



Financière  
MONCEAU



# Aménagement d'un quartier d'activité à Esmans (77)

Etude d'impact – Résumé non technique



Projet suivi par Julien CHADEFaux – 06.27.87.33.51 – [julien.chadefaux@anteagroup.com](mailto:julien.chadefaux@anteagroup.com)

# Résumé non technique

## Objet du dossier

La société Financière Monceau développe un projet d'aménagement d'un quartier d'activités sur la commune d'Esmans, en Seine-et-Marne (77), au sud-est de la commune de Varennes-sur-Seine. Le projet s'intègre à la zone d'activité située au niveau du lieu-dit Le petit Fossard.

Ce projet nécessite un Permis d'Aménager, séparé en deux permis d'aménager distincts : PA tranche 1AUx (Financière Monceau), PA tranche 2AUx (SCI GREGA).

Les futures activités projetées sur une surface aménageable d'environ 20 ha incluant les voiries sont les suivantes :

- Une zone d'activité industrielle, dont l'usage précis n'est pas encore complètement défini à ce stade, dont le terrain aura une surface d'environ 77 000 m<sup>2</sup> (bâtiment, espace vert, bassins, voiries, parking) ;
- Une zone dédiée à toute activité, d'une surface d'environ 95 000 m<sup>2</sup> ;
- Une zone dédiée à l'artisanat local d'une surface d'environ 9 000 m<sup>2</sup> ;
- Une zone agricole d'une surface d'environ 60 000 m<sup>2</sup>

Du fait des surfaces impliquées et des caractéristiques des futures activités, des dossiers règlementaires conformes au code de l'environnement, et nécessitant des études techniques spécifiques, sont à déposer en même temps que les demandes de permis de construire.

Au regard de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du code de l'environnement (évaluation environnementale), le projet est exposé à la réalisation d'une évaluation environnementale systématique. Le projet a un terrain d'assiette supérieur à 10 ha. Ainsi, il doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, au titre de la rubrique 39.b) de la nomenclature des études d'impact (article R.122-2 du Code de l'environnement) :

*39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement comprend la construction :*

*b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du même Code est supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup>*

A noter que les projets font l'objet d'un dossier loi sur l'eau qui sera instruit par ailleurs, du fait de la surface globale interceptée.

## Présentation et justification du projet

### Localisation

Le site d'étude est situé à 130 m à l'Est de la commune de Varennes-sur-Seine, à 200 m à l'Ouest de la commune de Cannes-Ecluse, ainsi qu'à 480 m au Sud-Ouest de l'Yonne (rivière).

Les figures ci-dessous présente la localisation de la zone d'implantation du quartier d'activités projetée.

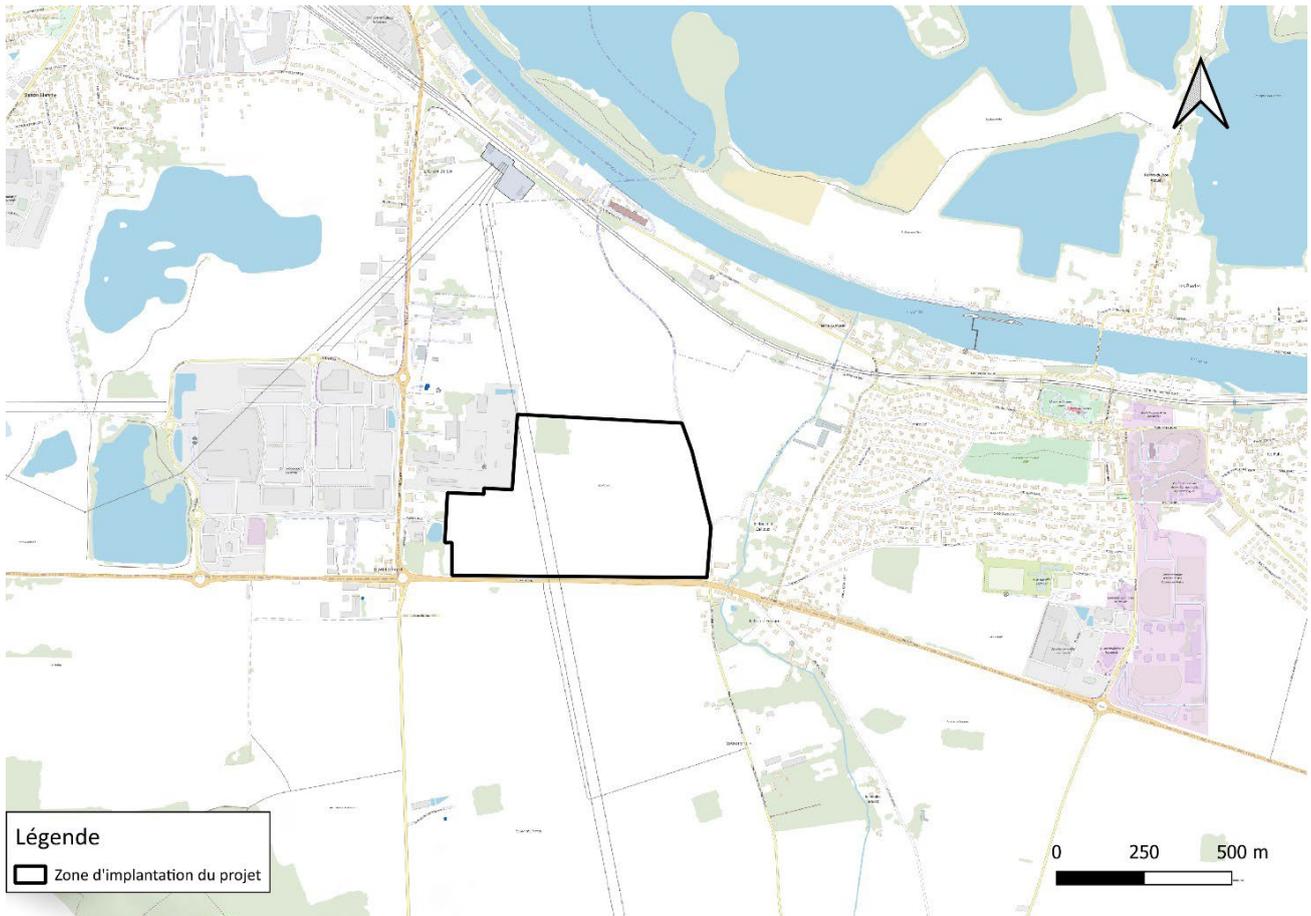


Figure 1 : Localisation du site d'étude sur fond de carte IGN

## Caractéristiques de l'ensemble du projet

La société Financière Monceau développe un projet d'aménagement sur la commune d'Esmans, en Seine-et-Marne (77), au sud-est de la commune de Varennes-sur-Seine.

Le projet s'intègre à la zone d'activité située au niveau du lieu-dit Le petit Fossard.

### **Tranche 1**

L'emprise foncière totale de la tranche 1 est de 72 858 m<sup>2</sup>.

La surface totale aménagée comprend 7 963 m<sup>2</sup> de voirie commune, et les différents lots ci-dessous.

Lots	Surface aménageable (m <sup>2</sup> )
Toute activité 1-I	29 032
Toute activité 1-II	36 238

Sur ces surfaces, la surface prévue pour l'emprise des bâtiments est de 23 200 m<sup>2</sup>.

