'existence d'un réseau unitaire).*

- Introduction de règles pour le stationnement des vélos (et les véhicules électriques).

→ *Favoriser les modes de déplacements doux.*

*

*

*

• **La zone 2 AU :**

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

ZONAGE \ Règle	Emprise au sol	Hauteur	Implantation sur l'alignement	Implantation sur les limites séparatives	Implantation des constructions sur une même propriété
2 AU : urbanisation future différée	Il n'est pas fixé de règle.	Il n'est pas fixé de règle.	Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.	Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.	Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.
2 AU : urbanisation future différée	-----	-----	-----	-----	-----

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au PLU initial et justifications, concernant la zone 2AU :**

- Néant (seule la localisation a changé ; elle est dorénavant située à l'Est de la zone 1AU, pour une surface de 8.000 m2, et du côté Ouest, pour 5.000 m2).

*

* *

- **La zone 1 AUx : Cette zone est concernée par la mise en compatibilité du PLU**

Il s'agit d'une zone destinée aux activités sur laquelle certaines sont déjà implantées. Elle est bien desservie par des voies routières importantes. Son urbanisation est conditionnée à un aménagement d'ensemble cohérent, notamment au plan des aménagements routiers et des réseaux.

Cette zone était identifiée dans le Schéma Directeur de Seine-Loing comme : "zone d'activités existante". La bande inconstructible de 75 mètres par rapport à la RD 606 (ex RN 6) n'est pas intégrée dans le règlement, au regard de la réalisation d'un projet urbain qualitatif (article L.111-8 du code de l'urbanisme), présenté dans les « orientations d'aménagement et de programmation ».

Les constructions exposées au bruit des RD 606 et 605 (ex RN 6 et 105), de la RD 219 ou de la ligne SNCF Paris Lyon seront soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres au regard du bruit (arrêté n° 2022 DDT SEPR 89 du 8 juillet 2022, en annexe au règlement).

- Cette zone comporte trois secteurs : 1AUxa (NE Fossard), 1AUxb (SE Fossard) et 1AUxc (extension de la zone du Fossard-Est, objet de la mise en compatibilité du PLU). Tout projet requérant une autorisation d'urbanisme et présentant une incidence sur les besoins en équipements d'infrastructure comme de superstructure pourra faire l'objet d'un projet urbain partenarial en application des dispositions de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme.

- La zone 1AUx, qui identifie les implantations existantes le long de la RD 605, est marquée essentiellement par une problématique de requalification, incluant la reconfiguration de la RD 605 en boulevard urbain.

Elle comporte :

- le secteur 1AUxa, qui correspond à un programme d'activités notamment commerciales,
- le secteur 1AUxb de 1,5 ha est affecté à l'implantation d'un hôtel et (ou) de restaurants,
- le secteur 1AUxc (OR 85 du SDRIF E), « vise à accueillir prioritairement les activités industrielles, leurs fonctions supports (entrepôts, commerce de gros, installations techniques et multimodales, stockage d'énergie, etc.), les grands services urbains et installations d'économie circulaire. L'implantation des activités de logistique, bureaux, restaurants, commerces de détail, loisirs, équipements accueillant du public doit être limitée à celles au service des actifs et des entreprises du site d'activité concerné. »

Le secteur 1AUxc comporte néanmoins un secteur dédié, dans les orientations d'aménagement et de programmation à des activités diversifiées : 9,54 ha pour les activités industrielles (1AUxc1) et 3,21 ha pour les activités diversifiées (1AUxc2), dans la limite des 10 hectares du secteur d'urbanisation préférentielle industriel (demi-pastille ouest).

*

* *

ZONAGE \ Règle	Emprise au sol	Hauteur	Implantation sur l'alignement	Implantation sur les limites séparatives	constructions sur une même propriété
Zone 1AUx PLU de 2008	• L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.	La hauteur totale des constructions nouvelles et surélévations ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au sol naturel. En outre, est fixée une hauteur plafond de 70 m NGF. Cette limite pourra être dépassée de la valeur d'un étage, soit 3 mètres, dans le secteur 1AUx1.	Implantation à au moins 40 mètres en bordure de la RD 606 et à 10 mètres dans le cas contraire. Toutefois, dans le secteur 1AUx1, justifiés par un projet urbain qualitatif, la marge de recul par rapport à la RD 606 est réduite à 20 mètres, de même que pour de petits bâtiments de style kiosques, dans la zone 1AUxc (bâtiments de 250 m2 maximum d'emprise au sol et de 5 mètres maximum au faitage).	• Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en respectant une marge de reculement, par rapport à ladite limite, au moins égale à 4 mètres.	Une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction est imposée entre deux bâtiments non contigus, avec un minimum de 4 mètres.
Coefficient d'espaces non imperméabilisés de 10%.					
1AUx du PLU de 2020	Dito ci-dessus.	Dito ci-dessus + Cette limite sera portée à 78 mètres NGF dans le secteur 1AUxc.	Dito ci-dessus. Revoir règle à 10 m pour les kiosques (supprimé).	Dito ci-dessus.	Dito ci-dessus.
1AUx du PLU de 2025 (MEC DU) Création d'un secteur 1AUxc (avec deux sous-secteurs). Correspondant principalement à la zone de "développement industriel d'intérêt régional stratégique" du SDRIF E.	• En secteur 1AUxc, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.	Dito ci-dessus (70 mètres NGF).	Maintien de la règle actuelle.	Dito ci-dessus.	Dito ci-dessus.

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au PLU initial et justifications, concernant la zone 1AUx :**

- Précisions dans la dénomination des zones et suppression de la zone 2AUx, dans le contexte de la mise en compatibilité du PLU (MEC DU). Dans la zone 1AUxc, 9,54 ha sont affectés aux activités strictement industrielles (1AUxc1). Et 3,21 ha sont affectés à des activités diversifiées (1AUxc2).

→ Cette disposition se justifie par les accords passés entre la Commune et la CCPM en termes de limitation de la consommation d'espaces, ainsi que par l'élargissement des compétences de la CC en ce qui concerne le développement économique. Par ailleurs, cette disposition a été retenue au regard des dispositions du SDRIF E approuvé.

Ajout des dispositions suivantes : 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 du 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.

→ Cette disposition se justifie par la nécessité de ne pas aggraver la déprise commerciale du centre-ville de Montereau.

- Augmentation de la hauteur maximale (à 78 mètres NGF) dans le secteur des hôtels et restaurants. Disposition maintenue dans la MEC DU.

→ Cette disposition se justifie par : le gabarit des constructions alentour, au carrefour du Petit-Fossard, de même que la topographie du terrain naturel (à ≈ 63 mètres Niveau Général de la France).

- Introduction d'un coefficient de non imperméabilisation de 10 % (article 1AUx.5.2). Disposition maintenue dans la MEC DU.

→ Cette disposition se justifie par : la densité actuelle du tissu construit, la volonté de maintenir des espaces verts en milieu urbain, ainsi que les nécessités liées à la gestion des eaux pluviales (de ce point de vue, c'est d'ailleurs un minimum).

- **La zone 2 AUx : Cette zone est concernée par la mise en compatibilité du PLU**

Il s'agit d'une zone **qui était** programmée à terme destinée à permettre l'extension des activités sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au PLU initial et justifications, concernant la zone 2 AUx :**

- **ZONE SUPPRIMÉE PAR LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU.**

C) Les zones agricoles et naturelles : exposés des motifs et principales dispositions

- **Rappel des articles R. 151-22 à 25 du Code de l'Urbanisme**

Art. R. 151-22. – Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Art. R. 151-23. – Peuvent être autorisées, en zone A :

- 1o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Art. R. 151-24. – Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1o Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2o Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3o Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4o Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5o Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Art. R. 151-25. – Peuvent être autorisées en zone N :

- 1o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

*

* *

• **La zone A :**

Il s'agit de la zone naturelle constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture ou d'élevage. La valeur agronomique élevée des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement, ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

Les constructions exposées au bruit des RD 606 et 605 (ex RN 6 - RN 105), de la RD 219 ou de la ligne SNCF Paris Lyon seront soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres au regard du bruit (arrêté n° 99 DAI 1 CV n° 102 du 19 mai 1999, en annexe au règlement). La zone A identifie des bâtiments comme pouvant changer de destination, au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, alinéa 2 :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° *Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*

2° *Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*

La zone A identifie aussi, au Sud de la RD 606, des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL article L151-13 du code de l'urbanisme), correspondant aux installations d'un stockage agricole (route de Voulx) et de la casse-auto de la route de Montmachoux (deux secteurs Ax).

ZONAGE \ Règle	Emprise au sol	Hauteur	Implantation sur l'alignement	Implantation sur les limites séparatives	Implantation des constructions sur une même propriété
A : zone agricole	Il n'est pas fixé de règle.	La hauteur des constructions nouvelles d'habitations ne doit pas excéder 2 niveaux, soit R + Comble, avec ou sans sous-sol. Pour les bâtiments liés à l'économie agricole, la hauteur totale n'excédera pas 10 m.	• Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 10 mètres. Cependant les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de la RD 606 (sauf exceptions légales)	• Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 6 mètres, soit en prolongement des bâtiments existants. (etc.)	Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.
A : zone agricole	Dito ci-dessus.	Dito ci-dessus. (constructions "nécessaires") Porter la hauteur des bâtiments agricoles à 12 m.	Dito ci-dessus.	Dito ci-dessus.	Dito ci-dessus.

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au PLU initial, concernant la zone agricole A :**

- Aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 40 m² de surface de plancher.
→ *Cette disposition se justifie par la nécessité de ne pas multiplier la réalisation de petits logements à l'écart du village.*
- Protection de la zone traversée par les gazoducs (arrêté préfectoral n° 16 DCSE SERV 42 du 1er avril 2016) :
→ *Cette disposition se justifie par la prise en compte d'une nouvelle servitude d'utilité publique.*
- Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, les changements de destination suivants sont autorisés :
 - industrie, artisanat, à l'exception des activités de transport (nuisances, sécurité),
 - commerce, à l'exclusion des stockages de véhicules non roulants,
 - entrepôts (hivernage ou garage de caravanes, camping-cars, etc.),
 - bureaux,
 - logements : avec une surface de plancher maximale par secteur (300 m²) et une taille minimale pour les logements (40 m²),
 - hébergement hôtelier,
 - constructions et installations à usage d'équipements collectifs.

Sous les réserves suivantes :

 - absence de nuisances (risques importants d'explosion ou d'incendie, bruits, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse),
 - présenter des besoins compatibles avec la capacité actuelle de la voirie et des réseaux divers,
 - satisfaire aux exigences de la défense - incendie (réseau suffisant ou bien une capacité d'un minimum de 120 m³, existante ou à la charge du demandeur),
 - respecter les caractéristiques générales de volumétrie et de décor architectural des bâtiments.

→ *Cette disposition se justifie par la prise en compte du potentiel de mutation des bâtiments n'étant plus affectés à l'exploitation agricole, ainsi que par la nécessité de leur conservation au titre du patrimoine, protégé (château d'Esmans) ou non (ferme de Vilthé).*
- Dans les secteurs STECAL, affectés à des installations d'un stockage agricole (route de Voulx) et à la casse-auto de la route de Montmachoux, sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux activités existantes.
→ *Cette disposition se justifie par la prise en compte d'implantations existantes situées en zone agricole, et validées comme STECAL.*
- Porter à 12 mètres la hauteur des constructions à usage agricole.
→ *Cette disposition se justifie par la prise en compte des nécessités fonctionnelles de ces bâtiments.*
- **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au PLU révisé, concernant la zone agricole A dans le contexte de la MEC DU :**
 - Création d'un secteur Aa, affecté à un projet de ferme hydroponique ou toute autre activité agricole "ex-nihilo", et compris dans le périmètre de mise en compatibilité du PLU.

En outre, dans le secteur Aa, sont autorisées : Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

En cas de cessation définitive d'activités de la ferme hydroponique mentionnée ci-avant, ou de toute autre construction dédiée à l'activité agricole, le terrain d'assiette sera rendu à l'état naturel des terres agricoles.

• **La zone N :**

Il s'agit d'une zone à dominante naturelle, constituant un espace qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation : soit en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent (notamment les espaces boisés) ; soit en raison d'une servitude particulière, telle que les captages d'eau potable, ou la zone de protection rapprochée de l'aqueduc de la Vanne.

- Elle comprend quatre secteurs :
 - Le secteur N, correspondant aux espaces naturels protégés proprement dits.
 - Le secteur N b, correspondant à l'emprise de l'aqueduc de la Vanne, ainsi qu'à la zone de protection rapprochée de 13 mètres de part et d'autre de la limite de cette emprise.
 - Le secteur N x, correspondant principalement à des installations artisanales existantes, et à un commerce de meubles.
 - Le secteur Npv, permettant la réalisation d'une centrale solaire, sur le site d'une ancienne décharge.
- Les constructions exposées au bruit des RD 606 et 605 (ex RN 6 - RN 105), de la RD 219 ou de la ligne SNCF Paris Lyon seront soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres au regard du bruit (arrêté n° 99 DAI 1 CV n° 102 du 19 mai 1999, en annexe au règlement).

ZONAGE \ Règle	Emprise au sol	Hauteur	Implantation sur l'alignement	Implantation sur les limites séparatives	Implantation des constructions sur une même propriété
N : espaces protégés - N a, protection totale ; - N b, aqueduc de la Vanne ; - N h, Tertre Doux, Ferme-Château et autres écarts ; - Nx, activités existantes.	• L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété en secteur N h, et 30 % en secteur N x. • Il n'est pas fixé de règle dans les autres secteurs	La hauteur totale des constructions nouvelles et extensions ne doit pas excéder 8 mètres. La hauteur des constructions nouvelles d'habitations ne doit pas excéder 2 niveaux, soit R + Comble, avec ou sans sous-sol.	Les constructions doivent s'implanter soit à une distance de l'alignement* au moins égale à 5 mètres, soit en prolongement des constructions existantes.	Soit en limite séparative, soit une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale, avec un minimum de 8 mètres en cas de façade comportant une ou plusieurs baies en vue directe et de 3 mètres dans le cas contraire, ou si toutefois ces baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m2 par façade, chacune ne pouvant excéder 0,5 m2.	Une distance au moins égale à 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus dont l'un au moins comporte une ou plusieurs baies en vue directe. Cette distance est ramenée à 3 mètres dans le cas contraire ou si ces baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m2 par façade, chacune ne pouvant excéder 0,5 m2.
N : espaces protégés - N, protection totale ; - Nb, aqueduc de la Vanne ; - Nx, activités existantes. - Npv, production d'énergie solaire.	Dito ci-dessus. Mais suppression du secteur Nh.	Dito ci-dessus.	Dito ci-dessus.	Dito ci-dessus.	Dito ci-dessus.

