

# 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 : 26 février 2020
modifiée le : 17 juin 2011 28 mars 2013	modifiée les :
révision allégée le : 14 octobre 2015	révision allégée le :
modification simplifiée le : 22 juin 2016	mise à jour le :

PIECE N° 1

**PROCEDURE**  
-  
**(DELIBERATION)**

VU pour être annexé à la délibération du :  
26 février 2020

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Marchant 77250 ECUELLES  
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20



77940

Date de convocation

20 février 2020

Date d'affichage

Nombre d'élus :

En exercice : 13

Présents : 10

Votants : 11

Pouvoirs : 1

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance du 26 février 2020  
Délibération n° DC 2020-02-26/02  
Nomenclature ACTE 2.1.2**

L'an deux mille vingt, le vingt-six février à vingt heures trente, le Conseil Municipal de la Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Jean Jacques BERNARD.

**Présents** : MMES FAMECHON, GUIMPIED, ORTIZ, MM, BERNARD, BLANCHOT, DELALANDRE, GUYOT, NICOLAS, POUSSEL, SANSOVINI

**Absents excusés** : MMES MASSON, VACHON, M BELLLOT

**Secrétaire de Séance** : M. BLANCHOT

**Approbation du Plan Local d'Urbanisme**

VU le Code de l'Urbanisme modifié par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme.

VU le décret n° 2015-1783 en date du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme.

VU la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 et son décret d'application n° 85-452 du 23 avril 1985 relatifs à la démocratisation des enquêtes publiques et la protection de l'environnement.

VU les articles R123-6 à R123-33 du code de l'environnement, et notamment ses articles R123-9 et R123-11.

VU la délibération du Conseil Municipal d'Esmans, en date du 27 avril 2015, prescrivant la révision du plan local d'urbanisme.

VU le débat mené au sein du Conseil Municipal le 21 février 2018, définissant les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

VU la décision de la Mission régionale d'autorité environnementale, après examen au cas par cas, portant obligation de réaliser une évaluation environnementale de la révision du plan local d'urbanisme d'Esmans, en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme.

VU le contenu du rapport de présentation du plan local d'urbanisme, relatif aux informations environnementales.

VU la délibération du Conseil Municipal du 22 juillet 2019 préalable et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme.

VU la décision en date du 19 septembre 2019, de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun, désignant Monsieur Daniel Berthelot, en qualité de Commissaire Enquêteur.

VU l'ensemble des avis remis sur le projet de plan local d'urbanisme arrêté, annexés au dossier soumis à l'enquête publique.

VU l'arrêté municipal du 25 octobre 2019, prescrivant l'enquête publique du plan local d'urbanisme.

VU les pièces du dossier de plan local d'urbanisme soumis à l'enquête publique.

VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 10 février 2020, favorables avec une réserve et deux recommandations :

- Réserve : apporter les corrections et compléments graphiques et écrits requis par les Personnes Publiques Associées ou consultées, et en particulier : compléter l'ensemble des pièces du dossier et plus particulièrement les OAP qui constituent une pièce opposable du PLU, assurer la compatibilité au SDRIF en réévaluant et en quantifiant ce qui relève de la densification et de l'extension de l'urbanisation.
- Recommandation n° 1 : préserver autant que faire se peut les propriétés BATON et LANDRY dans le projet d'extension du groupe scolaire, et dans le projet d'aménagement de l'OAP « Nord de la rue Brette ».
- Recommandation n° 2 : justifier l'importance de l'extension prévue de la zone d'activité du Fossard « Est », qui pourrait être en contradiction avec la réhabilitation du centre-ville ancien de Montereau (observation Environnement Bocage Gâtinais), et faire "double emploi" avec la zone commerciale du "Bréau".

• **CONSIDÉRANT que les avis communiqués sur le projet de P.L.U arrêté le 22 juillet 2019 justifient principalement des réponses ou des ajustements ci-après :**

I – liste des points concernant le zonage :

- Grand et Petit Fossard :
  - Reclassement en zone UX du secteur 1AUxa (Jardinierie Wohlgemuth).
  - Réduction de la zone 2AUx (de 31 à 21 ha), en maintenant une coupure d'urbanisation.
  - Suppression de la zone 2AU du Grand-Fossard (←→ coupure d'urbanisation).
  - Réduction du secteur UBa sur la grande propriété rue du Port.
  - Report de l'emplacement réservé n° 12 du côté nord de la RD 606.
  - Report des zones de protection du silo UCASSEM. Y interdire toute construction.
  - Identification de la bande de protection du ruisseau d'Esmans.
- Village :
  - Réduction de la zone 1AU (2 ha), avec reclassement 2AU (0,8 ha).
  - Réduction de la zone UE, au sud de la salle polyvalente (0,5 ha).
  - Identification de la bande de protection du ruisseau d'Esmans.
  - Suppression des STECAL propriété Besnault route de Montereau.