La surface prévue d'espaces vert est de 40 755 m<sup>2</sup>.

### **Tranche 2**

L'emprise foncière totale de la tranche 2 est de 215 340 m<sup>2</sup>.

La surface totale aménagée comprend 16 967 m<sup>2</sup> de voirie commune et les différents lots ci-dessous.

Lots	Surface aménageable (m <sup>2</sup> )
Activité industrielle 2-I	76 709
Activité industrielle 2-I	8 694
Toute activité 2-I	29 069

Sur ces surfaces, la surface prévue pour l'emprise des bâtiments est de 55 171 m<sup>2</sup>.

Les surfaces par ailleurs non aménagées correspondent à :

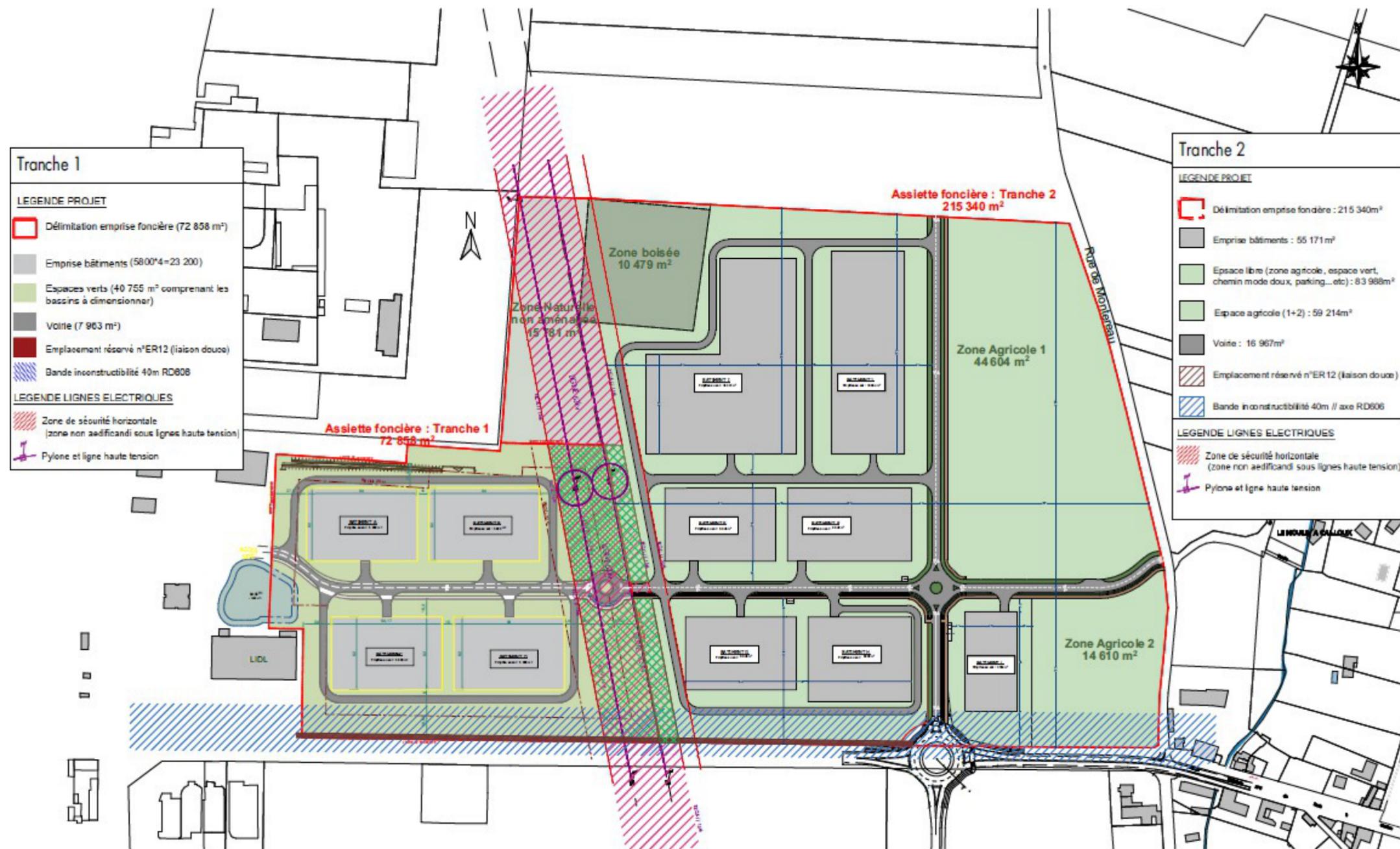
- Zone boisée : 10 479 m<sup>2</sup> ;
- Zone naturelle non aménagée : 15 781 m<sup>2</sup> ;
- Zone agricole : 59 214 m<sup>2</sup>.

Une partie de la zone d'implantation projetée est localisée en zone A (agricole) au nord de la RD606 d'après le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Esmans.

La zone boisée positionnée au nord du site ainsi qu'un espace agricole à l'est seront préservés de toute intervention d'aménagement.

La zone naturelle permet à la fois l'infiltration des eaux pluviales dans la situation actuelle et future. Par ailleurs, il est prévu par concept paysager d'améliorer la situation écologique sous la ligne à haute tension. L'aménagement envisagé comporte des plantations peu denses, et une révégétalisation par un mélange prairial classique. L'aménagement de la noue sera réalisé en concertation avec un écologue.





**Tranche 1**

**LEGENDE PROJET**

- Délimitation emprise foncière (72 858 m<sup>2</sup>)
- Emprise bâtiments (5800\*4=23 200)
- Espaces verts (40 755 m<sup>2</sup> comprenant les bassins à dimensionner)
- Voiture (7 963 m<sup>2</sup>)
- Emplacement réservé n°ER12 (laison douce)
- Bande inconstructibilité 40m RD808

**LEGENDE LIGNES ELECTRIQUES**

- Zone de sécurité horizontale (zone non aedificandi sous lignes haute tension)
- Pylone et ligne haute tension

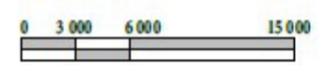
**Tranche 2**

**LEGENDE PROJET**

- Délimitation emprise foncière : 215 340m<sup>2</sup>
- Emprise bâtiments : 55 171m<sup>2</sup>
- Espace libre (zone agricole, espace vert, chemin mode doux, parking... etc) : 83 988m<sup>2</sup>
- Espace agricole (1+2) : 59 214m<sup>2</sup>
- Voiture : 16 967m<sup>2</sup>
- Emplacement réservé n°ER12 (laison douce)
- Bande inconstructibilité 40m // axe RD808

**LEGENDE LIGNES ELECTRIQUES**

- Zone de sécurité horizontale (zone non aedificandi sous lignes haute tension)
- Pylone et ligne haute tension



Aménagement d'ensemble Le Petit Fossard - 77940 ESMANS  
DATE 23/09/2025 Hypothèses d'implantation ECHELLE 1:3000



Des accès à la plateforme seront créés depuis la RD 606, et la RD 605 depuis la zone d'activité existante.

Plusieurs voiries seront créées dans le but d'offrir un accès à toutes les futures activités qui seront accueillies au sein de la plateforme.