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au PLU initial, concernant la zone naturelle N :**

- Suppression des secteurs Nh.
- *Cette disposition se justifie par la nécessité de répondre aux nouvelles définitions du code de l'urbanisme (ordonnance et décret de 2015).*
- Ajout d'une zone N en limite Ouest de la Commune.
- *Cette disposition se justifie par la nécessité de protéger un site occupé jadis par une ancienne décharge.*
- Aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 40 m2 de surface de plancher.
- *Cette disposition se justifie par la nécessité de ne pas multiplier la réalisation de petits logements à l'écart du village.*
- Introduction de possibilités d'aménagement et d'extension des bâtiments d'habitation existants en zone naturelle, sous certaines conditions (article N.1.2).
- *L'objectif est de permettre l'évolution des bâtiments déjà existants, dédiés à des habitations, tout en évitant l'impact sur le milieu naturel et le paysage (les extensions seront limitées globalement à 100 m2 d'emprise au sol).*
- Définition de règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation (voir tableau), ainsi que règles en matière des caractéristiques architecturales (art. N.4.2).
- *L'objectif est de cadrer les possibilités d'aménagement des bâtiments en zone naturelle, afin de préserver la qualité paysagère des sites.*
- Ajout d'un secteur Npv.
- *L'objectif est de permettre la reconversion d'une friche arbustive qui s'est développée sur une ancienne décharge non autorisée, au bénéfice d'une production d'énergie solaire.*

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au PLU révisé, concernant la zone naturelle N dans le contexte de la MEC DU :**

Reclassement en zone N de 2,68 ha au nord-ouest du site (bosquet et terres agricoles).

*

* *

1.4 Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

• **Rappel des articles L. 151-6 et L. 151-7 du code de l'urbanisme**

Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35.

*

* *

- **Rappel des textes d'application relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Article L151-42

Dans les zones d'aménagement concerté, le règlement peut préciser :

- 1° La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- 2° La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

Article R151-6 les OAP dites sectorielles : Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R 151-10.

Article R. 151-7 les OAP dites patrimoniales : Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Article R. 151-8 les OAP dites sectorielles d'aménagement : Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires, garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1o La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2o La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3o La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4o Les besoins en matière de stationnement ;
- 5o La desserte par les transports en commun ;
- 6o La desserte des terrains par les voies et réseaux.

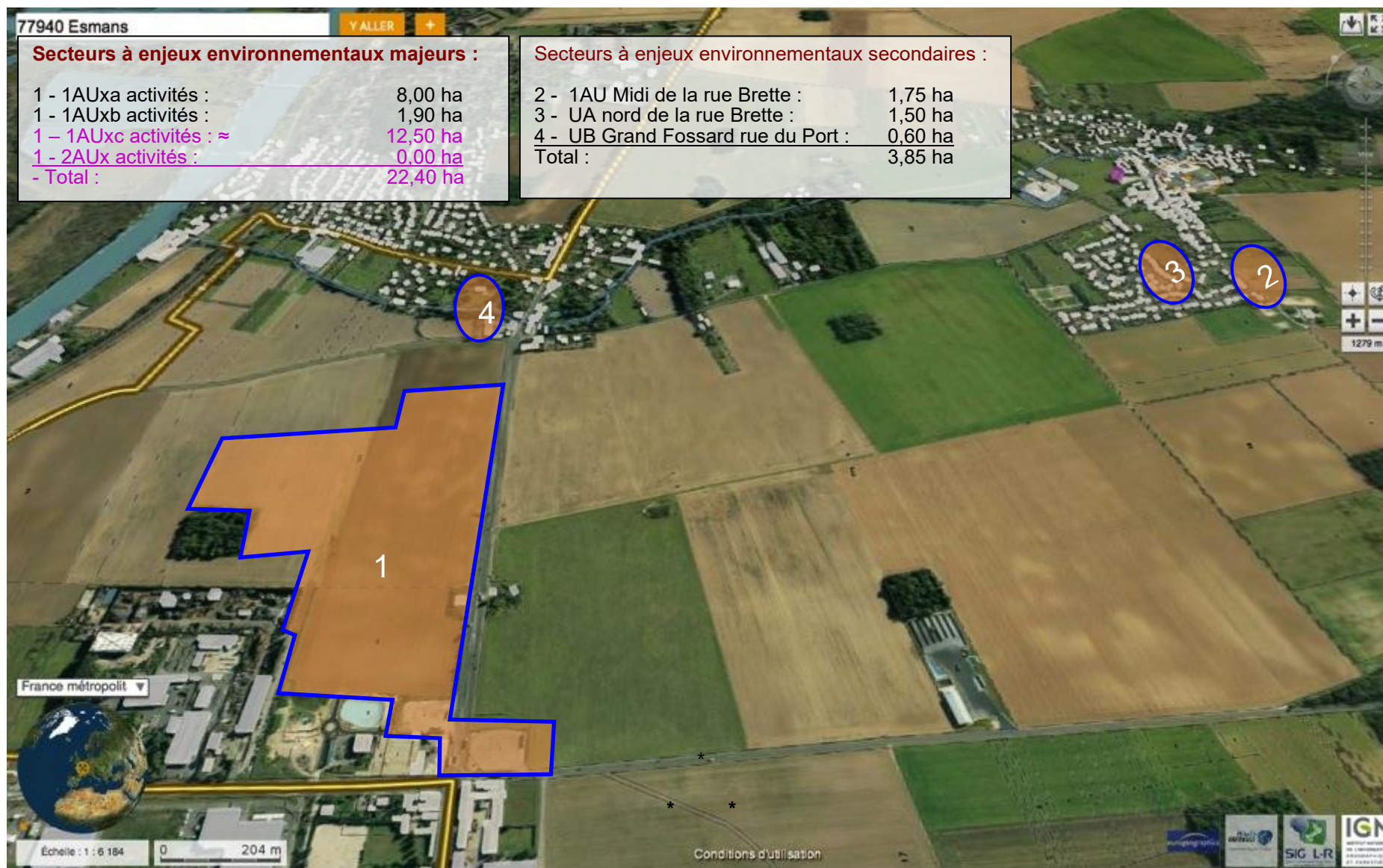
Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

*

* *

- La Commune présente plusieurs secteurs à enjeux spécifiques.

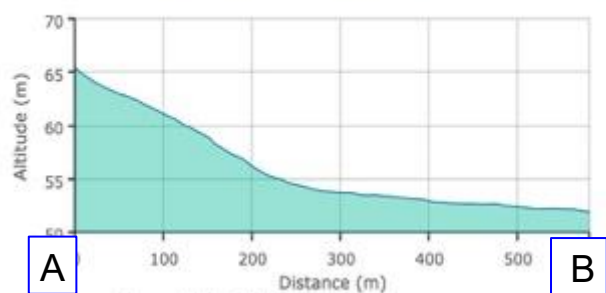
Vue aérienne oblique des différents secteurs à enjeux (source : Géoportail 3D - 2016).



+ 3 – Le Fossard-Est :

3.1 Description des enjeux ; éléments structurants. (échelle : 1 / 5.000 è)

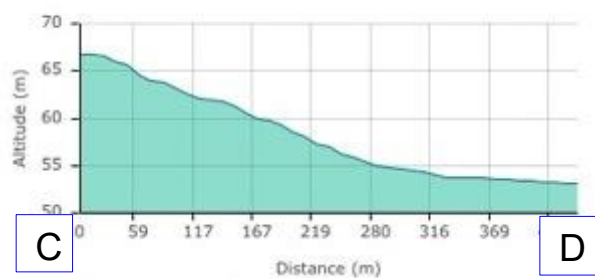
PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Périmètre du permis d'aménager sur
la zone 1AUxa du PLU : 7,25 hectares

Secteur de pente proche de 5 %.

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



L'ensemble des enjeux pris en considération dans la définition du parti d'aménagement est décrit dans « l'évaluation environnementale » (chapitre 4), avec la prise en compte d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme.

Le site à équiper est principalement caractérisé par :

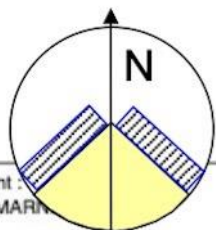
- un espace agricole cultivé, situé en pied de coteau du plateau du Gâtinais,
- un relief subséquent qui reste assez prononcé sur 200 mètres depuis le sud,
- un risque de remontées de nappes alluviales dans la partie basse du site,
- un biotope pauvre en biodiversité, sauf en lisières Ouest et dans le bosquet,
- une desserte routière favorisée par le carrefour du Petit-Fossard (RD 606).

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

3 -Simulation sur plan
cadastral, scénario.

Echelle : 1/5.000 è.



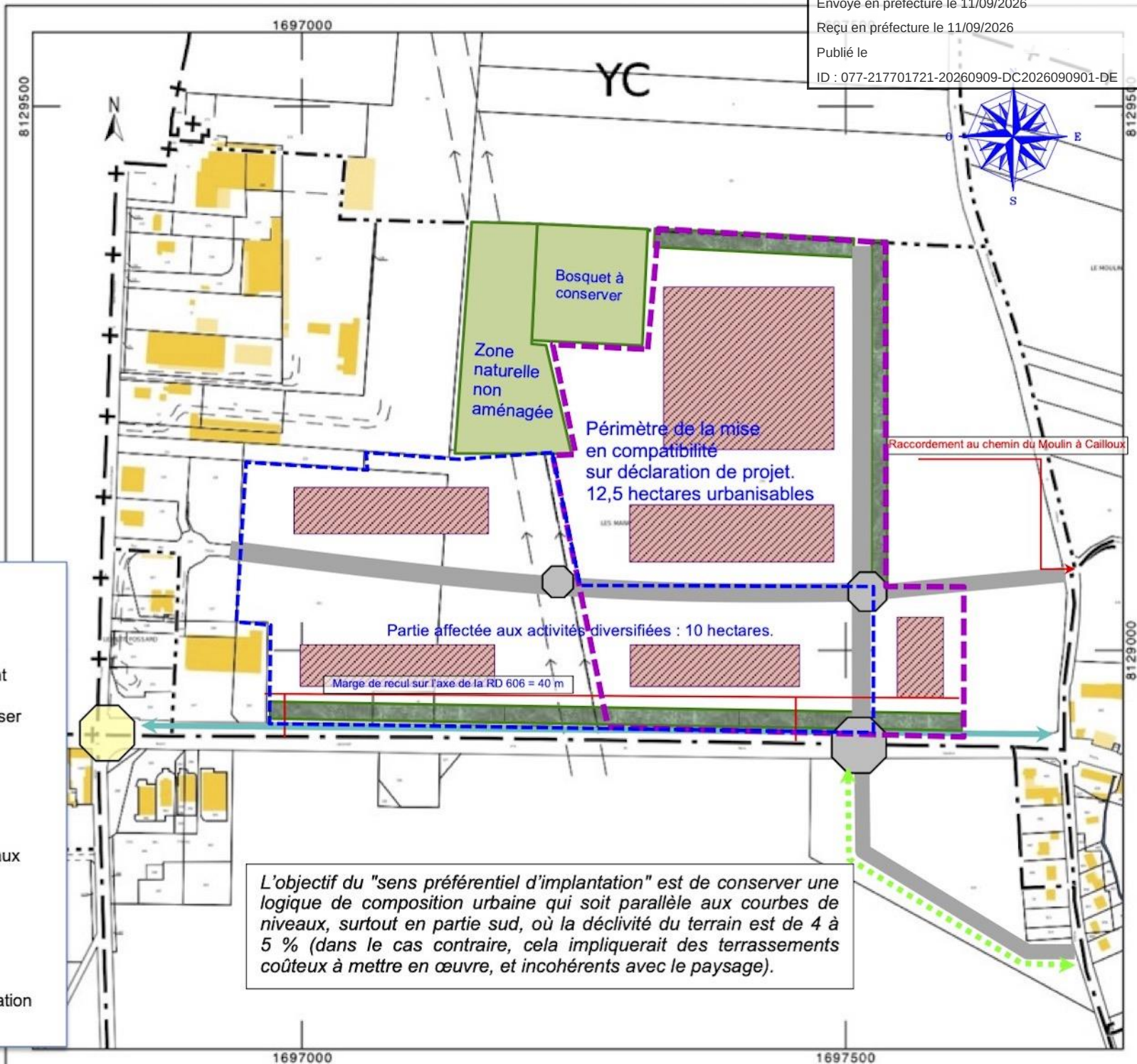
Département :
SEINE ET MARNE

Commune :
ESMANS

Section : YC
Feuille : 000 YC.01

Légende

- Périimètre d'opération
- Cheminement doux existant
- Cheminement doux à réaliser
- Carrefour giratoire existant
- Carrefour à réaliser
- Voirie à créer (voie et réseaux divers, noues paysagées)
- Couture paysagère.
- Espaces verts naturels
- Sens préférentiel d'implantation des bâtiments



Envoyé en préfecture le 11/09/2026
Reçu en préfecture le 11/09/2026
Publié le
ID : 077-217701721-20260909-DC2026090901-DE

L'objectif du "sens préférentiel d'implantation" est de conserver une logique de composition urbaine qui soit parallèle aux courbes de niveaux, surtout en partie sud, où la déclivité du terrain est de 4 à 5 % (dans le cas contraire, cela impliquerait des terrassements coûteux à mettre en œuvre, et incohérents avec le paysage).

1.5 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés du PLU sont les suivants (suppression de l'emplacement réservé n° 2, n° 5 et n° 11 pour création de voirie ; réduction de l'ER n° 1 et de l'ER 15, création de nouveaux emplacements réservés pour aménager des liaisons douces) :

Numéro	Bénéficiaire	Superficie en m2	Destination
ER1	Commune	2661	Équipements collectifs scolaires, péri-scolaires, sportifs et de loisirs
ER3	Commune	911	Aire de stationnement du cimetière
ER4	Commune	740	Voie de désenclavement
ER6	Commune	139	Élargissement de voirie
ER7	Commune	364	Élargissement de voirie
ER8	Commune	500	Création de voirie
ER9	Commune	445	Élargissement de voirie
ER10	Commune	8222	Création de voirie
ER12	Commune	4351	Supprimé (réalisé en partie par le conseil départemental dans l'emprise de la RD 606).
ER13	Commune	932	Équipements collectifs scolaires, péri-scolaires, sportifs et de loisirs
ER15	Commune	305	Création d'une liaison douce
ER16	Commune	1130	Création d'une liaison douce
ER17	Commune	1040	Création d'une liaison douce

Ils concernent principalement :

- des créations ou aménagement de voiries et de liaisons douces,
- les besoins d'extension des équipements scolaires et péri-scolaires.

*

*

*

2. Justifications des dispositions particulières du PLU en zone agricole et/ou naturelle

2.1 Les possibilités constructives en zone agricole et naturelle (article L.151-12 du Code de l'Urbanisme)

• Rappel de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Le règlement de la zone agricole et de la zone naturelle (articles A.1.2.1 et N.1.2.1) n'autorise que certains types de constructions et/ou d'annexes / extensions.

→ - Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Destination	Construction / aménagement	Conditions à respecter
Habitation	Le logement et l'hébergement.	A condition que ces derniers soient nécessaires au logement des exploitants ruraux, intégrés aux bâtiments existants ou qu'ils s'implantent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation existants et en utilisant le même accès routier.
	Habitations existantes lors de l'approbation du présent PLU	Dans la limite globale de 100 m2 d'emprise au sol, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Bâtiments à usage agricole ou forestier	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	A condition que ces constructions et installations s'implantent à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation existants ou habitations et en utilisant le même accès routier.
Bâtiments	La reconstruction à l'identique	- Détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
Équipements	Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - Ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.