- Plan général :

- Création d'un secteur Npv (projet de champ photovoltaïque).
- Création d'un secteur Ax sur les stockages Soufflet.
- Reclassement de la casse-auto en secteur Ax.
- Identification de la bande de protection des lisières des bois > 100 ha (la Montagne).
- Ajout d'un espace boisé classé, correspondant à la frange de ce bois.

II – liste des points concernant les orientations d'aménagement et de programmation :

- Réduction du périmètre OAP du Fossard-Est (avec maintien du carrefour à créer).
- Réduction du périmètre OAP Midi de la rue Brette, à réceptivité constante (40 logements).
- L'OAP du Moulin-à-Cailloux est maintenue, réduite et simplifiée.
- L'OAP du Nord de la Rue Brette est simplifiée, avec indication du nombre de logements.

• **CONSIDÉRANT que l'enquête publique justifie des réponses ci-après :**

Voir le tableau annexé à la présente délibération.

**CONSIDÉRANT :**

- Que conformément aux conclusions du commissaire enquêteur, le plan local d'urbanisme a pris en compte les observations des personnes publiques associées et a levé les diverses réserves émises.
- Que le plan local d'urbanisme, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal, est ainsi prêt à être approuvé, conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme.

**ENTENDU** l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide d'approuver le plan local d'urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente.

**ET DIT :**

- que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie pendant un mois, et d'une mention dans un journal diffusé dans le département ;
- que, conformément à l'article L.153-22 du Code de l'Urbanisme, le dossier de plan local d'urbanisme est tenu à la disposition du public en mairie d'Esmans, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'en Préfecture ;
- que la présente délibération sera exécutoire après accomplissement de la dernière des mesures de publicité et, suivant les dispositions de l'article L153-24 du code de l'urbanisme en l'absence de schéma de cohérence territoriale approuvé, à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat ;
- que la présente délibération sera transmise par le Maire au Préfet de Seine-et-Marne.

Ainsi fait et délibéré,

Le Maire

Le Maire,  
- certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte,  
- informe qu'en application des dispositions du décret n°65-29 du 11 janvier 1965 modifié, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours, pour excès de pouvoir, devant le Tribunal Administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle, 77000 Melun ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de la publication.



M. Jean Jacques BERNARD

Envoyé en préfecture le 28/02/2020

Reçu en préfecture le 28/02/2020

Affiché le

ID : 077-217701721-20200226-202022602-DE

Signé par : Jean-Jacques  
BERNARD  
Date : 28/02/2020  
Qualité : President

## - ANNEXE : LES OBSERVATIONS EFFECTUEES SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE – REPONSES DE LA COMMUNE -

Cette présentation reprend celle du commissaire enquêteur dans son procès-verbal et son rapport.

Pour l'information du public, sont précisées ci-après les réponses que la Commune apporte, après l'enquête publique, aux observations formulées suite à cette consultation sur le PLU arrêté le 22 juillet 2019.

### 1 - Sur les requêtes de Monsieur et Madame BATON :

Monsieur BATON est fortement et fermement opposé à l'amputation de son jardin par l'ER 13 (équipement scolaire) et l'OAP du nord de la rue Brette.

Il est évident que la suppression partielle ou totale de cet espace clos attenant à son habitation serait pour lui source d'un important préjudice matériel et moral. Il propose des solutions alternatives pour l'extension de l'école, et ces propositions devront être étudiées par la Commune.

#### Avis du commissaire-enquêteur :

Avis favorable du commissaire-enquêteur à l'étude et si possible à l'adoption d'une solution alternative à l'ER13. Si la concrétisation de l'OAP du nord de la rue Brette n'est pas encore d'actualité, son aménagement devra prévoir une emprise minimum pour un éventuel accès à la rue de Montereau.

Réponse de la Commune :

L'étude de solutions alternatives est une nécessité méthodologique à laquelle la Commune souscrit. Cet examen intégrera une approche partenariale avec la DDT, dans la perspective d'une éventuelle procédure de Déclaration d'Utilité Publique, si les négociations amiables ne pouvaient suffire.