3 ronds-points sont déjà existants au niveau de la zone d'activité du Petit Fossard dans sa configuration actuelle. Ceux-ci permettent d'accéder aux différents bâtiments de la zone en fluidifiant le trafic actuel.

Dans le cadre de l'extension de la zone avec la création de la plateforme projetée, 3 nouveaux ronds-points sont projetés :

- Le premier est localisé au sein de la plateforme projetée.
- Le second est localisé au niveau de la RD 606 plus loin que l'actuel permettant d'accéder à la zone. Celui-ci permettrait de passer outre le carrefour actuel localisé au niveau du hameau du Grand-Fossard (au sud-est), afin d'offrir un accès facilité à ce hameau et aux équipements publics projetés. Ce rond-point et la zone au sud-est ne font pas partie du périmètre d'étude. Néanmoins, il est prévu que la commune réalise indépendamment l'accès et l'aménagement de cette zone.
- Le troisième est situé entre les deux tranches, à l'est du premier giratoire mentionné, sous la ligne électrique haute tension.

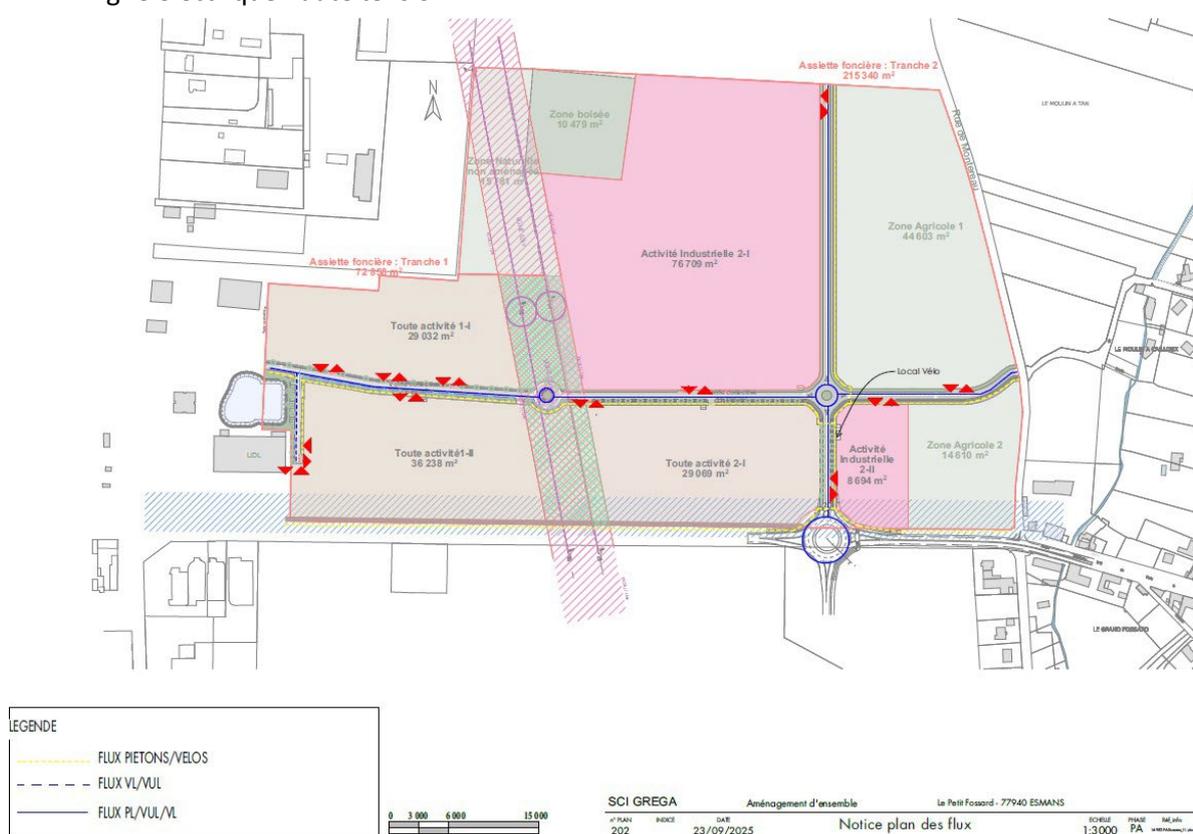


Figure 2 : Présentation des accès et ronds-points projetés (source : lesateliers4+)

Dans une démarche de conservation floristique et faunistique, le bois au Nord de la zone d'implantation projetée sera conservé.

Deux lignes électriques aériennes sont situées sur la zone du projet. Celles-ci doivent être évitées dans l'aménagement des futures installations projetées.

Une coulée verte sera donc créée en dessous de celles-ci.

## Gestion des eaux pluviales

Une étude hydrologique spécifique a été réalisée afin de déterminer le schéma de gestion des eaux pluviales à mettre en place. Sont reportées ici ses informations principales.

En l'état actuel, le site est occupé majoritairement par des parcelles agricoles, certaines étant cultivées et d'autres étant fauchées.

Le projet se situe au Nord de la RD606. Les eaux de ruissellement de la RD606 ruissellent puis s'infiltrent sur l'emprise du projet. Sur la partie Est du projet les eaux de la RD606 sont actuellement gérées par un fossé en pied de voirie. Ce principe restera inchangé.

En revanche sur la partie centrale et Ouest le projet prévoit la création de nouveaux fossés afin de gérer les eaux de ruissellement de la RD606. Ces fossés seront réalisés au sein des matériaux infiltrants du terrain identifiés dans l'étude de sols.

La zone concernée a été divisée en deux bassins versants distincts.

Les volumes des fossés pour gérer les pluies d'occurrence jusqu'à 100 ans ont été déterminés au sein de la notice hydraulique.

Il a également été constaté une traversée sous chaussée par une canalisation Ø500mm drainant les eaux pluviales de la zone agricole amont. Les eaux issues de ce bassin versant s'écoulent aujourd'hui au travers de l'emprise du projet cheminant sous la ligne haute tension RTE. Ce principe d'écoulement ne sera pas changé par le projet avec mise en place d'une canalisation Ø600mm sous la chaussée créée afin de permettre l'écoulement à l'image de ce qui a été fait pour la RD606.

Le projet va engendrer de nouvelles surfaces imperméabilisées au travers des voies de desserte des lots créées. Les volumes d'eaux de ruissellement ainsi générés seront traités par infiltration dans des fossés intégrés aux aménagements. Les voies créées seront composées d'une voie de circulation en enrobé de largeur 7 mètres et une voie de cheminement doux de largeur 2.5 mètres. Les fossés seront réalisés au sein des matériaux infiltrants du terrain identifiés dans l'étude de sols.

La notice hydraulique précise les modes de gestion.

## Etat initial

L'analyse de l'état initial du site et de son environnement, présentée ci-après, est la première étape de l'étude d'impact. Elle consiste à définir, pour chaque segment de l'environnement (le milieu physique, les milieux naturels, le paysage, etc.), les sensibilités du territoire qui peuvent être affectées par le projet et les enjeux environnementaux qui en découlent.

### Méthode de définition/hiérarchisation des enjeux

A l'exception de la thématique milieu naturel dont la définition des enjeux plus spécifiques, le niveau d'enjeu est ainsi défini :

**FORT** : le projet est susceptible d'impacter fortement le segment de l'environnement étudié et / ou cette thématique est particulièrement à prendre en compte tenu de la sensibilité du site.