*

* *

2.2 Les bâtiments pouvant connaître un changement de destination (article L.151-11 du code de l'urbanisme)

• Rappel de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

- 1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-13](#), les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

A Esmans, deux sites sont identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

- Le Château d'Esmans.
- La ferme de Vilthé.

• Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, les changements de destination suivants sont autorisés :

- industrie, artisanat, à l'exception des activités de transport (nuisances, sécurité),
- commerce, à l'exclusion des stockages de véhicules non roulants,
- entrepôts (hivernage ou garage de caravanes, camping-cars, etc.),
- bureaux,
- logements : avec une surface de plancher maximale par secteur (300 m²) et une taille minimale pour les logements (40 m²),
- hébergement hôtelier,
- constructions et installations à usage d'équipements collectifs.

Sous les réserves suivantes :

- absence de nuisances (risques importants d'explosion ou d'incendie, bruits, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse),
- présenter des besoins compatibles avec la capacité actuelle de la voirie et des réseaux divers,
- satisfaire aux exigences de la défense - incendie (réseau suffisant ou bien une réserve de capacité suffisante d'un minimum de 120 m³, existante ou à la charge du demandeur),
- respecter les caractéristiques générales de volumétrie et de décor architectural des bâtiments.

→ Cette disposition se justifie par la prise en compte du potentiel de mutation des bâtiments n'étant plus affectés à l'exploitation agricole, ainsi que par la nécessité de leur conservation au titre du patrimoine, protégé (château d'Esmans) ou non (ferme de Vilthé).



2.3 Les STECAL (article L151-13 du code de l'urbanisme)

• Rappel de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés :

- 1° Des constructions ;
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

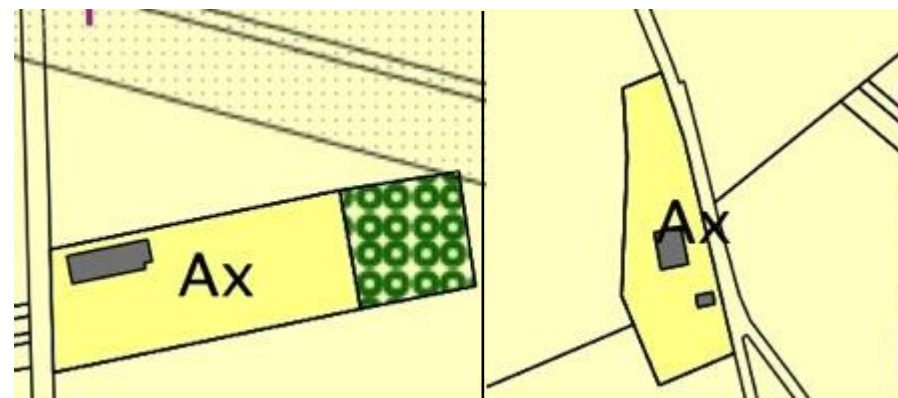
Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

• Les STECAL sont représentés par :

1 - Les implantations existantes en zone agricole : route de Voulx et route de Montmachoux, respectivement pour un stockage agricole, implanté en 2013, et une casse-automobiles, qui existe depuis plusieurs décennies.

Sont autorisés, sous réserve de leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement d'une casse-automobile existante route de Montmachoux.
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des activités existantes route de Voulx (RD 219), stockage commercial de produits agricoles.



- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % en secteur A x. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 2 niveaux, soit R + Comble, avec ou sans sous-sol, avec une hauteur maximale de 8 mètres. Pour les bâtiments liés à l'économie agricole, la hauteur totale n'excédera pas 12 mètres.

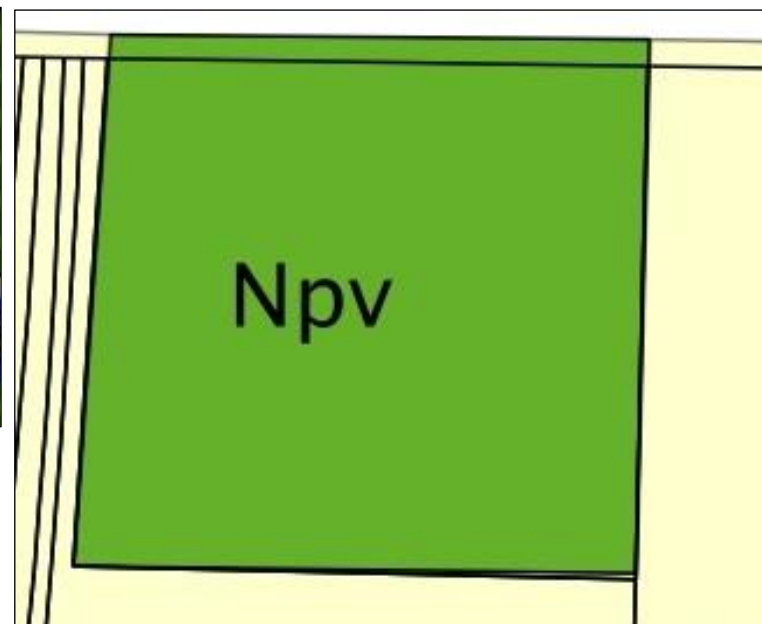
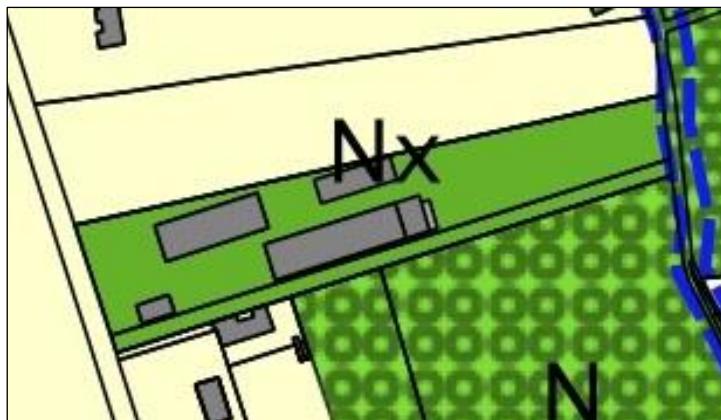
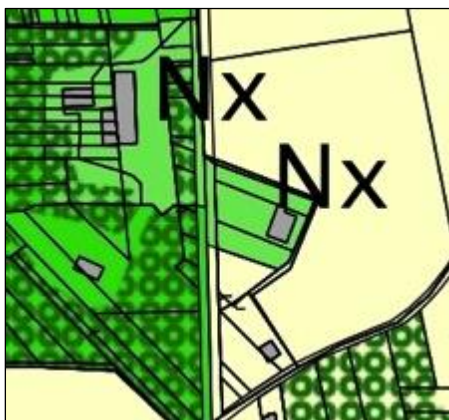
2 - Les différents sites des secteurs Nx et le secteur Npv (à l'ouest du territoire, le long de la RD 606), sous réserve de leur insertion compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- Dans le secteur Nx du "Tertre Blanc", les constructions et installations à usage artisanal, commercial ou d'entrepôts.
- Une construction à usage d'habitation, sur chacun des secteurs Nx, si elle est nécessaire aux activités de gardiennage, ou à l'hébergement d'un exploitant. Dans le secteur Nx du "Tertre Blanc", cette construction sera soit un logement associé à l'exploitation, soit un "pavillon-témoin", lié à l'activité autorisée.
- En outre, dans le secteur Nx de la route de Montereau, l'extension des constructions existantes, ainsi que les constructions nouvelles à usage d'activités économiques.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % en secteur Nx.

La hauteur totale des constructions nouvelles et extensions ne doit pas excéder 8 mètres.

La hauteur des constructions nouvelles d'habitations ne doit pas excéder 2 niveaux, soit R + Comble, avec ou sans sous-sol.



- En outre, dans le secteur Npv, sous réserve de leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone : les bâtiments, ouvrages et installations permettant la construction et l'exploitation d'une centrale solaire.

La hauteur des tables ne dépassera pas 2,50 mètres et la hauteur des constructions ne dépassera pas 3,00 mètres, par rapport au niveau moyen du terrain actuel.

*

*

*

3. Justifications des dispositions du PLU visant à la protection du patrimoine et du paysage

3.1 Les espaces naturels et le paysage

La proposition de zonage a été établie à partir des données du « Géoportail » de l'IGN, sur une base faisant apparaître à la fois le cadastre et l'occupation du sol. Les forêts, déjà protégées dans le PLU initial, ont été classées au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme et en outre reclassés en zone N (protégée). Les principaux boisements de la plaine agricole ont également été classés en EBC.

Deux possibilités s'offrent aux communes pour protéger les bois :

- **L'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

- **L'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme**

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Le classement (« EBC ») au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme a pour effet de soumettre à autorisation les coupes et abattages et d'interdire tout défrichement. C'est donc une protection dure, puisqu'elle fige l'état boisé d'une parcelle. En revanche, elle ne permet pas de gérer la nature des essences cultivées ou replantées.

L'identification au regard de l'article L151-23 du code de l'urbanisme correspond à un régime de déclaration en Mairie (identique aux déclarations de travaux). Cette protection présente moins de contraintes juridiques (et elle s'avère de ce fait peu pertinente).

Il a été proposé de classer la plupart des boisements identifiés en zone naturelle, en tant qu'espaces boisés classés (« EBC »), pour une surface qui s'élève à 116,43 ha, et en tant qu'espaces paysagers pour 0,53 hectares.

*

*

*

3.2 La protection des mares et des zones humides

Plusieurs zones humides de classes A et B sont répertoriées dans la cartographie de la DRIEAT des enveloppes d'alerte des zones humides.

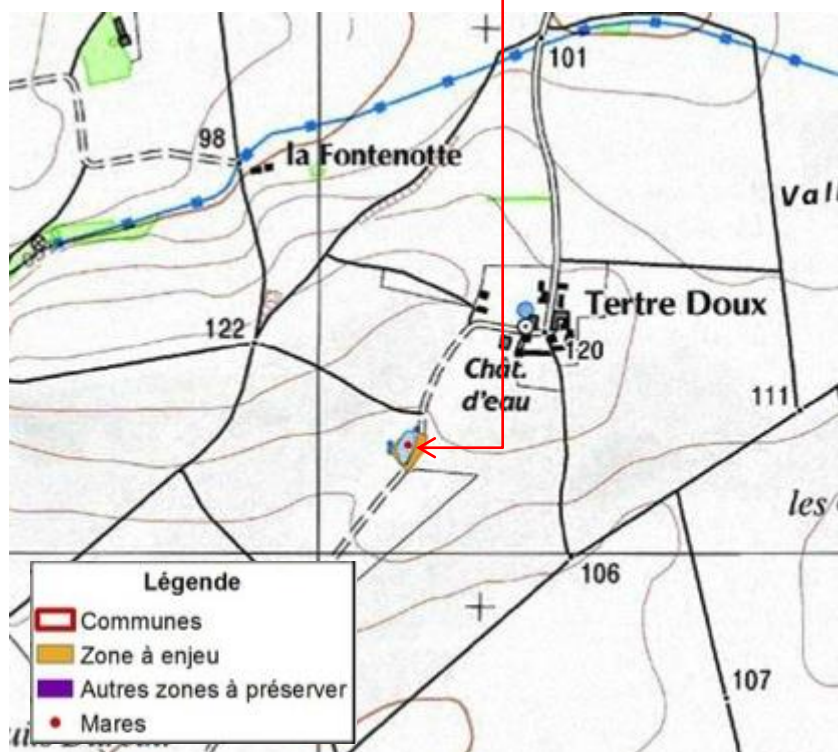
Par conséquent, il a été décidé de compléter le règlement par des dispositions relatives à la préservation de ces zones (des dispositions spécifiques étant portées au règlement, lequel est complété par la cartographie ci-contre).

Les mares avérées ont également été identifiées au plan de zonage.

Cette disposition concerne :

- la source du ruisseau d'Esmans,
- la mare du Tertre Doux (ci-dessous sur carte SNE).

Carte ci-contre : le plan de zonage et la carte des zones humides de la DRIEE – Source : carmen.application.developpement-durable.gouv.fr.



4. Articulation avec les plans et programmes de rang supérieur

4.1 Compatibilité avec l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme

A travers l'élaboration du plan local d'urbanisme, les prescriptions de cet article sont respectées, au regard des dispositions exposées ci-après :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales :

→ Le P.L.U. privilégie le développement de l'urbanisation dans le bourg, sans pour autant interdire toute évolution (reconversion des bâtiments agricoles) dans les zones non urbaines.

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux :

→ Le P.L.U. limite les possibilités de construire au regard des objectifs démographiques retenus et tente de réguler celles-ci à travers le règlement. En termes de revitalisation du centre, le P.L.U intègre la possibilité d'installation de commerces, activités et petits artisans dans le tissu urbain, et le maintien d'une offre suffisante en équipements généraux (scolaires, sportifs, culturels, etc.).

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels :

→ Le zonage du P.L.U consacre la préservation de la quasi-totalité des espaces agricoles, boisés et naturels. Dans un objectif de limitation de l'étalement urbain, le PLU prévoit de « consommer » ≈ 24 ha d'espaces agricoles et naturels, dont 20 pour les zones d'activités et 1,6 pour le bourg, permettant d'accueillir quelques possibilités d'urbanisation à vocation d'habitat et d'équipements.

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables :

→ Le P.L.U. identifie les parties les plus anciennes du tissu construit dans une zone spécifique (zone UA), dont le règlement tend à reconduire ou préserver les caractéristiques morphologiques et architecturales historiques de la commune (toitures en tuile, encadrements de fenêtres en briques, murs en pierre,...).

e) Les besoins en matière de mobilité :

→ Le P.L.U. poursuit une politique d'amélioration de la mobilité au sein du territoire, en favorisant les modes alternatifs à la voiture individuelle, dont notamment les modes « doux » (via les dispositions du règlement en matière de stationnement des vélos et les dispositions des OAP en matière de liaisons douces).

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville :

→ Le règlement prescrit un ensemble de règles relatives à la qualité architecturale des zones urbaines.

→ Les justifications requises concernant l'article L111-8 du code de l'urbanisme sont jointes en annexe au présent rapport.

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat :

- En prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat :

→ Le P.L.U. met en place les outils réglementaires pour favoriser, dans le village, la mixité urbaine des fonctions, entre les commerces, l'artisanat, les services et le logement. Le P.L.U. prévoit aussi des possibilités de densification et d'optimisation de la constructibilité des terrains, en particulier dans les différents secteurs des zones UA, et UB.

Au regard en effet de la totalité des espaces urbanisés, laquelle s'élève à environ 76 ha, l'offre potentielle de logement, en densification (effectuée et engagée) s'élève à environ à 45 logements (= 50% d'un potentiel global évalué à 90 logements).