Par ailleurs :

- 1 - Concernant l'OAP de la rue Brette : il s'agit d'un programme visant à la fois à densifier le centre-village sur des terrains enclavés et de proposer une diversification de l'offre de logements, telle que prescrits par le schéma directeur régional.
- 2 - Concernant l'extension de l'école : il est souhaitable de pouvoir réaliser des constructions de plain-pied, compte tenu de la nature de l'équipement affecté à des enfants en bas âge ; d'autre part, le choix d'une extension au sud se justifie par l'intérêt de construire en périphérie immédiate de la cour de l'école.

L'ER 13 se justifie aussi par la nécessité de faire déboucher une voie de desserte de l'opération sur la rue de Montereau.

### 2 - Sur les requêtes de Monsieur Daniel LANDRY :

Monsieur LANDRY s'oppose à l'OAP « Nord de la rue Brette » car il veut conserver sa propriété en son état actuel et considère que l'extension de l'école peut se faire sur les terrains appartenant à la Commune.

Avis du commissaire-enquêteur :

Cette position n'est pas spécialement constructive, mais se fonde sur le respect du droit de propriété. A noter cependant que si l'OAP est amputée de la propriété LANDRY, son équilibre financier risque d'être difficilement respecté.

Réponse de la Commune :

Ce point sera examiné dans le cadre d'un projet d'aménagement **global**, en relation avec les services de l'Etat et sur la base d'une étude des besoins scolaires et péri-scolaires, conduite à l'échelon du RPI du Bresmont :

- diversification de l'offre de logements, pour répondre aux besoins (combler les *trous*),
- augmentation de l'offre en équipements scolaires et périscolaires à l'échelle du RPI.

**3 - Sur l'observation 9 de Monsieur Claude COLLET :**

Monsieur COLLET mentionne que 5 personnes doivent assumer l'expansion du village qui perdra son caractère de « campagne », et elles-mêmes subiront un préjudice sur la valeur de leur propriété.

Avis du commissaire-enquêteur :

Nouvelle critique sur l'OAP « Nord de la rue Brette » et une inquiétude, justifiée par une réduction du nombre d'acquéreurs potentiels qui peut se réduire à des aménageurs professionnels pour qui la valeur ne sera pas fonction du marché de l'offre et de la demande, mais qui argumenteront essentiellement en termes de prix de revient d'opération et potentiel des reventes.

Cette situation est incontournable pour les propriétaires dans le périmètre d'un tel projet, et le développement d'une commune, d'un village, qui doit se faire dans le respect d'obligations légales, répond souvent au principe que l'intérêt général prime sur le particulier.

Réponse de la Commune :

Pour réduire les inquiétudes de Monsieur Collet, quant au prix d'achat des terrains au regard de l'expression des seuls impératifs économiques des aménageurs, une solution serait celle de la DUP, puisque dans ce cadre l'Etat fixe le prix d'acquisition au regard des réalités du marché local.

**4 - Sur les observations 10 de ENVIRONNEMENT BOCAGE GATINAIS :**

Ces observations sont centrées sur le projet de ZAE du Fossard-Est, qui entraîne une forte réduction de l'espace agricole, sur l'intérêt écologique du secteur, et les risques d'inondation qu'il aggravera.

EBG précise également que cette extension de la zone commerciale n'est pas justifiée dans le dossier, qu'il y aura concurrence avec la zone du Bréau, et même contradiction avec le projet de revitalisation du centre ville de Montereau.

Avis du commissaire-enquêteur :



L'offre commerciale apparaît suffisante sur le secteur, et l'importance de l'extension prévue mérite une sérieuse justification.

Réponses de la Commune :

1 - La principale justification à apporter à ce projet est que, précisément, les surfaces affectées aux activités commerciales seront limitées.

D'autre part, la zone 2AUx sera réduite de 10 hectares, suite à l'avis de la CDPENAF, laissant ainsi une surface exploitable pour l'activité agricole (environ 43 hectares, au Nord de la RD 606, sur le seul territoire d'Esmans).

2 - Réponse à la remarque n° 10 de EBG et d'un certain nombre de PPA(s) sur le périmètre consacré au développement économique du secteur du Fossard-Est.

- Concernant le propos relatif à l'artificialisation des sols au regard du dérèglement climatique, le parti d'aménagement retenu limitera le plus possible les surfaces imperméabilisées, au bénéfice d'une trame verte susceptible d'atténuer la création d'un îlot de chaleur sur le site.
- Concernant les ruissellements, ils sont en principe maintenus en infiltration sur le terrain d'assiette et ce sont les services compétents de la Police de l'Eau qui détermineront les règles à respecter, vis-à-vis des textes applicables (Code de l'Environnement, SDAGE, etc.).
- Concernant le fondement de la consommation d'espace à cet endroit :

Les pré-études effectuées dans le cadre du syndicat (SMEP), porteur du SCoT, en prévision de la réalisation du SD RIF ont identifié cet espace comme un espace de développement économique important du bassin du SCoT.