**MODERE** : le projet est susceptible d'impacter de façon modérée le segment de l'environnement étudié et / ou cette thématique est à prendre en compte tenu de la sensibilité du site.

**FAIBLE** : le projet est susceptible d'impacter faiblement le segment de l'environnement étudié et / ou cette thématique présente une sensibilité faible vis-à-vis de la réalisation du projet.

**NEGLIGEABLE** : le projet n'est pas susceptible d'impacter significativement le segment de l'environnement étudié, le site n'est pas sensible sur ce point.

## Synthèse des enjeux

Le tableau ci-après présente à l'issue de l'état initial, la hiérarchisation finale des segments de l'environnement susceptibles de présenter le plus d'enjeux vis-à-vis du projet.

**Tableau 1. Tableau de synthèse des enjeux**

Segment	Sous-segment	Caractéristiques	Niveau d'enjeu
MILIEU PHYSIQUE	Relief/Topographie	Une certaine hétérogénéité des niveaux est présente du fait de l'affectation des terrains. Par ailleurs l'aménagement de voies et la gestion des eaux pluviales entrainera des réflexions sur la gestion des eaux notamment.	Modéré
	Qualité des sols	Présence d'un site BASIAS à proximité directe et utilisation des terres (excavations, remblaiement) dans le cadre du projet.	Modéré à fort
	Eaux souterraines Eaux superficielles	Pas de captage actif présent à proximité directe. Par ailleurs le site n'est pas situé dans un périmètre de protection de captage.  La nappe alluviale est fortement vulnérable aux pollutions de par son caractère peu profond voire sub-affleurant.  Interception probable du bassin versant par le projet.	Modéré à fort
MILIEU NATUREL	Habitats et zones humides	Le site d'étude n'est pas localisé au sein d'une Zone à Dominante Humide (ZDH) Aucune zone humide n'a été caractérisée au droit du site. Les habitats ouverts du site ne constituent pas un enjeu fort, néanmoins la présence d'habitats forestiers au nord (zone boisée) et d'habitats anthropisés (zone agricole non cultivée) augmente l'enjeu du fait de la diversité plus importante de l'habitat qui est par ailleurs en régression en Ile de France.	Faible à fort
	Flore	Aucune flore patrimoniale ou protégée n'a été découverte sur le site d'étude	Négligeable

Segment	Sous-segment	Caractéristiques	Niveau d'enjeu
	Faune	<p>Parmi les espèces animales, les enjeux environnementaux prioritaires sont liés à la présence du Verdier d'Europe dans les friches buissonnantes et au Lézard des murailles dans les secteurs thermophile (Friche, bordures du boisement). Par ailleurs, un certain nombre d'oiseaux nicheurs ont été observés en bordure de site, et le site peut également être une zone liée à l'alimentation pour quelques espèces.</p> <p>Présence de plusieurs espèces d'insectes remarquables en bordure de zone boisée et en lisière de zone d'étude à l'ouest</p>	Fort à très fort
<b>PATRIMOINE ET PAYSAGE</b>	Paysage	<p>Les premières habitations se situent donc directement à l'est du site (les maisons du lieu-dit du Grand Fossard de la commune d'Esmans et les maisons situées à l'ouest du bourg de la commune de Cannes-Ecluse). Le projet d'aménagement correspond à la réalisation des voiries pourrait engendrer un impact en phase travaux uniquement.</p> <p>Concernant les lots et le projet sur la zone d'activité industrielle, des impacts plus notables pourraient être retenus en fonction des hauteurs de bâtiment. Cela sera caractérisé par la suite, au stade du PC.</p>	Faible
<b>MILIEU HUMAIN</b>	Documents d'urbanisme	<p>La zone d'implantation projetée de la plateforme d'activités est localisée au droit de 3 zonages réglementaires du PLU de la commune de Esmans.</p>	Modéré

Segment	Sous-segment	Caractéristiques	Niveau d'enjeu
	Occupation du sol, réseaux	De plus, le projet est situé au droit de lignes électriques dont RTE est gestionnaire. Des prescriptions techniques devront être respectées.	Modéré
	Population, habitations	La commune d'Esmans compte assez peu d'habitants, avec toutefois une dynamique croissante concernant les effectifs.	Modéré
	Activité locale	Des habitations sont situées à proximité immédiate du site et plusieurs établissements sensibles (écoles, hôpitaux, EHPAD) sont situés dans les alentours du site.  Cependant, la plateforme s'intègre au niveau d'une zone d'activités déjà bien développée.	
	Voies de circulation	Les routes de la zone d'étude sont des axes de circulation majeurs du secteur avec un trafic conséquent. La voie ferroviaire à proximité du site assure des liaisons journalières entre la région parisienne et l'Yonne. Les réseaux routier et ferroviaire présentent donc un enjeu modéré.	Modéré
	Environnement sonore et vibrations	Des sources d'émissions sonores liées aux transports terrestres (routiers et ferroviaires) sont présentes dans les alentours du site. Les premiers riverains sont situés à proximité de la zone d'implantation de la future plateforme.  <i>Le bruit présente donc un enjeu lié à la circulation.</i>	Modéré

## Description du choix effectué

Initialement, le projet prévoyait une zone au sud-est, dédiée à des équipements publics, d'une surface d'environ 25 000 m<sup>2</sup>. Cette partie du projet est sortie du périmètre du projet et conservera sa vocation agricole.

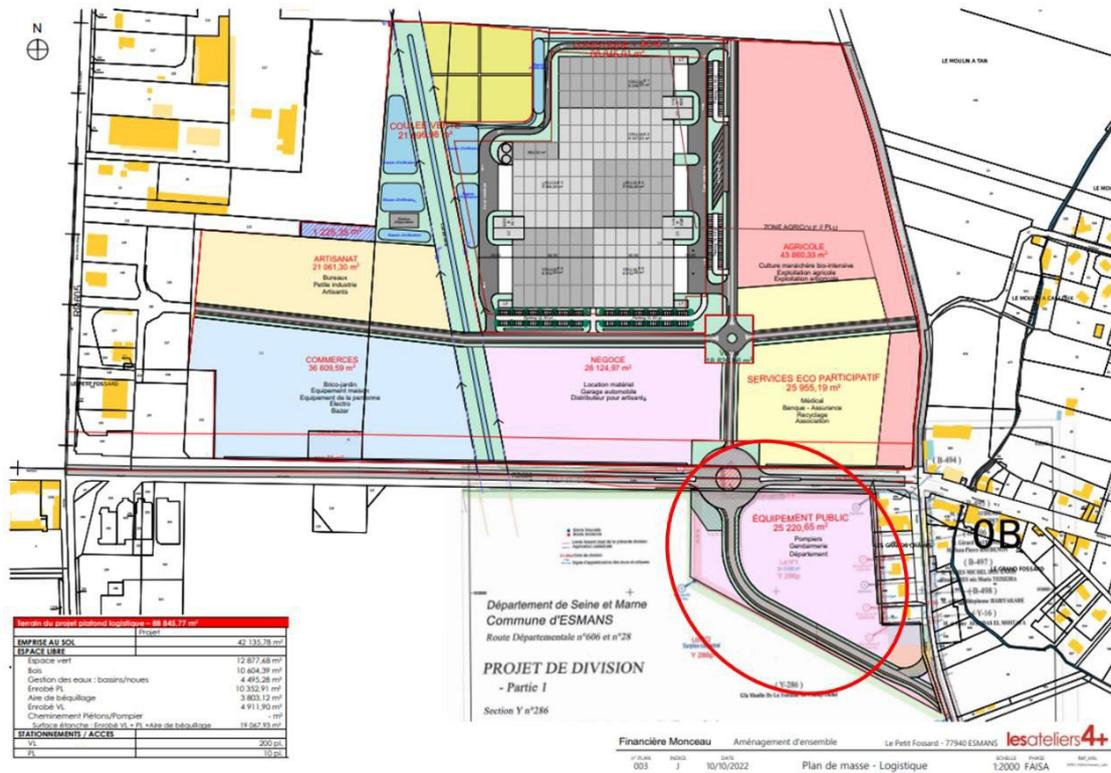


Figure 3 : Présentation du projet sur fond de plan cadastral (source : lesateliers4+)