→ L'objectif démographique sera poursuivi dans le respect d'une amélioration des équilibres actuels du parc de logements, c'est-à-dire à travers un objectif de mixité des opérations futures. Cette mixité des tailles, des types et des statuts d'occupation des logements (locatifs, aidés ou non, accession à la propriété) est rendue possible par le règlement. L'introduction d'une superficie minimale des logements égale à 30 m² permet la réalisation de petits logements (par rapport à la situation observée actuellement dans la commune, où les logements de 5 pièces ou plus représentent la plus grande partie du parc des logements en 2013), sans descendre en dessous de la taille d'un T1/T2. *En ce sens, le PLU est compatible avec le PLH de la CCPM, approuvé le 11 février 2019, ainsi qu'avec le SRHH approuvé le 30 avril 2024.*

- D'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial :

→ Les équipements collectifs et les commerces sont autorisés en zone UA et UB, ainsi qu'en zone UE (pour les équipements).

- En tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile :

→ Le règlement contient des dispositions favorisant les bonnes performances énergétiques des constructions, et permet l'installation de panneaux solaires (sous certaines conditions). Quant à la diminution des déplacements motorisés, l'objectif de la commune est de développer les circulations actives (rubrique « transports et déplacements » du PADD). La densification du tissu bâti, ainsi que les choix de localisation des surfaces dédiées à de nouvelles urbanisations, permettent de favoriser les déplacements de proximité.

4° La sécurité et la salubrité publiques :

→ Le règlement prescrit des obligations en termes de sécurité publique (sécurité routière, défense incendie ...), comme de salubrité publique (tant au regard de l'assainissement qu'en termes d'innocuité des installations à usage d'activités pour l'environnement).

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature :

→ Les activités ayant des nuisances (bruit, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse ...) sont interdites.

→ Les dispositions prises par le SIRMOTOM répondent aux directives du Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD), approuvé en novembre 2019. Lequel a remplacé les trois plans régionaux d'élimination des déchets approuvés le 26 novembre 2009 : PREDMA : consacré aux déchets ménagers et assimilé ; PREDD : consacré aux déchets dangereux ; PREDAS : consacré aux déchets d'activités de soin à risques infectieux.

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques :

→ Le règlement interdit le comblement de mares et protège les zones humides par un règlement adapté. Le PLU permet aussi la préservation des espaces cultivés et des ensembles boisés existants.

Il protège en particulier les espaces boisés en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme (relatif aux *espaces boisés classés*) ou au titre de la loi Paysage. Par ailleurs, les restrictions retenues en termes de *consommation d'espaces* participent elles aussi à préserver les ressources agricoles et naturelles comme les continuités écologiques.

Le P.L.U intègre en outre les prescriptions du SDAGE (voir détail en page 263).

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables :

→ Le règlement prescrit des incitations concernant la réduction de l'utilisation de l'énergie dans les constructions.

*

* *

4.2 Compatibilité avec le Schéma Directeur Régional (SDRIF E), approuvé le 10 juin 2025

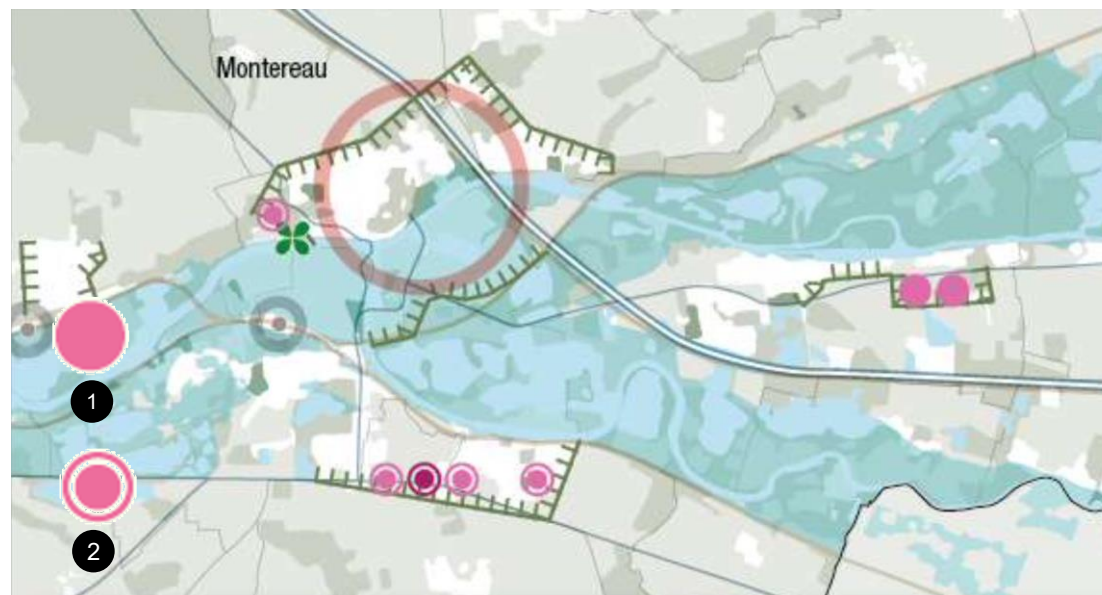
• Les secteurs d'urbanisation préférentielle

OR 83. Afin de prévoir les extensions nécessaires aux objectifs de construction de logement et de développement de l'emploi tout en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols, le SDRIF-E localise des secteurs d'urbanisation préférentielle. Ces secteurs offrent un potentiel pour la réalisation de projets urbains denses et de qualité, réfléchis à l'échelle de la commune ou du groupement de communes. La desserte par les transports collectifs doit être privilégiée.

Les secteurs d'urbanisation préférentielle sont identifiés sur les cartes « Maîtriser le développement urbain » et « Développer l'indépendance productive régionale ».

Chaque pastille « pleine » (symbole ①) indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que les communes et groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets.

Chaque pastille « semi-pleine » (symbole ②) indique **une capacité d'urbanisation de l'ordre de 10 hectares** que les communes et groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets.



• Les secteurs de développement industriel d'intérêt régional stratégique

OR 85. Le SDRIF-E localise des secteurs de développement industriel d'intérêt régional stratégiques. Ils sont identifiés sur les cartes « Développer l'indépendance productive régionale » et « Maîtriser le développement urbain » et visent à accueillir prioritairement les activités industrielles, leurs fonctions supports (entrepôts, commerce de gros, installations techniques et multimodales, stockage d'énergie, etc.), les grands services urbains et installations d'économie circulaire et les installations portuaires.

L'implantation des activités de logistique, bureaux, restaurants, commerces de détail, loisirs, équipements accueillant du public doit être limitée à celles au service des actifs et des entreprises du site d'activité concerné. Les développements résidentiels sont interdits. Les secteurs de développement industriel d'intérêt régional sont identifiés sur les cartes « Maîtriser le développement urbain » et « Développer l'indépendance productive régionale ».

Chaque pastille « pleine » (symbole ①) indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que les communes et groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme, pour développer les projets industriels stratégiques susmentionnés.

Chaque pastille « semi-pleine » (symbole ②) indique **une capacité d'urbanisation de l'ordre de 10 hectares** que les communes et groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme, pour développer les projets industriels stratégiques susmentionnés.

Le potentiel de développement de ces secteurs ne doit pas être compromis, sa mobilisation devant s'inscrire dans un projet d'ensemble, et dans le respect des orientations communes aux nouveaux espaces d'urbanisation.

Lorsqu'un losange chevauche une pastille, la mobilisation des capacités d'urbanisation est conditionnée à la réalisation du port représenté (voir OR 119).



• Autres dispositions concernant le projet du Fossard-Est

OR 7. Les lignes de rupture géographique, naturelle (ex : cours d'eau) ou artificielle (ex : infrastructures de transport) constituent des repères pour fixer la limite à l'urbanisation. Dans la ceinture verte et dans les grandes vallées, sur les plateaux agricoles, où la pression urbaine est particulièrement forte, des fronts verts d'intérêt régional sont figurés par le symbole (*) sur les cartes réglementaires du SDRIF-E. Il appartient aux collectivités territoriales compétentes d'en fixer les limites précises dans leurs documents d'urbanisme.

Les redents situés entre la limite d'urbanisation et le front peuvent être urbanisés dans le respect des capacités d'urbanisation offertes par le SDRIF-E. Aucune urbanisation nouvelle ne peut les franchir. Les fronts verts d'intérêt régional sont intangibles.

OR 8. Le traitement des fronts verts doit permettre une transition entre l'espace urbain ou à urbaniser et les espaces ouverts et la valorisation réciproque de ces espaces. Les fronts verts seront créés et aménagés sur les espaces à vocation urbaine.

Les nouvelles urbanisations en limite des espaces agricoles intègrent dans leur emprise une lisière non bâtie suffisamment large (d'environ 5 mètres, à adapter en fonction des situations locales) permettant de constituer un espace de transition. Cette lisière peut accueillir des circulations douces et des aménagements paysagers végétalisés favorables à la biodiversité.

La qualité des espaces de transition entre les espaces naturels, agricoles et forestiers, d'une part, et les espaces urbains, d'autre part, devra être améliorée (valorisation paysagère, limitation de l'imperméabilisation – voire désimperméabilisation, etc.).

OR 9. Les documents d'urbanisme identifient une trame noire, en tenant compte notamment des espaces sensibles à la pollution lumineuse à proximité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques à préserver ou à rétablir, et au sein de l'espace urbain, en s'appuyant notamment sur les liaisons mentionnées à l'OR 4, pour adapter les aménagements en conséquence.

• Justifications : La mise en compatibilité du PLU respecte les orientations suivantes :

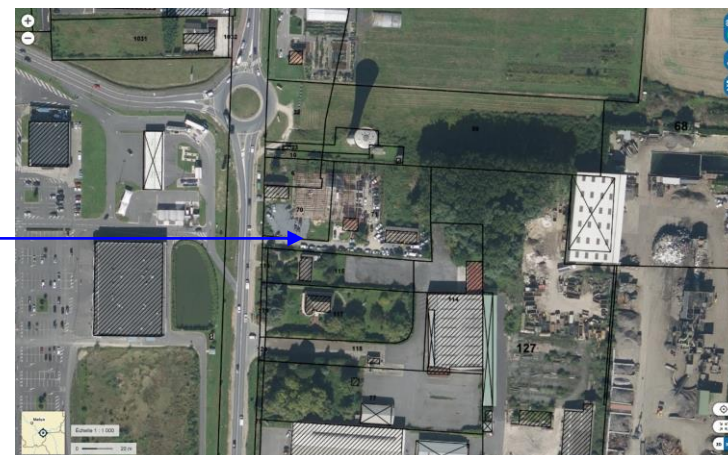
- ORIENTATION	- TRADUCTION DANS LE PLU
OR 83 : pastille semi pleine d'urbanisation préférentielle	La surface du secteur 1AUxa restant à urbaniser est de 7,25 ha, à quoi l'on peut ajouter 3,21 ha en secteur 1AUxc.
OR 85 : secteurs de développement industriel d'intérêt régional stratégique	La surface du secteur 1AUxc (partie industrielle) est légèrement inférieure à 10 hectares (≈ 9,54).
OR 7 et 8 : Les lignes de rupture géographique (les fronts verts)	Le front vert constitué par la RD 606 est respecté en tant que limite de l'urbanisation.
OR 9 : la trame noire	L'environnement lumineux est pris en compte dans le projet (EI pages 212 & 213).

• La commune d'Esmans s'inscrit dans les orientations du futur SD-RIF E, avec :

• Vérification de l'urbanisation depuis l'été 2021 (en termes de consommation d'espaces) :

- En ce qui concerne la Foir'Fouille : la photo aérienne IGN du 22 septembre 2021, représentant le point 0 de l'application du SDRIF E, fait apparaître des emprises déjà construites et artificialisées.

Concernant les implantations « au sud de la RD 606 », les données communales sont les suivantes (antérieures à septembre 2021), toutefois, une partie de ces permis porte sur les terrains qui étaient non construits à la date de 2021 :



HOTEL / RESTAURANTS	2000006	2021	8-juil.	CORIMMO INVEST
	2000006-T01	2021	10-août	SCCV Le Petit Fossard
	2000006-M01	2023	19-juin	SCCV Le Petit Fossard

- Justification de la consommation d'espaces impliquée par la mise en compatibilité du PLU : (voir la photo aérienne en page suivante)
- secteur 1AUxa : 8,16 hectares, dont 0,91 urbanisés en 2021 (LIDL et plateforme non désimperméabilisée de l'ancienne station-service) ; restent 7,25 ha,
- secteur 1AUxb : 1,90 hectare, dont 0,45 imperméabilisés en 2021 (le parking poids lourds) et 0,43 de zonage sur chaussée ; restent ≈ 1,0 ha,
- secteur 1AUxc : 12,75 hectares.

Total : 21 hectares. Cette valeur est compatible avec la superficie définie dans le SDRIF E, avec ses deux demi-pastilles d'urbanisation, soit 20 hectares.

- La justification du caractère réellement industriel de la partie Nord de l'opération, au regard du SDRIF E :
- le secteur 1AUxc comporte un secteur dédié, dans les OAP (page 14) aux seules activités industrielles, le secteur 1AUxc1, 9,54 ha en partie nord du site.
- le secteur 1AUxc comporte aussi un secteur dédié à des activités diversifiées, le secteur 1AUxc2 : 3,21 ha, le long de la RD 606.

Le secteur 1AUxc1 correspond aux 10 ha de la pastille « industrielle », et le secteur 1AUxc2 forme, avec les 7,25 ha résiduels de 1AUxa, les 10 ha restants.

Dans le secteur 1AUxc1, affecté dans les OAP au seul développement industriel, le règlement limite les implantations aux catégories de destinations suivantes :

- La principale destination autorisée, relevant des « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », est la suivante : Industrie. Et toutes les destinations autres que l'industrie et autres que celles qui sont définies sous conditions ci-après, sont interdites.