Le SMEP ainsi que la Communauté de Communes des Deux Fleuves ont remonté ces informations sur le Conseil Régional qui a intégré cette perspective dans son projet de SD RIF 2008, puis dans le SD RIF approuvé fin décembre 2013, aujourd'hui applicable.

Cette spécialisation de ce secteur répondait à plusieurs objectifs : permettre une extension de l'espace urbain au sud de Montereau, apporter des activités économiques de nature à générer de l'emploi sur le secteur de Montereau, fortement touché par le chômage, et apporter un complément à une offre commerciale existante mais peu étendue.

Le secteur fait donc l'objet de 5 pastilles d'urbanisation préférentielle au SD RIF 2013.

Dans le SCoT en cours d'étude, le SMEP a maintenu la destination du secteur pour le développement économique en réduisant toutefois l'espace consacré à celui-ci à 47 ha contre les 125 ha potentiels que la Région permettait. A l'échelle du SCoT, ce secteur est considéré comme le principal espace de développement économique d'un seul tenant sur le périmètre, il complète celui-ci par un espace analogue sur la commune d'Ecuelles, à côté de Morét.

Ces deux pôles constituent l'armature du développement économique à l'échelle du SCoT Seine et Loing, permettant d'asseoir les activités et les emplois sur le territoire alors que le territoire voisin, mais en Bourgogne, développe à 5 km un pôle que le SCoT Yonne-Nord affiche comme un pôle d'échelle régionale.



Il est donc important de conserver sur notre territoire les moyens de garantir l'emploi ainsi que les ressources issues des activités économiques.

La communauté de communes du pays de Montereau a, s'appuyant sur les références du SDRIF, retenu dans sa délibération du 12 février 2018 l'hypothèse d'une urbanisation à cet endroit de la commune de 41 hectares ventilés en 2 phases de 10 ans portant chacune sur 20 ha.

Elle a également prévu que la partie Sud-Ouest de cet espace, d'une surface de l'ordre de 10 ha, contiguë au rond-point du Petit Fossard, serait plus spécifiquement destinée aux activités commerciales alors que le reste pourrait accueillir des activités économiques de tous types ou des activités de services aux habitants.

La communauté de communes a également retenu le principe d'une desserte routière reliant un rond-point - à créer entre les hameaux des Grand et Petit Fossard - au rond-point existant au milieu de la RD 605, entre Petit Fossard et Montereau.

Le financement de ces éléments devant se faire en partie grâce aux aménagements économiques prévus, le projet de PLU intègre cette dimension.

Sur ces bases, la commune a repris le principe de cette urbanisation initialement sur un espace de 41 ha. La CD PENAF a rendu un avis conforme nécessitant la réduction de cet espace.

La commune a donc retenu de réduire la consommation d'espace et définir la méthode d'urbanisation de sorte à respecter :

- En premier lieu la demande de la CDPENAF
- En second lieu les remarques des PPA
- En troisième lieu la délibération de la communauté de communes
- En quatrième lieu, la possibilité de réaliser les dessertes routières,
- Enfin les impératifs de l'économie d'un projet d'aménagement qui doit trouver dans ses propres ressources les moyens de financer les structures et infrastructures nécessaires à son développement.

#### **5 - Sur l'observation 11 de Monsieur VIDAL et Madame ROUTIER :**

Inquiétude sur l'évolution prévue du village, par la création de lotissements apportant une nouvelle population qui n'aura pas forcément l'état d'esprit du respect du calme campagnard.

#### **Avis du commissaire-enquêteur :**

Inquiétude compréhensible et légitime, mais toute évolution comporte ses risques, et chacun peut finir par s'adapter à son environnement.

Réponse de la Commune :

Il y a vingt ans, manquaient 350.000 logements France entière (source : Conseil Economique et Social) pour défendre le marché du logement. Il en manque aujourd'hui un million.

Il apparaît donc nécessaire d'augmenter l'offre de logements, et Esmans, de par sa position géographique, n'est pas la commune la moins bien placée pour répondre aux besoins.

#### **6 - Sur la requête par courrier de Monsieur Jean Louis BELLIOT, pour la SCI MOULIN DES QUATRE VENTS :**

Monsieur Jean Louis BELLIOT, pour la SCI MOULIN DES QUATRE VENTS demande la création d'une voie spécifique d'accès la RD28 depuis le futur giratoire sur la RD 606.

#### **Avis du commissaire-enquêteur :**

Il s'agit là de travaux, et si la nécessité en est justifiée, leur programmation et leur exécution n'est pas du ressort du PLU. Seule la création d'un emplacement réservé dédié peut apparaître au PLU.