Le bois, située sur la parcelle au nord du projet a été prévu dès le départ pour être conservé, même en l'absence de relevés significatifs floristiques et/ou faunistiques au sein de cette zone. En effet, l'intégration dans le paysage et l'imperméabilisation d'uniquement la surface nécessaire au bon fonctionnement de la zone est prévu dans le cadre du projet.

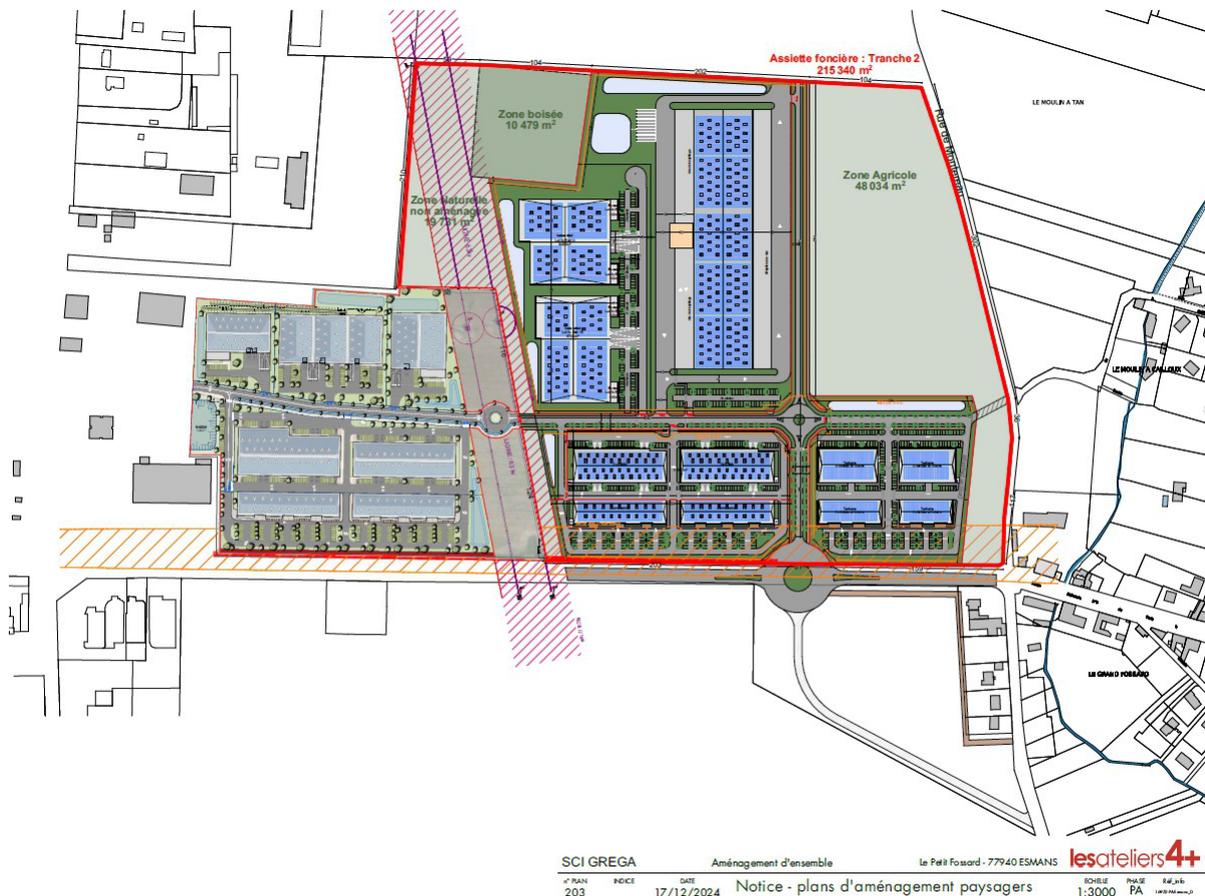


### Variante 1

La première version du plan de masse du projet présentée ci-dessus prévoyait une surface plus importante au sol pour la partie correspondant à la zone de type activité industrielle située au nord. Cette zone a été repensée, en notamment en termes de gestion des eaux pluviales et paysagère afin de mieux s'intégrer dans le projet global.

La surface imperméable a été réduite.

A noter que la partie industrielle fera l'objet d'un dossier de demande d'autorisation environnementale.



Le stationnement perméable, prévu dans le cadre du projet sur un certain nombre de zones, comporte plusieurs avantages environnementaux parmi lesquels :

- Infiltration naturelle des eaux pluviales ;
- Approvisionnement des nappes phréatiques ;
- Lutte contre le ruissellement de surface et la saturation des réseaux ;
- Protection des fonctions naturelles du sol ;
- Préservation de la biodiversité et limitation de l'effet d'îlot de chaleur par rapport à de l'enrobé classique.

A noter qu'un projet de ferme agrivoltaïque faisait partie d'une version initiale du projet, en tant que finalité de la zone au nord-est mais ne sera pas développée dans la présente étude. En effet, les études réalisées à ce jour ne permettent pas de définir un cadre économiquement et techniquement viable. A ce jour, le parcelle demeure agricole.

En effet, un projet agrivoltaïque implique une méthodologie de développement spécifique. En effet, contrairement aux projets sur terrains dégradés, la priorité est le maintien d'une activité agricole prépondérante, pérenne et économiquement viable. Ces projets répondent donc à des exigences élevées en matière de projets agronomiques et économiques au sein des parcs solaires, à la fois pour adapter les conceptions aux contraintes techniques agricoles visées, mais également pour établir des partenariats économiques équitables avec les exploitants et les propriétaires.

## Variante 2



La variante retenue ci-dessus correspond à une répartition générale des types d'activités prévisibles sur la zone.

La surface agricole à l'ouest a par ailleurs été agrandie, en déviant notamment la route de liaison à l'est. Cette configuration permet une flexibilité plus importante pour l'accueil d'activité de type agricole sur la zone (par exemple activité hydroponique en zone agricole). La définition plus précise des activités par lots sera réalisée au stade des permis de construire, et les études nécessaires et associées seront développées ou mises à jour (trafic, acoustique, foudre, ...)