NOTA BENE (arrêté du 10 novembre 2016 modifié) : La sous-destination "industrie" recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Par ailleurs, sont reprises ci-après – littéralement – les conditions définies par l'OR 85 du SDRIF E pour le secteur 1AUxc1 :

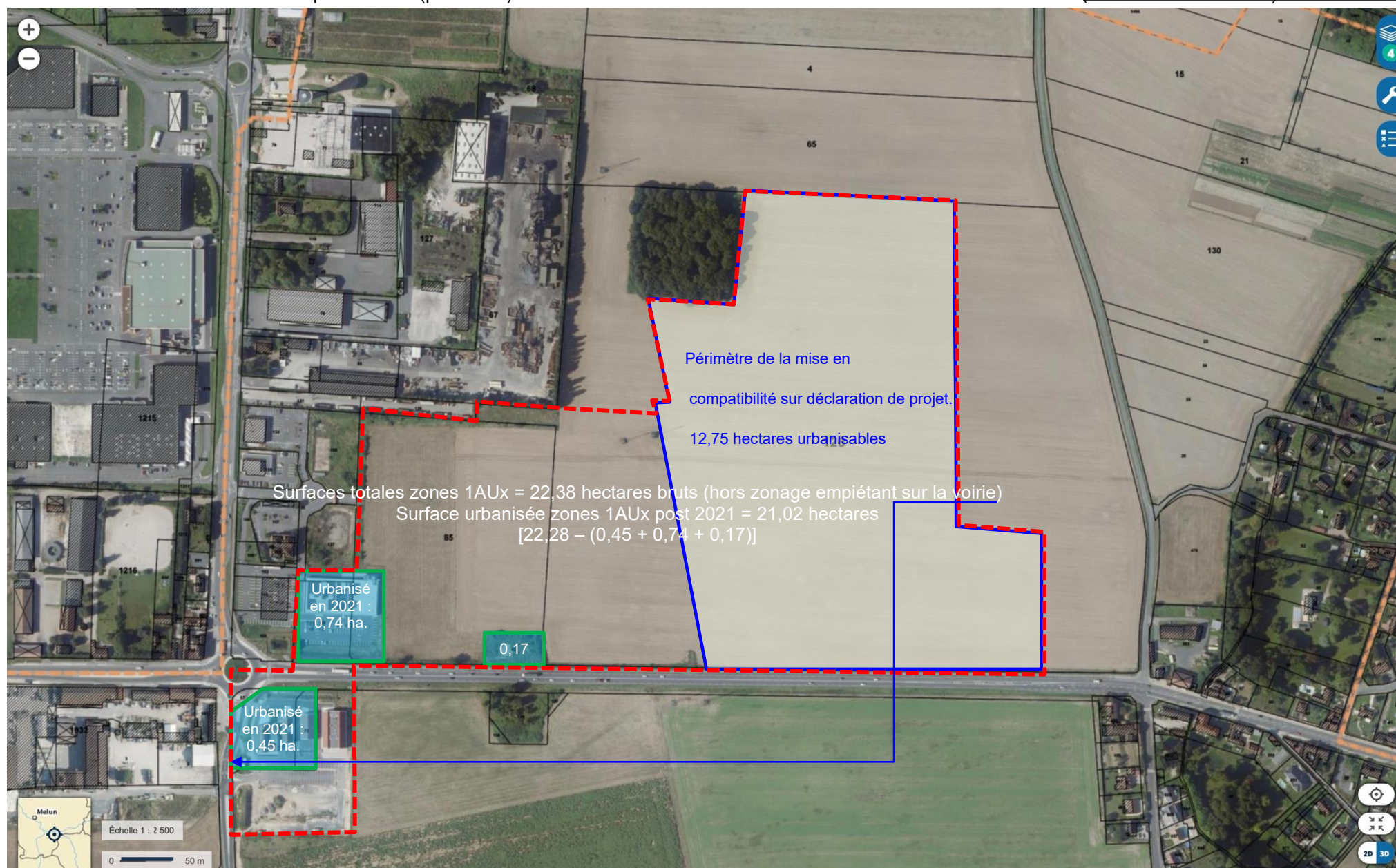
- Pour la destination « commerce et activités de services », sont conditionnés au service des actifs et des entreprises du site d'activité concerné exclusivement : artisanat et commerce de détail, restaurant, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sont conditionnés au service des actifs et des entreprises du site d'activité concerné : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », sont autorisés sous conditions de fonction support aux activités industrielles : les entrepôts, les bureaux.

Par ailleurs, sont aussi autorisées, en tant que fonction support des activités industrielles, les installations techniques et multimodales, et les stockages d'énergie.

Dans le secteur 1AUxc2, le règlement étend les implantations aux catégories de destinations suivantes :

- Équipements d'intérêt collectif et services publics (dont : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés). Sont aussi autorisées les sous-destinations permises dans le secteur 1AUxa (non concerné par la MECDU).
- La possibilité d'inclure en zone A les bâtiments du maraîchage (pour réduire la consommation des ENAF) : le règlement a été adapté, avec la création d'un secteur Aa, lequel autorise l'implantation d'une ferme *ex nihilo*.

État de la consommation d'espaces future (post 2021) dans les zones d'activités. Commune d'Esmans. Échelle : 1/5.000 è.



4.3 Compatibilité avec le Plan des Mobilités d'Ile-de-France (PMIF)

Le P.L.U doit être compatible avec le PMIF (article L.131-4 du code de l'urbanisme) approuvé le 24 septembre 2025. Il s'agit d'un document de planification et de programmation qui définit les principes d'organisation des déplacements de personnes et du transport des marchandises, de la circulation et du stationnement. Ce plan intègre également des questions d'aménagement, indissociables des problématiques de transport.

- Présentation du plan des mobilités d'Ile-de-France :

Qualité de l'air	 Améliorer la qualité de l'air et réduire l'exposition des personnes à la pollution atmosphérique (réduction des émissions, des concentrations et de l'exposition)
Énergie - Climat	 Réduire les émissions de gaz à effet de serre du secteur des transports
Énergie - Climat	 Réduire les consommations d'énergie du secteur des transports
Biodiversité	 Préserver les continuités écologiques et la biodiversité lors de la mise en place d'aménagements en faveur des mobilités
Santé	 Préserver la santé en réduisant l'exposition aux polluants atmosphériques, aux nuisances sonore et aux vagues de chaleur, ainsi que le stress lié aux déplacements, en développant l'activité physique (modes actifs) et en améliorant la sécurité routière
Aménagement - ressources du sol	 Limiter la consommation d'espace et l'artificialisation des sols dans les projets de construction d'infrastructures de transport et d'aménagements en faveur des mobilités
Patrimoine bâti et paysager	 Garantir l'insertion paysagère des infrastructures de transport et de stationnement et la réduction de l'effet de coupure urbaine
Ressources en eau	 Réduire les pollutions issues du ruissellement pluvial et issues des projets d'infrastructures et de voiries
Gestion des risques	 Réduire l'exposition aux risques naturels (inondations et risque souterrain) des infrastructures de transport et des aménagements en faveur des mobilités
Gestion des risques	 Limiter le risque technologique lié au transport de marchandises dangereuses
Changement climatique - Adaptation	 Intégrer les effets actuels et futurs engendrés par les aléas climatiques dans les services de transports collectifs
Matériaux - Déchets	 Réduire les consommations de matériaux et favoriser le réemploi dans le cadre des projets d'infrastructures de transport et d'aménagements en faveur des mobilités et dans leur maintenance

- Stratégie et plan d'action

Pour atteindre son objectif premier de réduction des émissions de gaz à effet de serre liées au secteur des transports et en réponse aux enjeux identifiés en lien avec les mobilités, le Plan des mobilités repose sur une stratégie d'action fondée sur l'activation de tous les leviers.

Un plan d'action en quatorze axes et quarante-six actions : Le plan d'action du Plan des mobilités s'articule ainsi autour de quatorze axes, chaque axe se déclinant en actions faisant l'objet de fiches-actions portant diverses mesures.

Les cinq premiers axes concernent le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture utilisée individuellement :

- 1 Poursuivre le développement de transports collectifs attractifs : L'attractivité des transports passe par le développement de l'offre et par l'amélioration de leur performance et de leur fiabilité. Elle s'appuie aussi sur l'amélioration de l'expérience voyageurs : information, sûreté, billettique.
- 2 Placer le piéton au cœur des politiques de mobilité : Il s'agit de systématiser la prise en compte prioritaire du piéton dans l'aménagement de la voirie et d'adopter une approche globale de planification de l'amélioration de la mobilité piétonne.
- 3 Établir une nouvelle feuille de route pour l'accessibilité de la chaîne de déplacements : La mise en accessibilité des transports collectifs ferroviaires et routiers doit être poursuivie et des efforts importants doivent être consentis pour améliorer l'accessibilité de la voirie.
- 4 Conforter la dynamique en faveur de l'usage du vélo : Soutenir l'essor du vélo passe par une approche systémique : développement d'infrastructures cyclables linéaires, de stationnement vélo dans les espaces publics et privés, de services vélo, et promotion de son usage.
- 5 Développer les usages partagés de la voiture : Encourager le covoiturage dans les territoires peu denses, ou faiblement desservis par les transports collectifs, nécessite de lui accorder des bénéfices en termes financiers, de circulation et de stationnement. Concernant l'autopartage, il s'agit de l'ancrer dans les pratiques de mobilité en assurant la qualité de l'offre et la visibilité des services.

Les quatre axes suivants visent les infrastructures au travers du partage de la voirie et de l'espace public entre les différents modes :

- 6 Renforcer l'intermodalité et la multimodalité : Il s'agit de faciliter l'intermodalité, c'est-à-dire le passage d'un mode à un autre lors d'un déplacement, et en particulier l'accès aux pôles de transports collectifs ferroviaires et routiers par les différents modes. Il s'agit aussi de faciliter la multimodalité, c'est-à-dire l'utilisation alternative de modes pour un même déplacement, grâce à une meilleure information sur les solutions de mobilité alternatives à la voiture individuelle.
- 7 Rendre la route plus multimodale, sûre et durable : L'optimisation de l'usage du réseau routier hors agglomération repose sur une plus grande fiabilité et un usage plus multimodal (voies réservées). Il s'agit également d'en améliorer la performance environnementale et la sécurité pour tous les usagers.
- 8 Mieux partager la voirie urbaine : L'optimisation de l'usage de la voirie urbaine repose sur un meilleur partage entre les modes, au profit des modes alternatifs à la voiture individuelle (marche, vélo, transports collectifs). Pour les modes actifs, cela passe notamment par la pacification de la voirie et la résorption des coupures urbaines.
- 9 Adapter les politiques de stationnement aux contextes territoriaux : Une approche globale des politiques de stationnement est prônée, en traitant à la fois les espaces privés (normes PLU pour les constructions neuves) et le stationnement public sur voirie, en assurant la cohérence avec les autres politiques de mobilité, notamment transports collectifs, et entre communes voisines.

Le dixième axe décline l'ensemble de la stratégie d'action sur le transport de marchandises :

10 Soutenir une activité logistique performante et durable : Cet axe actionne tous les leviers pour une logistique plus durable : les modes ferré et fluvial, optimisation des flux logistiques routiers, amélioration de la logistique urbaine, transition énergétique des véhicules.

Le onzième axe s'intéresse aux véhicules et à leur évolution vers la décarbonation :

11 Accélérer la transition énergétique des parcs de véhicules : Cette accélération de la transition des véhicules passe par des aides à l'achat et le déploiement d'infrastructures d'avitaillement en énergies plus durables.

Enfin, les trois derniers axes visent à soutenir et promouvoir des changements de comportements, individuels ou collectifs, au travers d'actions ciblées à destination de publics spécifiques :

12 Coordonner une politique publique partagée en matière de mobilité solidaire : Il s'agit de rendre plus inclusifs les services de mobilité pour les Franciliens les plus vulnérables économiquement (tarification solidaire, aides à l'écomobilité, information), et de définir le cadre régional pour l'élaboration de plans d'action communs pour une mobilité solidaire à l'échelle des départements.

13 Agir en faveur d'une mobilité touristique plus durable : Il s'agit de faciliter la mobilité des touristes pour accéder à l'Île-de-France et visiter les sites touristiques en améliorant l'expérience voyageur, tout en les incitant à recourir à des modes durables.

14 Renforcer le management de la mobilité pour faire évoluer les comportements : Cet axe consiste à agir sur les comportements des Franciliens pour les inciter à des pratiques de mobilité plus durables, en ciblant notamment les employeurs et les publics scolaires.

Une nécessaire mise en action de tous les partenaires : La réussite d'un plan de mobilité à l'échelle d'un territoire tel que l'Île-de-France (cas unique en France de plan d'échelle régionale) repose sur la mise en action de tous les partenaires, qu'il s'agisse des acteurs publics aux différents échelons territoriaux ou des opérateurs économiques agissant dans le secteur du transport de personnes ou de marchandises, ou des bénéficiaires des services eux-mêmes.

En particulier, s'il existe une autorité organisatrice unique de la mobilité avec Île-de-France Mobilités, les compétences ayant trait à la mobilité sont morcelées entre de nombreuses collectivités territoriales. À cet égard, le Plan des mobilités se doit d'être le plan de tous les acteurs de la mobilité franciliens.

Une stratégie déclinée par territoire : La variété des territoires qui constituent la région et de leurs composantes géographiques, socio-démographiques et économiques, rend impensable l'application du plan de manière uniforme dans tous ces territoires.

Autrement dit, les actions concernent de façon plus ou moins forte certains types de territoires et seront déclinées de manière différenciée dans les différentes typologies de territoires (hypercentre, cœur, couronne, villes moyennes, petites villes et communes rurales), en fonction des enjeux et objectifs identifiés pour chacun par le Plan des mobilités.

Pour autant, certains leviers d'action transcendent les limites territoriales. C'est en particulier le cas de l'amélioration de l'offre et de la qualité de service du réseau de mass transit, qui constitue l'armature des transports collectifs franciliens. De même, la transition énergétique des véhicules est un impératif sur tous les territoires, pour améliorer la qualité de l'air dans le cœur de l'agglomération, et pour réduire fortement les émissions de gaz à effet de serre pour la couronne et les territoires de l'espace rural, plus dépendants à la voiture individuelle.

Concernant le transport de marchandises, dans l'agglomération parisienne, de façon générale, le maintien des sites logistiques multimodaux et des entrepôts contribue d'une part à développer une armature logistique plus efficiente et d'autre part à offrir des conditions pour le report modal.

Source : plan des mobilités en Ile-de-France / approuvé par la délibération du conseil régional n° cr 2025-028 du 24 septembre 2025 - pages 25 et 26.