#### **Réponse de la Commune :**

Depuis la création des PLU (13 décembre 2000), les programmations routières ou autres ont à voir avec le contenu de ces documents (c'est même la principale différence avec les POS).

Il reste à examiner la meilleure solution entre deux possibilités :

- l'inscription d'un emplacement réservé (mais sur quelles emprises et au bénéfice de qui ?),
- l'indication d'un principe d'aménagement sous la forme d'une OAP.

C'est a priori la seconde solution qui sera retenue.

#### **7 - Sur l'observation sur registre 13 de Monsieur François DUHAR :**

Monsieur François DUHAR signale qu'il a financé la canalisation Eaux Usées entre son habitation et la rue Brette et que le futur lotissement de l'OAP ne devra pas s'y raccorder.

#### **Avis du commissaire-enquêteur :**

Il s'agit là d'une information pour le futur aménageur, les caractéristiques techniques de ce branchement n'étant de plus sans doute pas suffisantes pour les effluents de 25 logements.

#### **Réponse de la Commune :**

La solution réside dans le doublement éventuel de cette canalisation, pour desservir la zone, son rachat par l'aménageur de l'opération ne pouvant être envisagé vis-à-vis des caractéristiques de cet ouvrage privé.

#### **8 - Sur les observations 14 par courrier de Monsieur Jean-Michel COLLET :**

Qui s'étonne que le parcellaire du plan de zonage ne soit pas à jour, et demande que la Commune étudie l'extension de l'école sur les parcelles dont elle est titulaire.

Avis du commissaire-enquêteur :

Les plans du dossier doivent effectivement être mis à jour du parcellaire officiel cadastral.

L'extension de l'école sur les parcelles communales a déjà été évoquée, et paraît théoriquement possible, mais elle remet en cause l'OAP du nord de la rue Brette, élément important du développement du village.

Réponse de la Commune :

La mise à jour des plans est effectuée sur le SIG final, sur la base des données qui ont été mises en ligne (début 2019) sur le site Internet cadastre.data.gouv.fr.

L'examen de solutions alternatives reste une obligation méthodologique : elle sera effectuée.

Mais il faut rappeler que l'inscription d'emplacements réservés représente avant tout une garantie (ou une mesure conservatoire) au bénéfice des possibilités de réaliser le projet scolaire ou péri-scolaire.

#### **9 - Sur l'observation 15 de Monsieur Frédéric CRETIAZ :**

Qui demande une petite extension de la zone UX au droit du dépôt de son entreprise, le long de la RD219.

Avis du commissaire-enquêteur :

Avis favorable à cette demande.

Réponse de la Commune :

Les dispositions du PLU initial, qui permet la construction d'un pavillon-témoin, sont conservées telles quelles (Nota Bene : c'est un STECAL et non une zone UX).

#### **10 - Sur observation 16 sur registre de Madame Danielle NIEMIEC.**

Qui est opposée à l'ER15, destiné à la création d'une liaison douce le long de la RD28, car elle s'étonne qu'il n'y ait pas de continuité au delà de sa parcelle vers RD 606.

Avis du commissaire-enquêteur :

Cet ER ne se justifie que pour une circulation interne au village, mais serait idéalement à prolonger vers la RD606, il doit donc être préservé dans cette perspective.

Réponse de la Commune :

Cet emplacement réservé répond à une nécessité fonctionnelle pour aménager des circulations alternatives.

**B - 11 – Sur le projet de la Société GENERALE DU SOLAIRE d'implantation d'une centrale photovoltaïque sur la parcelle A1054 :**

Cette parcelle, en bordure de la RD 606, est une ancienne carrière remblayée avec des matériaux d'origines incertaines, sur laquelle se sont développés buissons et broussailles, elle est classée en zone N au projet.

Avis du commissaire-enquêteur :

Avis favorable à ce projet, qui paraît compatible avec le zonage projeté.

Réponse de la Commune :

Ce projet doit, à n'en pas douter, être pris en compte. Toutefois, il nécessite des développements significatifs et pertinents dans le contenu de l'évaluation environnementale du PLU.

Le porteur de ce projet communiquera à la Commune un état des impacts positifs ou négatifs et de toutes les incidences d'un tel projet (accès routiers, production, impacts sur les milieux naturels et humains). Ceci afin de consolider l'évaluation environnementale du PLU (et donc sa sécurité juridique).

\*

\*

\*

Envoyé en préfecture le 28/02/2020

Reçu en préfecture le 28/02/2020

Affiché le

ID : 077-217701721-20200226-202022602-DE