**Cette version présente donc une incidence moindre sur l'environnement du fait de la réduction de la surface imperméabilisée, et utilisation moindre de la surface agricole.**

## Evaluation des impacts et mesures

L'évaluation environnementale consiste à déterminer, conformément au Code de l'environnement, la nature, l'intensité, l'étendue et la durée de tous les impacts environnementaux, positifs ou négatifs, que le projet peut engendrer.

L'identification et l'évaluation des effets, tant positifs que négatifs, directs, indirects, à court, moyen et long terme, permanent et temporaire, ont été effectuées thème par thème (même découpage que pour l'analyse de l'état initial).

La séquence « éviter, réduire, compenser », dite ERC est mise en œuvre dès la phase de conception du projet. Elle a pour objectif d'éviter les atteintes à l'environnement, de réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si possible, de compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits. Ces différentes mesures peuvent également être complétées par des mesures d'accompagnement.

### Impacts et mesures en phase travaux et exploitation

Segment	Sous-segment	Niveau d'enjeu	Impact du projet sur l'environnement	Mesures destinées à éviter/réduire	Impact résiduel
MILIEU PHYSIQUE	Relief/Topographie	Modéré	Concernant les voiries, la topographie du site oblige à rattraper ponctuellement des dénivelés importants. Pour ce faire il est prévu la réalisation de voiries avec des pentes comprises entre 6 et 10%.	MR 1 : Les terres déblayées seront réutilisées sur site pour remblayer d'autres zones déficitaires pour la réalisation des voiries notamment et aménagements des noues...	Faible
	Qualité des sols	Faible à Modéré	L'incidence sera limitée à l'emprise des voies, bâtiments des lots et aires de stationnement et sera lié à la pose des fondations et aux terrassements (décapage des terres, déblais, remblais en fonction travaux prévus). Elle se traduira par l'excavation localisée des strates géologiques supérieures	<b>E3.1c - Mesures anti-pollution des sols et sous-sols pendant les travaux</b>  <b>R2.1d - Mise en place d'un protocole d'intervention en cas de pollution accidentelle sur le chantier</b>  <b>R2.1b – Gestion des terres</b>	Faible
	Eaux souterraines Eaux superficielles	Modéré à fort	<b>En phase travaux, le principe de gestion des eaux pluviales au droit du projet sera inchangé (utilisation des fossés). Création de nouveaux fossés pour gérer les eaux de ruissellement de la RD606 (pluies de 20 ans et 100 ans)</b>  <b>En phase exploitation, les impacts resteront à définir pour la partie industrielle (dimensionnement des bassins) et les différents lots au vu des imperméabilisations prévues</b>		Faible



Segment	Sous-segment	Niveau d'enjeu	Impact du projet sur l'environnement	Mesures destinées à éviter/réduire	Impact résiduel
MILIEU NATUREL	Habitats et zones humides	Faible à fort	<p>Aucune espèce de flore patrimoniale et/ou protégée n'a été observée sur l'aire d'étude rapprochée. Aucun impact significatif sur la flore n'est attendu.</p> <p>Un impact significatif est attendu sur ces habitats d'espèces et les espèces (reproduction du Bruant proyer, de la Linotte mélodieuse et du Verdier d'Europe, nidification du Gobemouche gris) en l'absence de mesures d'évitement et de réduction.</p>	<p>E4.1a - Gestion temporelle des travaux, notamment pour éviter les périodes de reproduction</p> <p>E2.1b – Evitement géographique :</p> <p>1) La végétations messicoles des sols sablonneux eurosibériens 2) 1,6 ha de milieux ouverts / semi-ouverts sous les lignes électriques dédiés à un espace naturel et paysager ainsi qu'un recul des constructions vis-à-vis de la RD606 afin de maintenir les bandes enherbées, friches et fourrés associés,</p> <p>3) 1 ha de milieux boisés, 4) 5,9 ha de milieux agricole,</p> <p><u>Mesures de réduction</u> Extension des habitats à enjeu « végétation messicole sur sol sablonneux »</p> <p>Création d'une zone Prairiale fleurie</p> <p>Création de lisières étagées en bordures de boisement</p> <p>Création de haies arbustives avec bande enherbée</p> <p>Mise en place d'une palette végétale adaptée au contexte local au sein de la coulée verte</p>	<p><b>Faible avec perte partielle de prairie d'espace agricole et un risque de dérangement d'individu en phase travaux</b></p>
	Flore	Non significatif			
	Faune	Fort à très fort			



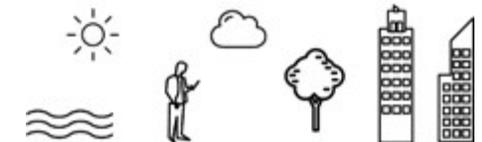
Segment	Sous-segment	Niveau d'enjeu	Impact du projet sur l'environnement	Mesures destinées à éviter/réduire	Impact résiduel
<b>PATRIMOINE ET PAYSAGE</b>	Paysage	Modéré	<p>Durant le chantier (durée 8-9 mois), le site sera occupé par des installations et des engins de chantier.</p> <p>Ces installations et engins seront visibles depuis les espaces et voies environnantes durant une grande partie du chantier.</p> <p>Le projet est susceptible d'impacter le paysage par l'implantation du bâtiment d'une hauteur d'environ 10 à 15 m au faitage qui serait visible depuis la RD606 et la RD28 bordée par des habitations.</p> <p>Cette hauteur sera par ailleurs inférieure aux limites imposées par le PLU (15 m)</p>	<b>R2.2k - Traitement des espaces libres</b>	<p><b>Faible en phase travaux</b></p> <p><b>Moyen à faible en phase exploitation (à définir dans le cadre du dossier de permis de construire)</b></p>
<b>MILIEU HUMAIN</b>	Documents d'urbanisme	La zone d'implantation projetée de la plateforme industrielle est localisée au droit de 3 zonages réglementaires du PLU de la commune de Esmans avant révision du PLU (A, 2AUxa, 1AUXa)	<p>La partie du projet située en zone A au nord de la RD 606 sera à vocation agricole.</p> <p>Pour cette partie, le projet est compatible avec le zonage réglementaire du PLU.</p> <p>Par ailleurs, le projet prévoit d'occuper une partie de la zone A actuelle.</p>		<b>Faible</b>



Segment	Sous-segment	Niveau d'enjeu	Impact du projet sur l'environnement	Mesures destinées à éviter/réduire	Impact résiduel
			<p>La partie à l'est étant en zone A, aucune construction n'y est possible. Une modification de PLU s'avère nécessaire.</p> <p>De plus la zone 1AUXa est également peu règlementée et des restrictions non favorables au développement économique de la zone sont actuellement présentes.</p> <p>A noter qu'une procédure de modification du PLU est engagée parallèlement au dépôt des permis d'aménager, afin de prendre notamment ces points en considération, au vu des enjeux.</p>		
	Occupation du sol, réseaux	<i>Fort</i>	<p>Durant le chantier, le site, localisé sur un espace enherbé, sera occupé par des installations et des engins de chantier.</p> <p>Cette occupation des sols aura des incidences potentielles sur la pollution des sols et de l'air, les paysages, le trafic routier et les nuisances sonores qui sont détaillées dans les différents chapitres de cette étude d'impact.</p>	<b>E1.1c - Traitement perméable de certaines places de stationnement permettant une augmentation de la surface non imperméabilisée</b>	<b>Faible concernant la phase exploitation</b>
	Population, habitations	<i>Modéré</i>	<p>Le chantier ne viendra pas perturber les activités économiques limitrophes, le projet est localisé sur un terrain indépendant d'autres activités, les autres activités commerciales étant situées de l'autre côté de l'axe de la RD605.</p>	-	<b>Faible</b>