• **Présentation des objectifs et du plan d'action.**

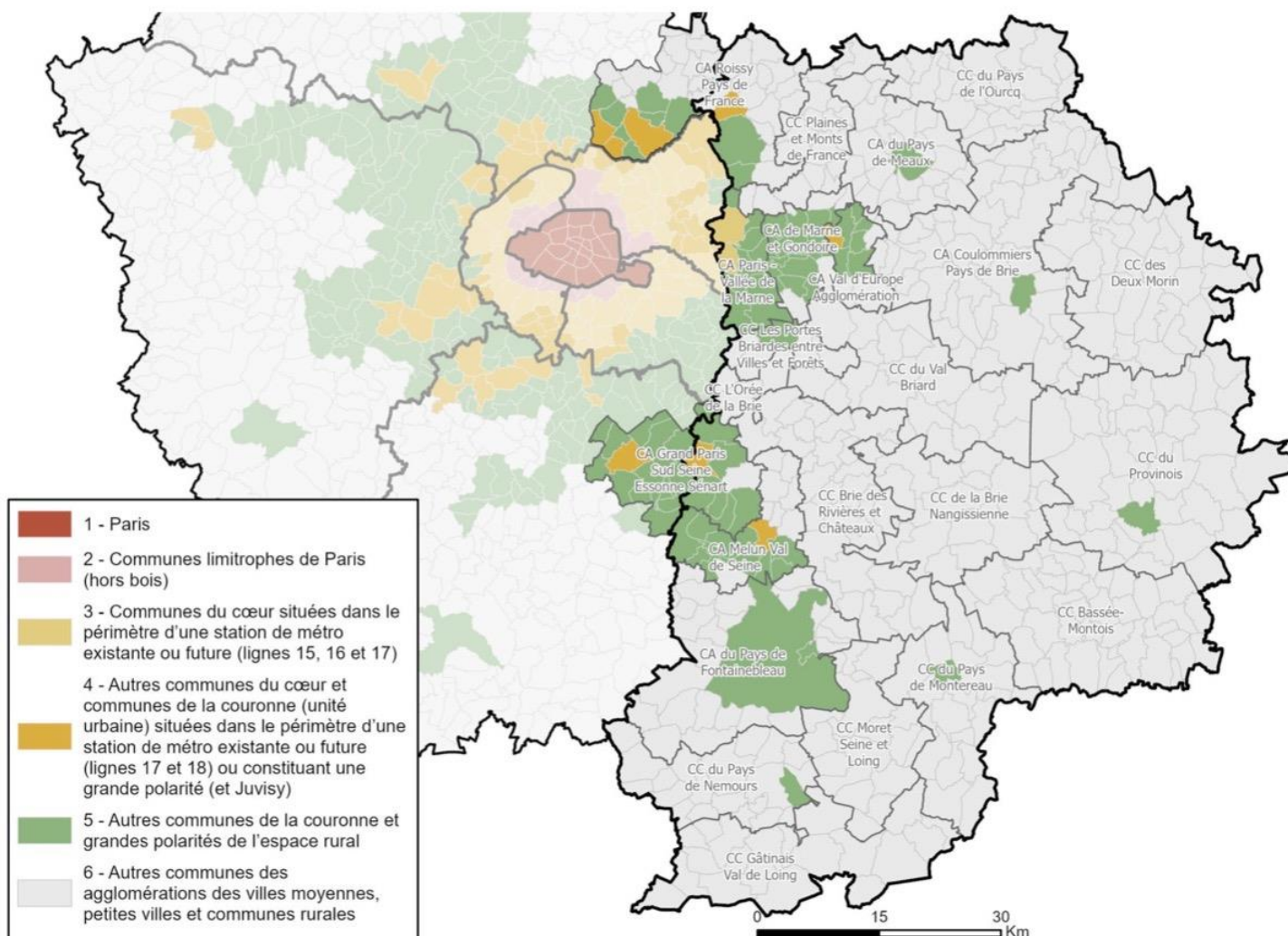
AXE 1 Poursuivre le développement de transports collectifs attractifs	
1.1	Développer le réseau de mass transit et en conforter la fiabilité et la résilience
1.2	Améliorer la gestion des situations perturbées et des périodes de travaux sur le réseau de mass transit
1.3	Développer les réseaux de surface et en améliorer la performance
1.4	Déployer un nouveau réseau de Cars Express pour relier les bassins de vie
1.5	Renforcer l'offre de transports à la demande dans les territoires peu denses
1.6	Proposer une information voyageurs de qualité dans tous les transports collectifs
1.7	Améliorer la sûreté dans les transports en commun
1.8	Poursuivre la modernisation de la billettique et de la tarification francilienne
1.9	Assurer le suivi des expérimentations de véhicules autonomes collectifs
AXE 2 Placer le piéton au cœur des politiques de mobilité	
2.1	Planifier l'amélioration de la mobilité piétonne
AXE 3 Établir une nouvelle feuille de route pour l'accessibilité de la chaîne de déplacements	
3.1	Accélérer la mise en accessibilité de la voirie en agglomération
3.2	Poursuivre la mise en accessibilité du réseau de transports collectifs
AXE 4 Conforter la dynamique en faveur de l'usage du vélo	
4.1	Développer les infrastructures cyclables
4.2	Accroître et sécuriser l'offre de stationnement vélo
4.3	Promouvoir l'utilisation du vélo et développer les services associés
AXE 5 Développer les usages partagés de la voiture	
5.1	Faire du covoiturage une véritable alternative de mobilité durable en Île-de-France
5.2	Renforcer les dispositifs d'autopartage
AXE 6 Renforcer l'intermodalité et la multimodalité	
6.1	Aménager les pôles d'échange multimodaux, lieux pour une intermodalité renforcée
6.2	Créer des pôles d'échanges multimodaux routiers
6.3	Faciliter l'accès aux services de mobilité par le développement de la mobilité servicielle
AXE 7 Rendre la route plus multimodale, sûre et durable	
7.1	Hiérarchiser et aménager le réseau routier francilien pour une route plus multimodale, sûre et durable
7.2	Améliorer la sécurité routière
7.3	Mettre en œuvre des voies réservées multimodales sur le réseau magistral
7.4	Améliorer la qualité de service pour tous les modes sur le réseau routier
7.5	Améliorer la performance environnementale du réseau routier

AXE 8 Mieux partager la voirie urbaine	
8.1	Définir et mettre en œuvre des principes de partage de la voirie en milieu urbain
8.2	Pacifier la voirie et résorber les coupures urbaines
AXE 9 Adapter les politiques de stationnement aux contextes territoriaux	
9.1	Mettre en œuvre des politiques de stationnement globales avec une approche intercommunale
9.2	Repenser les politiques de stationnement public pour un meilleur partage de l'espace public et pour une mobilité plus durable
9.3	Réguler l'offre de stationnement automobile dans le domaine privé
AXE 10 Soutenir une activité logistique performante et durable	
10.1	Améliorer la performance de l'armature logistique
10.2	Développer l'usage des modes fluvial et ferroviaire
10.3	Améliorer les conditions de distribution des zones urbaines
10.4	Accélérer la transition énergétique des véhicules de transport de marchandises
AXE 11 Accélérer la transition énergétique des parcs de véhicules	
11.1	Développer le réseau régional d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques
11.2	Développer le réseau d'avitaillement d'accès public en bioGNV à destination des poids lourds
11.3	Développer la mobilité hydrogène bas carbone
11.4	Accompagner la mutation technologique du parc de véhicules
AXE 12 Coordonner une politique publique partagée en matière de mobilité solidaire	
12.1	Rendre plus inclusifs les services de mobilité
12.2	Définir une politique publique coordonnée dans le cadre des Plans d'actions communs en matière de mobilité solidaire
AXE 13 Agir en faveur de la mobilité touristique durable	
13.1	Faciliter l'accès des touristes au territoire francilien
13.2	Améliorer et promouvoir la desserte des sites touristiques par des modes durables
13.3	Améliorer l'expérience voyageur des touristes et des visiteurs
AXE 14 Renforcer le management de la mobilité pour faire évoluer les comportements	
14.1	Sensibiliser les Franciliens à des pratiques de mobilité plus durable
14.2	Développer l'écomobilité scolaire
14.3	Accompagner les entreprises et les administrations pour une mobilité plus durable de leurs employés

●

Annexe aux MESURES 4.2.3 et 4.2.4, 9.2.1, 9.3.1, 9.3.2 et 9.3.3

Zonage d'application pour les politiques de stationnement sur voirie et pour les normes de stationnement dans les PLU(i) en Seine-et-Marne



Annexe à la MESURE 7.1.1 - Le réseau routier magistral et primaire en Seine-et-Marne

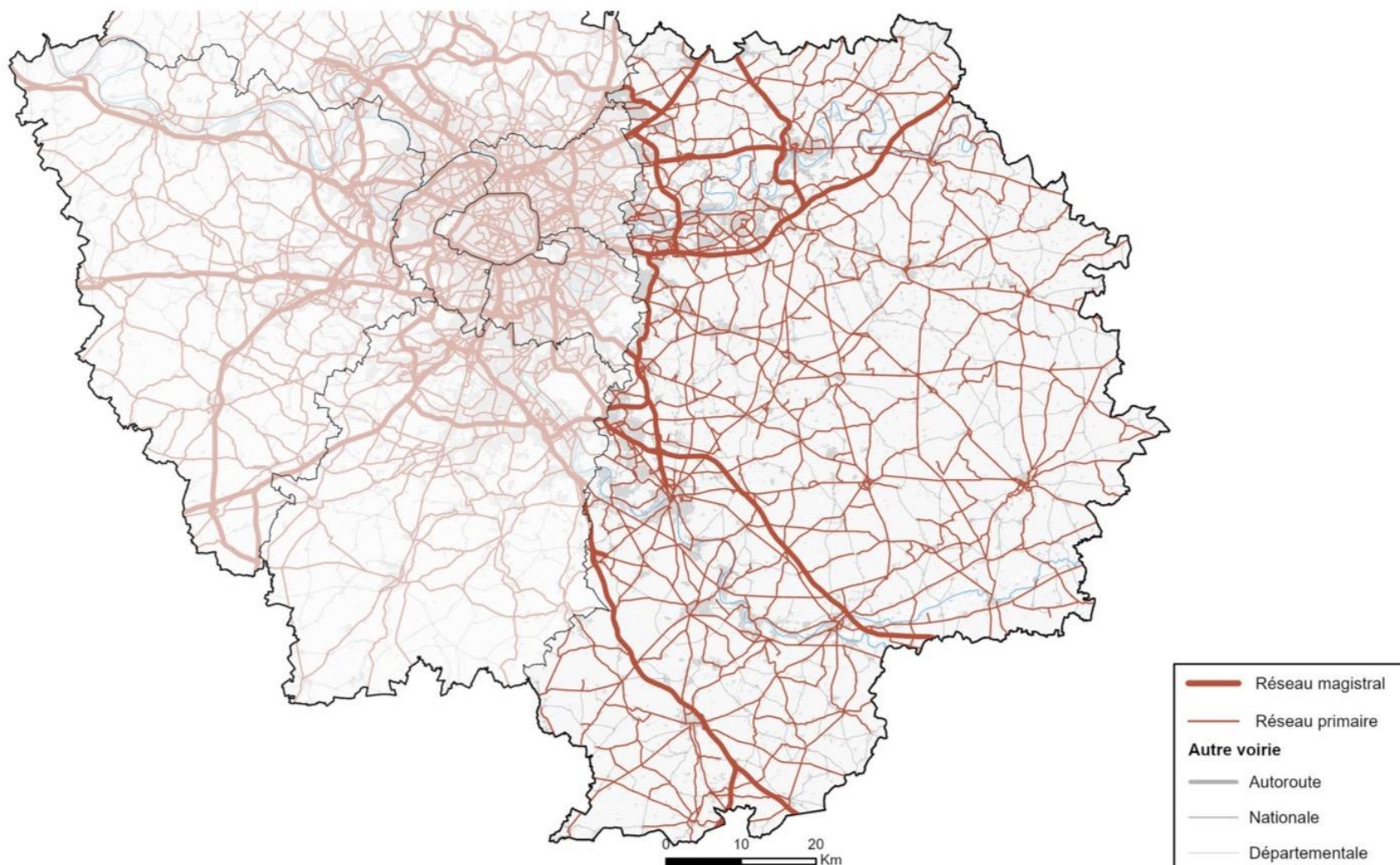
Envoyé en préfecture le 11/09/2026

Reçu en préfecture le 11/09/2026

septembre 2026 -

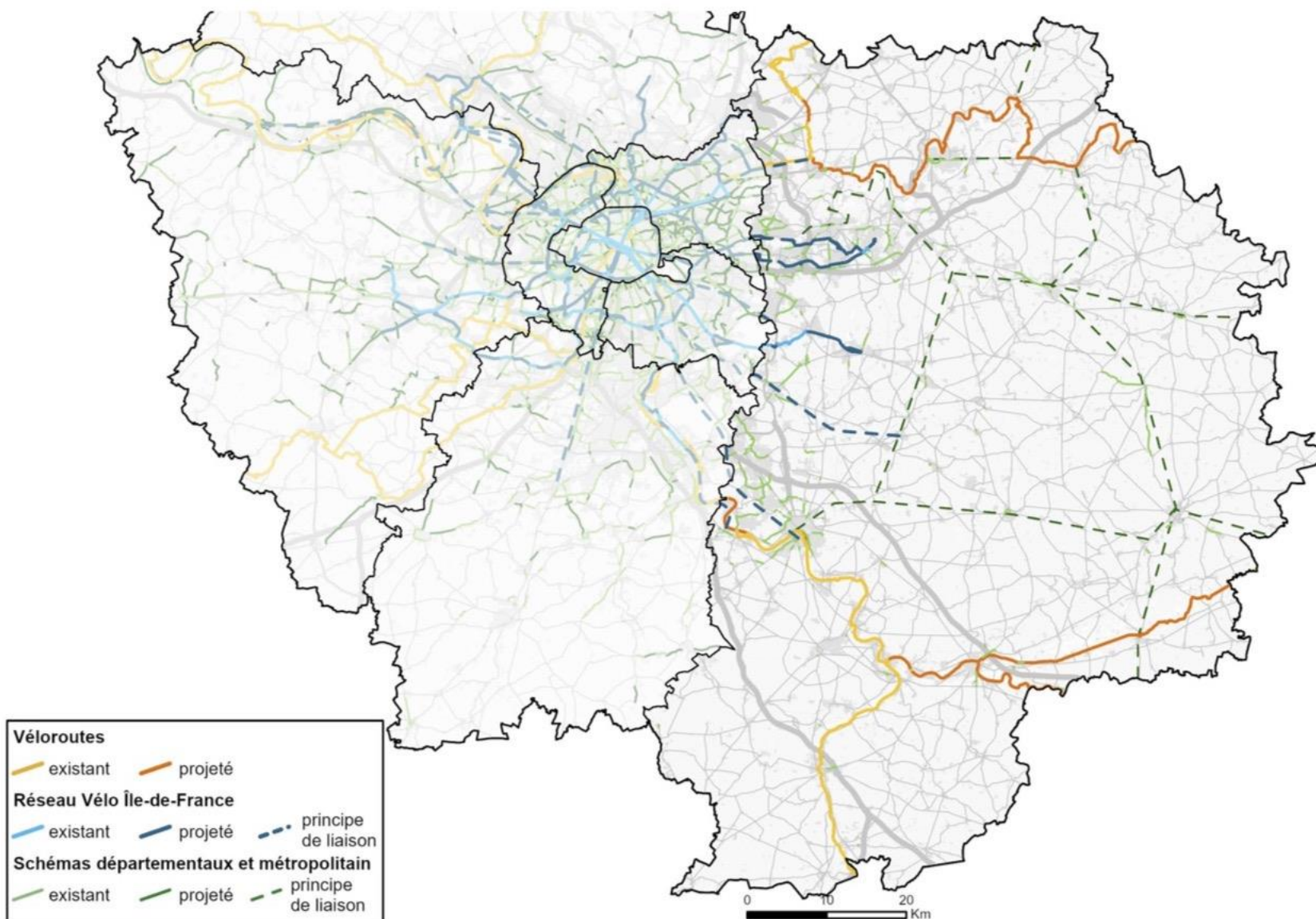
Publié le

ID : 077-217701721-20260909-DC2026090901-DE



Sont représentés sur cette carte les axes du réseau routier francilien répondant, en 2023, aux critères de définition du réseau magistral et du réseau primaire. Dans un souci de faciliter la bonne lecture de la carte, les très courts tronçons supérieurs à 300 bus n'ont pas été représentés.