Segment	Sous-segment	Niveau d'enjeu	Impact du projet sur l'environnement	Mesures destinées à éviter/réduire	Impact résiduel
			Les travaux associés au projet participeront à l'économie locale via le recrutement de personnel spécialisé : ouvriers du bâtiment, conducteurs de camions, etc. Ils peuvent également participer de façon indirecte à l'économie locale comme la restauration (déjeuner), les achats, etc...		
	Activité locale		<p><i>Le chantier ne viendra pas perturber les activités économiques limitrophes, le projet est localisé sur un terrain indépendant d'autres activités, les autres activités commerciales étant situées de l'autre côté de l'axe de la RD605.</i></p> <p>Les travaux associés au projet participeront à l'économie locale via le recrutement de personnel spécialisé : ouvriers du bâtiment, conducteurs de camions, etc. Ils peuvent également participer de façon indirecte à l'économie locale comme la restauration (déjeuner), les achats, etc...</p>	-	<b>Positif</b>
	Voies de circulation		Les étapes du projet généreront divers trafics dont :	Au niveau du projet, des aménagements de qualité seront réalisés pour l'ensemble des modes	<b>Faible</b>



Segment	Sous-segment	Niveau d'enjeu	Impact du projet sur l'environnement	Mesures destinées à éviter/réduire	Impact résiduel
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• De véhicules légers des personnels des entreprises de BTP intervenant sur le chantier ;</li> <li>• Des camions apportant les engins et le matériel nécessaires au chantier ;</li> <li>• Des camions-bennes pour l'apport de matériaux et l'enlèvement de déblais en cas de pollution ;</li> <li>• Des toupies béton livrant le béton pour les dalles et les constructions ;</li> <li>• Etc.</li> </ul> <p>Le trafic sera à son maximum lors de la création de la voirie pendant 5 mois.</p> <p>En phase exploitation, le trafic sera à définir précisément. Une étude trafic majorante en se basant sur une activité logistique sur la zone industrielle correspond à un impact moyen à faible sur le trafic avec les aménagements réalisés</p>	de déplacement. La ZAC actuellement à l'ouest de la RD605 donne un premier aperçu de cette dimension avec le partage des voies	
	Environnement sonore et vibrations		Les incidences sonores durant la phase travaux sont essentiellement liées au	<b>R3.1b - Réalisation des travaux pendant les jours ouvrés</b>	Faible



Segment	Sous-segment	Niveau d'enjeu	Impact du projet sur l'environnement	Mesures destinées à éviter/réduire	Impact résiduel
			<p>fonctionnement des engins lors de certaines opérations de chantier et à la circulation des véhicules</p> <p>L'impact du projet sur l'environnement sonore sera lié aux flux routiers supplémentaires engendrés.</p> <p>Selon l'étude d'impact sur le trafic et les déplacements, étant donné la proximité avec des axes importants et le faible trafic généré par le projet par rapport à ce que l'on peut observer dans la situation actuelle, l'impact du projet devrait être limité sur le trafic.</p> <p>Les modélisations acoustiques seront réalisées au stade du développement des permis de construire par la zone à caractère industrielle, qui correspond à la partie qui drainera le plus de trafic.</p>		
	Environnement lumineux	<i>Faible</i>	<p>Les activités de chantier nécessiteront principalement en hiver, l'utilisation de sources lumineuses supplémentaires.</p>	-	<b>Faible</b>



Segment	Sous-segment	Niveau d'enjeu	Impact du projet sur l'environnement	Mesures destinées à éviter/réduire	Impact résiduel
			Des candélabres éclaireront la voie d'accès et les parkings des différents lots, qui seront déterminés par la suite.		



## Description des incidences négatives notables attendues du projet sur l'environnement qui résultent de la vulnérabilité du projet à des risques d'accidents ou de catastrophes majeurs

Le site de projet ne présente pas de vulnérabilité vis-à-vis du risque inondation par débordement de cours d'eau, du risque de mouvement de terrain, du risque industriel, du risque de transport de marchandises dangereuses ou du risque incendie.

Le projet présente une vulnérabilité modérée vis-à-vis du risque lié à l'aléa retrait-gonflement sur une très faible partie de l'emprise du projet qui sera prise en compte dans le cadre de la conception du projet par la réalisation d'études géotechniques.

Le site d'étude est très faiblement exposé aux risques sismiques (la construction respectera les normes définies pour ce niveau d'aléa) ou aux risques de feu de forêt.

## Impacts cumulés

Pour identifier les projets répondant à la définition de l'article R122-5 du code de l'environnement sur la période 2020 à 2023 les avis rendus par l'Inspection Générale de l'Environnement et du Développement Durable (IGEDD) ont été consultés.

Ces consultations ont permis d'établir une liste des projets dans un rayon de 5 km du projet. La pertinence de ce périmètre dans le cadre de ce projet se base sur les retours d'expérience des spécialistes en biodiversité dans le domaine. Les risques d'effets cumulés au-delà de cinq kilomètres sont négligeables.

Dans ce périmètre a été identifié le projet d'aménagement du site des Cailloux à Cannes-Écluse (77)

Le projet d'aménagement s'implante sur le site dit des « Cailloux », à environ 500 m à l'est du projet d'aménagement d'Esmans sur une surface totale de 15,2 ha occupée actuellement par des parcelles agricoles non exploitées, un boisement et un terrain de sport.

Le projet prévoit la construction de :

- 119 maisons individuelles
- 91 logements collectifs
- Une zone commerciale et artisanale regroupant deux lots dédiés à l'artisanat (19 000 m<sup>2</sup>) et deux lots dédiés à sept commerces

En phase exploitation, les impacts cumulés des projets concernent le milieu naturel, et les transports.

Ils seront limités pour le milieu naturel comme pour le paysage.

Concernant les transports, l'augmentation du trafic, relativement faible pour chaque projet séparément pourrait néanmoins engendrer des ralentissements supplémentaires en heure de pointe

au niveau des carrefours. Néanmoins, après analyse, l'impact du trafic généré par le projet porté par la Financière Monceau et SCI GREGA sera faible.

Cette gestion des trafics, et notamment le trafic de PL, sera à préciser, notamment lors du développement concret de la zone à caractère industriel.

Pour desservir la zone d'activité, la création d'un nouveau carrefour giratoire sur la RD606 entre le giratoire de la RD605 et le carrefour avec la RD28 est nécessaire pour limiter les files d'attente et le report d'impact sur les carrefours voisins tout en améliorant les conditions de traversées pour les cycles et les piétons. Par ailleurs cet aménagement et la nouvelle liaison à la RD28 au Sud permet à terme d'apaiser la section étroite de la RD28 (Route de Montereau) au niveau du « Grand Fossard » au Sud de la RD606. La réduction de la chaussée pourra permettre la mise en place de trottoirs ou de pistes cyclables.

La phase chantier ne devrait pas être simultanée, la phase d'enquête publique du projet de Cannes-Cluse étant terminée.