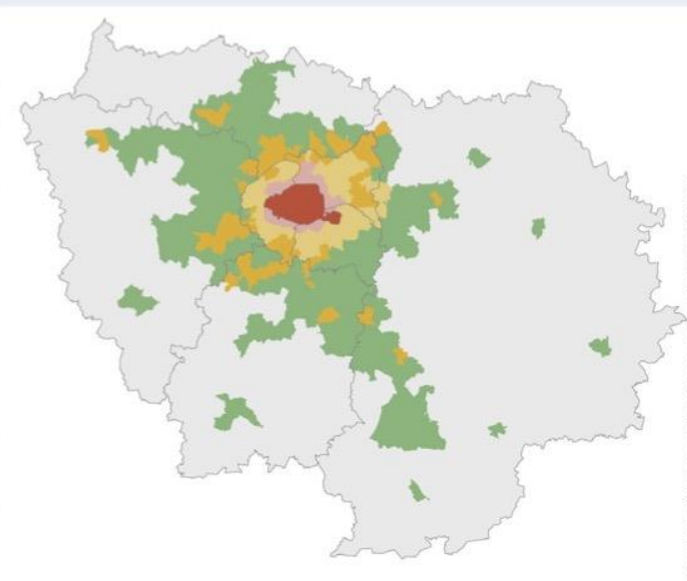
Annexe aux MESURES 4.1.1 et 4.1.2 - Le réseau cyclable structurant en Seine-et-Marne



• Recommandations et prescriptions

►► **PRESCRIPTIONS (Application de la MESURE 9.3.1) - Normes plafond pour le stationnement automobile dans les bureaux neufs**

Zones		À moins de 500m d'une gare ou station de transports collectifs	À plus de 500m d'une gare ou station de transports collectifs
Zone 1	Paris	1 place max pour 300 m ² de surface de plancher	
Zone 2	Communes limitrophes de Paris (hors bois)	1 place max pour 130 m ² de surface de plancher	1 place max pour 100 m ² de surface de plancher
Zone 3	Communes du cœur situées dans le périmètre d'une station de métro existante ou future (lignes 15, 16 et 17)	1 place max pour 100 m ² de surface de plancher	1 place max pour 70 m ² de surface de plancher
Zone 4	Autres communes du cœur et communes de la couronne (unité urbaine) situées dans le périmètre d'une station de métro existante ou future (lignes 17 et 18) ou constituant une grande polarité (et Juvisy)	1 place max pour 60 m ² de surface de plancher	1 place max pour 50 m ² de surface de plancher
Zone 5	Autres communes de la couronne et grandes polarités de l'espace rural	1 place max pour 45 m ² de surface de plancher	-
Zone 6	Autres communes des agglomérations des villes moyennes, petites villes et communes rurales	-	-



Les normes plafond définies dans le tableau ci-dessus correspondent au nombre maximal de places de stationnement automobile à réaliser, que les collectivités doivent a minima reprendre dans leur PLU(i) et que les constructeurs immobiliers ne doivent pas dépasser.

Les gares et stations considérées sont celles définies dans le préambule des actions 9.2 et 9.3 relatif au zonage d'application des prescriptions et recommandations.

Elles correspondent aux lignes existantes et en projet, dès lors que l'arrêté déclarant l'utilité publique du projet a été pris.

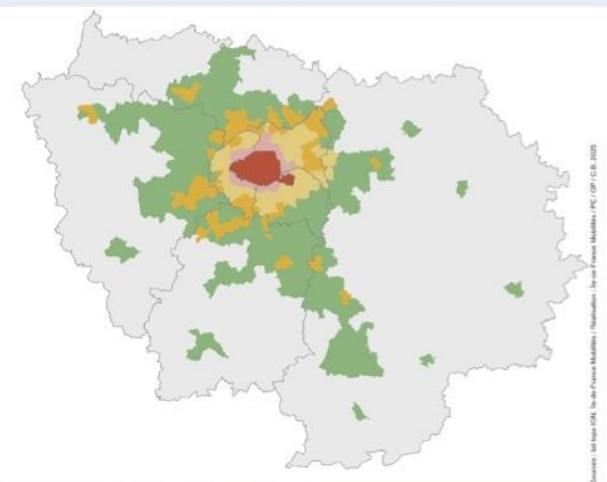
En plus de ces prescriptions, en zone 5 à plus de 500 mètres d'une gare ou station et en zone 6, il est recommandé aux collectivités de ne pas exiger des normes minimales trop élevées : il est proposé de retenir la norme de 1 place pour 55 m² de surface de plancher.

NORMES QUALITATIVES :

Se référer à l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme concernant les obligations relatives à certains parcs de stationnement extérieurs en matière de revêtements de surface, d'aménagements hydrauliques ou de dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, ainsi que de dispositifs végétalisés ou d'ombrières concourant à leur ombrage.

► RECOMMANDATIONS (Application de la MESURE 9.3.2) - Bornes aux normes plancher pour le stationnement automobile dans les logements neufs

Zones		À moins de 500m d'une gare ou station de transports collectifs	À plus de 500m d'une gare ou station de transports collectifs
Zone 1	Paris	$TM^* \times 0,8$	
Zone 2	Communes limitrophes de Paris (hors bois)	$TM^* \times 0,8$	$TM^* \times 0,9$
Zone 3	Communes du cœur situées dans le périmètre d'une station de métro existante ou future (lignes 15, 16 et 17)	1 place ou $TM^* \times 0,9$ si résultat < 1	$TM^* \times 1,0$
Zone 4	Autres communes du cœur et communes de la couronne (unité urbaine) situées dans le périmètre d'une station de métro existante ou future (lignes 17 et 18) ou constituant une grande polarité (et Juvisy)	1 place ou TM^* si $TM^* < 1$	$TM^* \times 1,1$
Zone 5	Autres communes de la couronne et grandes polarités de l'espace rural	1 place ou $TM^* \times 1,1$ si résultat < 1	$TM^* \times 1,3$
Zone 6	Autres communes des agglomérations des villes moyennes, petites villes et communes rurales	$TM^* \times 1,3$	$TM^* \times 1,5$



* TM = taux de motorisation correspondant au nombre moyen de véhicules par ménage au niveau communal (résultat arrondi au dixième le plus proche)

Les bornes à la norme plancher définies dans le tableau ci-dessus correspondent aux exigences minimales qu'il est recommandé aux collectivités de ne pas dépasser dans leur PLU(i).

Exemple : Dans une commune de la zone 5, le taux de motorisation constaté est de 1,2 voiture par ménage. Pour la rédaction du PLU(i), il est recommandé de ne pas exiger plus de 1 place de stationnement par logement à moins de 500 mètres d'une gare ou station de transports collectifs, et de ne pas exiger plus de 1,6 place de stationnement par logement au-delà de ce périmètre (= 1,2 x 1,3).

Pour les zones 1 à 5, où la desserte est considérée comme structurante, ces normes tiennent compte de l'article L.151-36 du code de l'urbanisme, qui limite les exigences des PLU(i) à la réalisation d'une aire de stationnement par logement à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet. Dans ces mêmes zones 1 à 5, pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.151-34 (notamment les logements sociaux et les logements locatifs intermédiaires), c'est l'article L.151-35 qui s'applique, article qui limite les exigences des PLU(i) à la réalisation de 0,5 stationnement par logement à moins de

500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet.

Les gares et stations considérées sont celles définies dans le préambule des actions 9.2 et 9.3 relatif au zonage d'application des prescriptions et recommandations. Elles correspondent aux lignes existantes et en projet, dès lors que l'arrêté déclarant l'utilité publique du projet a été pris.

Les normes fixées par le Plan des mobilités en Île-de-France visent en priorité les ensembles d'habitation neufs (c'est-à-dire composés d'au moins deux logements).

- Prise en compte des objectifs et du plan d'action dans le PLU d'Esmans.

AXE 1 Poursuivre le développement de transports collectifs attractifs		Prise en compte dans le PLU d'Esmans
1.1	Développer le réseau de mass transit et en conforter la fiabilité et la résilience	Esmans n'est pas concerné par cette action (absence de gare).
1.2	Améliorer la gestion des situations perturbées et des périodes de travaux sur le réseau de mass transit	Esmans n'est pas concerné par cette action (absence de gare).
1.3	Développer les réseaux de surface et en améliorer la performance	Action qui relève d'IDFM et (ou) du SITCOME.
1.4	Déployer un nouveau réseau de Cars Express pour relier les bassins de vie	Action qui relève d'IDFM et du Département.
1.5	Renforcer l'offre de transports à la demande dans les territoires peu denses	Action qui relève d'IDFM et (ou) du SITCOME.
1.6	Proposer une information des voyageurs de qualité dans tous les transports collectifs	Action qui relève d'IDFM et (ou) du SITCOME.
1.7	Améliorer la sûreté dans les transports en commun	Esmans n'est pas directement concerné par cette action
1.8	Poursuivre la modernisation de la billettique et de la tarification francilienne	Action qui relève d'IDFM et (ou) du SITCOME.
1.9	Assurer le suivi des expérimentations de véhicules autonomes collectifs	Action qui relève d'IDFM et (ou) du SITCOME.
AXE 2 Placer le piéton au cœur des politiques de mobilité		
2.1	Planifier l'amélioration de la mobilité piétonne	Action qui s'est traduite par des aménagements de liaisons douces.
AXE 3 Établir une nouvelle feuille de route pour l'accessibilité de la chaîne de déplacements		
3.1	Accélérer la mise en accessibilité de la voirie en agglomération	Action qui relève ici du Département.
3.2	Poursuivre la mise en accessibilité du réseau de transports collectifs	Action qui relève ici du Département.
AXE 4 Conforter la dynamique en faveur de l'usage du vélo		
4.1	Développer les infrastructures cyclables	Action qui s'est traduite par des aménagements de liaisons douces.
4.2	Accroître et sécuriser l'offre de stationnement vélo	Le projet n'est pas directement concerné par cette action.
4.3	Promouvoir l'utilisation du vélo et développer les services associés	Action qui s'est traduite par des aménagements de liaisons douces.
AXE 5 Développer les usages partagés de la voiture		
5.1	Faire du covoiturage une véritable alternative de mobilité durable en Île-de-France	Le projet n'est pas directement concerné par cette action.
5.2	Renforcer les dispositifs d'autopartage	Le projet n'est pas directement concerné par cette action.
AXE 6 Renforcer l'intermodalité et la multimodalité		
6.1	Aménager les pôles d'échange multimodaux, lieux pour une intermodalité renforcée	Le projet n'est pas directement concerné par cette action.
6.2	Créer des pôles d'échanges multimodaux routiers	Le projet n'est pas directement concerné par cette action.
6.3	Faciliter l'accès aux services de mobilité par le développement de la mobilité servicielle	Le projet n'est pas directement concerné par cette action.
AXE 7 Rendre la route plus multimodale, sûre et durable		
7.1	Hiérarchiser et aménager le réseau routier francilien pour une route plus multimodale, sûre et durable	Le plan de composition tient compte de cet objectif.
7.2	Améliorer la sécurité routière	Le plan de composition tient compte de cet objectif (giratoires).
7.3	Mettre en œuvre des voies réservées multimodales sur le réseau magistral	Esmans n'est pas concerné par cette action.
7.4	Améliorer la qualité de service pour tous les modes sur le réseau routier	Le plan de composition tient compte de cet objectif.
7.5	Améliorer la performance environnementale du réseau routier	Le plan de composition tient compte de cet objectif.

AXE 8 Mieux partager la voirie urbaine		Prise en compte dans le PLU d'Esmans
8.1	Définir et mettre en œuvre des principes de partage de la voirie en milieu urbain	Le plan de composition tient compte de cet objectif.
8.2	Pacifier la voirie et résorber les coupures urbaines	Le plan de composition tient compte de cet objectif.
AXE 9 Adapter les politiques de stationnement aux contextes territoriaux		
9.1	Mettre en œuvre des politiques de stationnement globales avec une approche intercommunale	Le projet n'est pas directement concerné par cette action.
9.2	Repenser les politiques de stationnement public pour un meilleur partage de l'espace public et pour une mobilité plus durable	Le projet n'est pas directement concerné par cette action.
9.3	Réguler l'offre de stationnement automobile dans le domaine privé	Le règlement applique les règles définies par le PMIF.
AXE 10 Soutenir une activité logistique performante et durable		
10.1	Améliorer la performance de l'armature logistique	Le projet n'est pas directement concerné par cette action.
10.2	Développer l'usage des modes fluvial et ferroviaire	Le projet n'est pas concerné par cette action.
10.3	Améliorer les conditions de distribution des zones urbaines	Le projet prendra en compte la nécessité d'une desserte TC.
10.4	Accélérer la transition énergétique des véhicules de transport de marchandises	Le projet n'est pas directement concerné par cette action.
AXE 11 Accélérer la transition énergétique des parcs de véhicules		
11.1	Développer le réseau régional d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques	Application du droit commun : https://entreprendre.service-public.gouv.fr/vosdroits/F38491
11.2	Développer le réseau d'avitaillement d'accès public en bioGNV à destination des poids lourds	Le projet n'est pas concerné par cette action.
11.3	Développer la mobilité hydrogène bas carbone	Le projet n'est pas concerné par cette action.
11.4	Accompagner la mutation technologique du parc de véhicules	Le projet n'est pas concerné par cette action.
AXE 12 Coordonner une politique publique partagée en matière de mobilité solidaire		
12.1	Rendre plus inclusifs les services de mobilité	Le projet n'est pas directement concerné par cette action.
12.2	Définir une politique publique coordonnée dans le cadre des Plans d'actions communs en matière de mobilité solidaire	Le projet n'est pas directement concerné par cette action.
AXE 13 Agir en faveur de la mobilité touristique durable		
13.1	Faciliter l'accès des touristes au territoire francilien	Le programme n'est pas concerné par cette action.
13.2	Améliorer et promouvoir la desserte des sites touristiques par des modes durables	Le programme n'est pas concerné par cette action.
13.3	Améliorer l'expérience voyageur des touristes et des visiteurs	Le programme n'est pas concerné par cette action.
AXE 14 Renforcer le management de la mobilité pour faire évoluer les comportements		
14.1	Sensibiliser les Franciliens à des pratiques de mobilité plus durable	Le programme n'est pas concerné par cette action.

14.2	Développer l'écomobilité scolaire	Le programme n'est pas conforme
14.3	Accompagner les entreprises et les administrations pour une mobilité plus durable de leurs employés	Action à développer avec la CC du Pays de Montereau.

Les règles de stationnement des véhicules automobiles (limiter l'obligation de parkings dans l'habitat à 1,5 fois le taux de motorisation actuel) et des vélos et l'obligation de mise en place de dispositifs de recharge pour les voitures électriques et les voitures hybrides rechargeables, sont modifiées dans le règlement pour les rendre conformes au PMIF.