## Evolution de l'environnement avec et sans le projet par rapport à son état actuel

Depuis le décret n°2016-1110 du 3 août 2016, en plus d'analyser l'évolution de l'environnement avec le projet, l'étude d'impact doit donner un aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet. Ainsi, il est plus aisé de comprendre les effets du projet sur l'environnement à long terme.

Le tableau présenté pages suivantes permet d'appréhender les différences d'évolution du site avec ou sans le projet. Il résume les aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement décrits dans le chapitre relatif à l'état initial du site et de son environnement. Il présente ensuite les évolutions probables du site sans le projet sur la base des informations et connaissances disponibles. Enfin, pour faciliter la comparaison, il rappelle l'évolution du site avec le projet sur la base du chapitre Incidences du projet sur l'environnement et mesures proposées.

Thématiques	Evolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet (terrain laissé en l'état)	Evolution de l'environnement en cas de mise en œuvre du projet
Topographie	Localement, on ne recense pas de projet susceptible de modifier significativement la topographie.	L'implantation des parking, bâtiments, et voiries modifiera ponctuellement la topographie du site.
Géologie	L'état actuel des connaissances conduit à envisager l'absence d'évolution de la géologie.	L'implantation des parking, bâtiments, et voiries modifiera en surface la géologie du site. Les effets potentiels du projet en phase exploitation sur la géologie seront nuls. Pas d'évolution de la nature des terrains
Qualité des sols	Un site BASIAS est déjà recensé au niveau de la zone, ce qui fait qu'une partie des sols est potentiellement déjà polluée. Evolution variable selon les projets (dépollution).	Pas d'altération de la qualité des sols prévue, du fait des activités prévues dans le cadre du projet. En effet, aucun rejet d'eau usée industrielle n'est prévu. Les potentielles pollutions existantes seront recherchées en complément de l'étude de sol, afin de gérer les terres de manière la plus appropriée.

Thématiques	Evolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet (terrain laissé en l'état)	Evolution de l'environnement en cas de mise en œuvre du projet
	Pollution possible dans le cadre des installations industrielles voisines.	
Hydrogéologie	<p>En l'absence d'infrastructures, le contexte hydrogéologique ne devrait vraisemblablement pas ou peu évoluer</p> <p>Les eaux issues de du bassin versant s'écoulent aujourd'hui au travers de l'emprise du projet cheminant sous la ligne haute tension RTE.</p> <p>Absence de consommation d'eau prélevée dans le réseau public issu des captages locaux.</p>	<p>Protection du milieu souterrain par la mise en place d'un revêtement des sols.</p> <p>Infiltration des eaux pluviales. Une étude hydraulique est menée afin de gérer les eaux des bassins versants interceptés ainsi que les eaux pluviales ruisselant sur les voiries créées. Le principe d'écoulement ne sera pas changé par le projet avec mise en place d'une canalisation Ø600mm sous la chaussée créée afin de permettre l'écoulement à l'image de ce qui a été fait pour la RD606</p> <p>Vigilance pendant la phase chantier.</p> <p>Utilisation d'eau potable pour le personnel, le réseau incendie et certaines opérations (lavage de sol).</p> <p>Mise en place de dispositifs hydroéconomes permettant de réduire la pression sur la ressource en eau potable.</p>
Hydrographie	Peu d'évolution.	<p>Rejets des eaux pluviales vers le milieu naturel avec tamponnement éventuel en fonction des surfaces (voiries ou toitures).</p> <p>Vigilance pendant la phase chantier.</p> <p>Protection des eaux superficielles par la mise en place d'un réseau spécifique évitant tout ruissellement vers les eaux superficielles.</p> <p>Eaux pluviales de voirie passant par un séparateur HCT avant rejet au milieu naturel.</p> <p>Eaux sanitaires vers le réseau communal rattaché à une STEP.</p>
Qualité de l'air	Qualité de l'air variable selon l'influence des sources locales de rejets atmosphériques (trafic routier, industries voisines).	<p>En phase travaux, les émissions des engins et véhicules et les activités de construction sur site seront émettrices de polluants atmosphériques. Des mesures sont prévues par le gestionnaire pour limiter les émissions diffuses</p> <p>En phase d'exploitation, les installations de combustion auront des rejets ponctuels canalisés. La réalisation de la plateforme d'activités générera du trafic routier, source d'émissions de polluants atmosphériques.</p>
Changement climatique	L'état actuel des connaissances conduit à envisager une dégradation du climat.	La contribution du projet au changement climatique et l'aggravation de ses impacts (consommations énergétiques, émissions de GES, production de chaleur, consommation d'eau..., vulnérabilité du projet) seront évaluées.

Thématiques	Evolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet (terrain laissé en l'état)	Evolution de l'environnement en cas de mise en œuvre du projet
Biodiversité	Préservation de l'ensemble des grandes cultures de la zone. Toutefois, les parties constructibles de la zone sont tout de même susceptibles de faire l'objet d'un autre projet à l'avenir	Préservation de l'habitat naturel « chênaies-charmaies et frenaies-charmaies calciphiles » au nord du site d'étude.  Préservation d'une partie des cultures en partie est, espace réservé aux activités agricoles.  Imperméabilisation des terrains sur des surfaces importantes, en prenant en compte les bâtiments.  Pris en compte des enjeux écologiques avec des mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement
Occupation de sols et urbanisme	Pas de modification de l'occupation des sols. Toutefois, les parties constructibles de la zone sont tout de même susceptibles de faire l'objet d'un autre projet à l'avenir. Absence de création de nouvelle surface imperméabilisée.	Création de surfaces imperméables. Modification de l'occupation des sols actuellement agricole et industrielle et commerciale en devenir.
Population et habitats	Peu d'évolution.	Le projet permettra de créer des emplois et améliorera ainsi la situation socio-économique.
Paysage	Le terrain actuellement occupé par des cultures agricoles restera en l'état. Le paysage sera toujours impacté par la zone d'activité à l'Ouest	Construction de grande hauteur avec des activités de type industriel. Recherche architecturale pour la meilleure intégration possible, et conformité avec le PLU et les schémas d'aménagement. Maîtrise végétale des espaces naturels avec une gestion (entretien, plantations etc.).
Réseau routier, ferroviaire, et fluvial	Si le terrain est laissé en l'état, absence de trafic routier associé au terrain lui-même.	Evolution vis-à-vis de la fréquentation du site.  Le trafic et ses impacts seront évalués. Hausse du trafic routier sur la RD606 principalement
Environnement sonore et vibratoire	Evolution de l'ambiance sonore variable selon les projets prévus sur le secteur.	En phase travaux, le niveau sonore induit par le projet proviendra essentiellement des engins de chantier et de la circulation routière sur le site.  En phase d'exploitation, le niveau sonore induit par le projet proviendra essentiellement de la circulation des flux routiers au sein du site. Quelques équipements techniques seront également implantés pour les réseaux CVC des locaux mais leur impact restera très limité.

Le changement climatique n'implique pas seulement un monde plus chaud, il annonce un monde qui change.



Notre métier, vous accompagner pour gérer ces enjeux.



Siège social : ZAC du Moulin, 803 Boulevard Duhamel du Monceau, CS 30602, 45166 OLIVET CEDEX –  
Antea France – SAS au capital de 4 700 000 € - SIREN 393 206 735 – Code APE 7112 B

Références :



Portées  
communiquées  
sur demande