Détail calcul du taux motorisation	Année 2014	Année 2022
Nombre de ménages	359	371
1 voiture (41 %)	147	153
2 voitures et plus (53,5% x2) et (52,8% x 2)	384	392
Total théorique nombre voitures	531	545
Taux de motorisation moyen	1,48	1,47
Facteur défini par le PMIF	1,50	1,50
Norme applicable	2,22	2,20

*

* *

4.4 Compatibilité avec le PCAET de la CC du Pays de Montereau

VALORISER LES ESPACES ET LES RESSOURCES DU TERRITOIRE EN LIEN AVEC LES ENJEUX CLIMAT-AIR-ENERGIE

Utiliser les documents d'urbanisme pour répondre aux enjeux climat-air-énergie sur les espaces et le bâti

Action 1 : Encourager l'intégration des enjeux climat-air-énergie dans les documents d'urbanisme (PLU)

Adopter une politique foncière adaptée aux enjeux spécifiques de certains espaces

Action 2 : Etablir des cahiers des charges de cession de terrain des zones d'activités encourageant des pratiques intégrant les enjeux de transition écologique

Action 3 : Valoriser le foncier en bord de Seine (parc d'entreprises du Confluent) de façon à encourager la logistique fluviale

Action 4 : Valoriser le foncier des carrières après extraction

Action 5 : Utiliser le foncier disponible pour protéger la ressource en eau

Action 6 : Mettre en œuvre la compétence GEMAPI

Action 7 : Développer une politique de compensation agricole

Action 8 : Végétaliser les centres bourgs et les bordures de route

Gérer les ressources en eau et en bois et préserver la biodiversité

Action 9 : Développer les pratiques et les cultures les plus adaptées au climat dans les espaces publics

Action 10 : Sensibiliser et informer sur les enjeux de préservation des ressources et de la biodiversité

Action 11 : Mettre en place le plan 'ruches et pollinisateurs'

Développer les circuits courts et de proximité

Action 12 : Identifier le potentiel et développer les circuits courts alimentaires de proximité

Action 13 : Favoriser le développement de filières d'éco-matériaux

Développer les énergies renouvelables

Action 14 : Valoriser énergétiquement la ressource en bois

Action 15 : Développer la méthanisation sur le territoire

Action 16 : Valoriser les autres potentiels de production d'électricité renouvelable présents sur le territoire

ACCOMPAGNER ACTIVEMENT LES INITIATIVES DES ACTEURS DU TERRITOIRE EN FAVEUR DES ENJEUX CLIMAT-AIR-ENERGIE

Faire connaître les bonnes pratiques sur le territoire

Action 17 : Valoriser et partager les bonnes pratiques des acteurs économiques du territoire

Accompagner les porteurs de projets et notamment les agriculteurs et les entreprises

Action 18 : Accompagner les agriculteurs qui souhaitent faire évoluer leurs pratiques agricoles

Action 19 : Encourager et accompagner les entreprises qui engagent ou portent une politique de RSE

Action 20 : Promouvoir des initiatives volontaires privées ou associatives en lien avec les enjeux climat et énergie

ACCELERER LE DEPLOIEMENT D'UNE MOBILITE PLUS DURABLE

Faciliter la mobilité active

Action 21 : Favoriser la pratique de la marche à pied

Action 22 : Favoriser la pratique du vélo

Encourager les mobilités en commun

Action 23 : Développer et améliorer l'offre de TAD

Action 24 : Faciliter les échanges multimodaux

Action 25 : Développer les aires de covoiturage/autopartage sur le territoire

Favoriser la qualité environnementale des voiries et des espaces publics

Action 26 : Réduire l'impact environnemental des aménagements et des travaux

Promouvoir les motorisations alternatives dans les flottes captives

Action 27 : Développer une stratégie de remplacement de la flotte par des véhicules à carburation alternative

DISPOSER D'UN PATRIMOINE ENERGETIQUEMENT SOBRE, EFFICACE ET PRODUCTEUR D'ENERGIE

Promouvoir une approche globale et intégrée, des formes d'habitat innovantes et respectueuses de l'environnement

Action 28 : Veiller à la qualité des opérations neuves

Améliorer la performance énergétique des logements existants

Action 29 : Améliorer la performance énergétique des logements existants

Faire preuve d'exemplarité sur le patrimoine public

Action 30 : Faire preuve d'exemplarité en matière de rénovation des bâtiments publics

Améliorer l'efficacité de l'éclairage public

Action 31 : Favoriser la mise en place de plan d'amélioration de l'éclairage public

Accompagner l'exemplarité du patrimoine tertiaire privé

Action 32 : Inciter les propriétaires privés à réaliser des travaux de rénovation permettant une amélioration significative de la performance énergétique des bâtiments tertiaire.

• Justifications :

La mise en compatibilité du PLU est principalement concernée par les actions suivantes :

- ACTION	- TRADUCTION DANS LE PLU
Action 1 : Encourager l'intégration des enjeux climat-air-énergie dans les documents d'urbanisme (PLU)	Cette action est prise en considération dans l'article 1AUx.4.3 - Performances énergétiques et environnementales.
Action 2 : Établir des cahiers des charges de cession de terrain des zones d'activités encourageant des pratiques intégrant les enjeux de transition écologique	Cette action renvoie à la rédaction d'un document spécifique des autorisations d'urbanisme (et de droit privé).
Action 7 : Développer une politique de compensation agricole	La compensation agricole est prise en compte au regard des textes applicables : projet soumis à étude d'impact systématique au titre du R122-2 du code de l'environnement.
Action 11 : Mettre en place le plan 'ruches et pollinisateurs'	Le programme présenté prévoit de telles installations sous les lignes RTE.
Action 16 : Valoriser les autres potentiels de production d'électricité renouvelable présents sur le territoire	Le règlement prévoit l'implantations d'installations photovoltaïques en toiture.
Action 21 : Favoriser la pratique de la marche à pied	Les OAP inscrivent des itinéraires piétons-cycles.
Action 22 : Favoriser la pratique du vélo	Les OAP inscrivent des itinéraires piétons-cycles.
Action 26 : Réduire l'impact environnemental des aménagements et des travaux	Cette réduction est l'objet de l'autorisation environnementale.
Action 28 : Veiller à la qualité des opérations neuves	La qualité est rendue nécessaire par application de la loi Barnier.

*

* *

4.5 Compatibilité avec le SDAGE

La commune est concernée par les nouveaux **SDAGE Seine-Normandie** et plan de gestion des risques d'inondation (PGRI), entrés en vigueur pour la période 2022-2027. Le préfet coordonnateur de bassin a approuvé le **SDAGE (arrêté préfectoral du 23 mars 2022)** et le **PGRI (arrêté préfectoral du 3 mars 2022)**.

Son PLU doit ainsi être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

Orientations fondamentales concernant la commune	Enjeux pris en compte dans le projet du PLU
Maitriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies préventives (règles d'urbanisme notamment pour les constructions nouvelles) et palliatives (maîtrise de la collecte et des rejets)	- L'article 8 du règlement de chaque zone impose le traitement des eaux pluviales « à la parcelle » et un rejet inférieur ou égal à celui constaté avant l'aménagement, <u>calculé sur une période de retour de 30 ans minimum.</u> Les pluies exceptionnelles d'occurrence 100 ans ne devront pas engendrer de débordement de la parcelle. - Le coefficient de non imperméabilisation va aussi permettre de réguler les apports d'eaux pluviales par une infiltration à la parcelle.
Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques	- La majorité de la trame végétale (ripisylve, bosquets, ...) est protégée par un classement en zone N et/ou au titre de l'EBC ou de la loi Paysage.
Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité	- Les mares sont identifiées au plan de zonage afin de garantir leur préservation. - Les zones humides fonctionnelles répertoriées par Seine-et-Marne-Environnement, sont protégées par le règlement. - Le règlement de chaque zone concernée rappelle la présence de zones humides avérée ou potentielle et renvoie à l'application de la loi sur l'Eau.
Mettre fin à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité	- Les zones humides fonctionnelles répertoriées par Seine-et-Marne-Environnement, sont protégées par le règlement. - Le règlement de chaque zone concernée rappelle la présence de zones humides avérée ou potentielle et renvoie à l'application de la loi sur l'Eau.
Lutter contre la faune et la flore invasive et exotique	- Le règlement de toutes les zones interdit la plantation d'espèces invasives et recommande la plantation d'essence locale.
Limitier le ruissellement en zones urbaines et en zones rurales pour réduire les risques d'inondation	- L'article 8 du règlement de chaque zone impose le traitement des eaux pluviales « à la parcelle » et un rejet inférieur ou égal à celui constaté avant l'aménagement. - Le coefficient de non imperméabilisation va aussi permettre de réguler les apports d'eaux pluviales par une infiltration à la parcelle. - L'ouvrage enterré prévue au nord de l'opération qui justifie la MEC DU, sous la voirie Nord-Sud, sera remplacé par un bassin d'infiltration aménagé au nord-est du lot industriel.

*

* *

- **Compatibilité avec le PGRI.**

En l'absence de Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), le PLU doit être compatible avec les objectifs et l'ensemble des dispositions du Plan de Gestion des Risques d'Inondation. Le PGRI de la période 2022-2027 s'inscrit dans la continuité du premier PGRI qui a été approuvé le 7 décembre 2015, pour la période 2016-2021.

Ainsi, les 16 territoires à risques importants d'inondation (TRI) abritant les plus forts enjeux d'inondation sur notre bassin ont été maintenus lors de ce deuxième cycle de la directive inondation même si, déployées sur et autour de ces territoires, des stratégies locales et actions opérationnelles ont été largement mises en place par les acteurs locaux.

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est un document stratégique pour la gestion des inondations sur le bassin Seine-Normandie, initié par une Directive européenne, dite « Directive Inondation » dont les objectifs ont été repris dans la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle II). Le préfet coordonnateur de bassin a approuvé le [SDAGE \(arrêté préfectoral du 23 mars 2022\)](#) et le [PGRI \(arrêté préfectoral du 3 mars 2022\)](#).

Objectif du PGRI concernant Esmans	Enjeux pris en compte dans le projet du PLU
Ralentir le ruissellement des eaux pluviales dans les zones aménagées	- L'article 8 du règlement de chaque zone impose le traitement des eaux pluviales « à la parcelle » et un rejet inférieur ou égal à celui constaté avant l'aménagement, <u>calculé sur une période de retour de 30 ans minimum</u>. - Le coefficient de non imperméabilisation va aussi permettre de réguler les apports d'eaux pluviales par une infiltration à la parcelle.
Prévenir l'aléa d'inondation par ruissellement	- L'article 8 du règlement de chaque zone impose le traitement des eaux pluviales « à la parcelle » et un rejet inférieur ou égal à celui constaté avant l'aménagement. Le coefficient de non imperméabilisation va aussi permettre de réguler les apports d'eaux pluviales par une infiltration à la parcelle.
Protéger les zones humides pour prévenir les inondations fréquentes	- Le règlement de chaque zone concernée rappelle la présence de zones humides avérée ou potentielle et renvoie à l'application de la loi sur l'Eau.

*

* *

4.6 Prise en compte du SRCE

Dans la commune d'Esmans, le SRCE identifie plusieurs éléments de la trame verte et bleue. La carte des objectifs, en particulier, affirme l'intérêt de tous ces éléments en inscrivant leur préservation et restauration comme étant un objectif prioritaire.

Ci-dessous : carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

Objectifs du SRCE concernant le PLU	Enjeux pris en compte dans le PLU (MEC DU comprise)
Un corridor des milieux calcaires à restaurer.	- Le secteur concerné est protégé à travers un classement en zone agricole.
Un cours d'eau à préserver et/ou restaurer.	- Le ruisseau d'Esmans est indiqué au document graphique du PLU, en tant que « cours d'eau protégé ».
Des mosaïques agricoles.	- Le PLU protège les différents éléments de la trame verte en classant la majorité de ces espaces en zone A ou N. La mosaïque agricole est prise en compte par le maintien d'une zone agricole (Aa) à l'est du périmètre de la MEC DU.



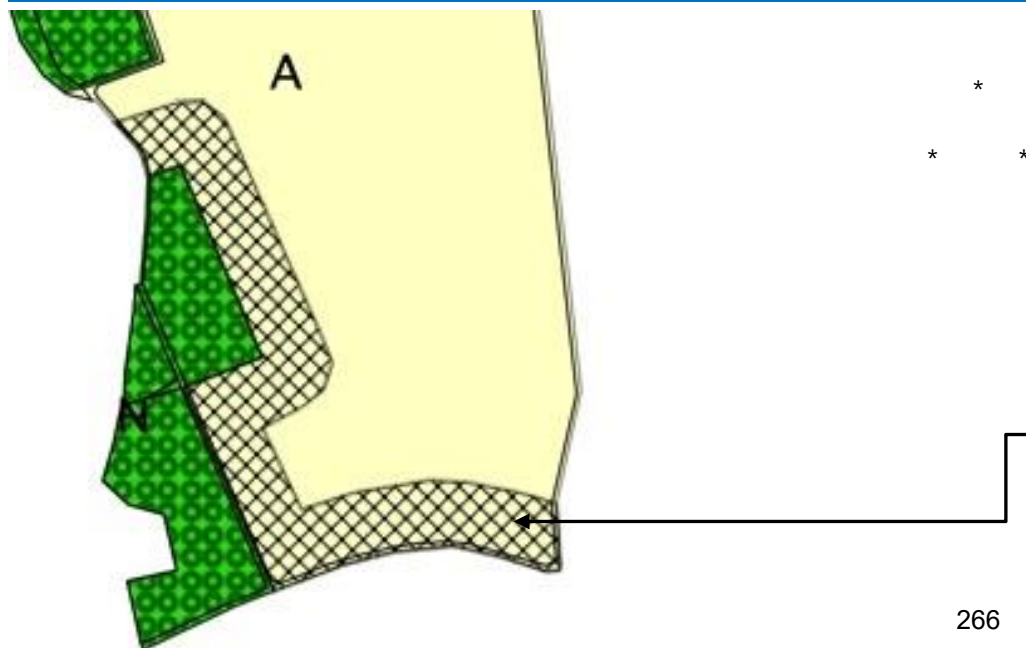
Carte : Les objectifs de la trame verte et bleue – Source : SRCE.



Pour mémoire : La **carte des composantes** constitue l'état initial de la fonctionnalité des continuités écologiques. Elle présente les composantes de la trame verte et bleue, les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques, ainsi que les principaux éléments de fragmentations, localisés et qualifiés.

Hormis la mosaïque agricole identifiée au SRCE (page précédente), aucun autre corridor ni élément de la trame verte et bleue identifié dans les documents supra-communaux (SRCE ou SDRIF-E) ne concerne le périmètre du projet. La trame verte est prise en compte dans le projet, notamment sous les lignes électriques. « Le principe est de favoriser le développement naturel de la végétation en permettant à la flore locale de croître librement sans intervention humaine ».

Composantes du SRCE concernant le PLU	Enjeux pris en compte dans le projet du PLU
Un cours d'eau fonctionnel (le ruisseau d'Esmans).	- Il est indiqué au document graphique du PLU, en tant que « cours d'eau protégé ».
Un corridor des milieux calcaires à fonctionnalité réduite. Une coupure agricole (point de fragilité du corridor calcaire).	- Le secteur concerné est protégé à travers un classement en zone agricole.
Bande de protection de 50 mètres, au droit des lisières des bois de plus de 100 ha.	- Identification de la bande de protection des lisières des bois > 100 ha (bois de la Montagne).
Des infrastructures routières (majeures et importantes) fractionnantes.	- La situation a été partiellement résolue par la construction d'un carrefour giratoire.



Carte : Les composantes de la trame verte et bleue – Source : SRCE.