



## 1. DEMANDEUR

La présente notice concerne la demande d'un permis d'aménager pour la zone d'activités « Le petit Fossard » dont le demandeur est la FINANCIERE MONCEAU.

La société détient plusieurs actifs immobiliers et commerciaux, et s'est spécialisée dans l'aménagement foncier de sites industriels et commerciaux.

La société FINANCIERE MONCEAU a déjà confirmé ses compétences dans l'aménagement du territoire au travers l'aménagement d'une zone commerciale limitrophe dans la zone du petit Fossard.

## 2. OBJET DU PERMIS D'AMENAGER

Le projet d'aménagement vise à développer une zone d'activités sur un terrain agricole existant, en continuité avec la parcelle commerciale déjà implantée, accueillant notamment un magasin LIDL. L'aménagement se déroulera en plusieurs phases, correspondant à 2 permis d'aménager distincts en raison des contraintes du Plan Local d'Urbanisme. La demande actuelle concerne la **Tranche 1**. Cette demande vise à l'aménagement d'un lot commun dédié à une chaussée commune, et de macro-lots dédiés à des activités diverses. **Il totalise un ensemble de 60 830 m<sup>2</sup> aménageables.**

Même si le permis d'aménager PA1 ne concerne que la zone 1, il fera par moment mention de l'aménagement futur du PA appartenant à la zone 2. Un accès depuis l'est du site du PA1 sera conditionné par l'aménagement de cette zone 2 et l'application d'une servitude de passage. Le fonctionnement de la zone 1 doit être pensé à l'échelle du territoire induisant de fait la présentation d'une logique d'ensemble traduite notamment à travers les plans réseaux PA8-1 à PA8-6

Le terrain bénéficie d'une situation stratégique et d'une desserte exceptionnelle et fait partie des 70 hectares situés au Nord-Est du carrefour entre la RD 605 et RD 606 au lieu-dit "Le petit Fossard". Ce territoire a été choisi dans le cadre du développement des activités économiques lors de l'élaboration du Schéma Directeur de la Région Ile de France en 2013.

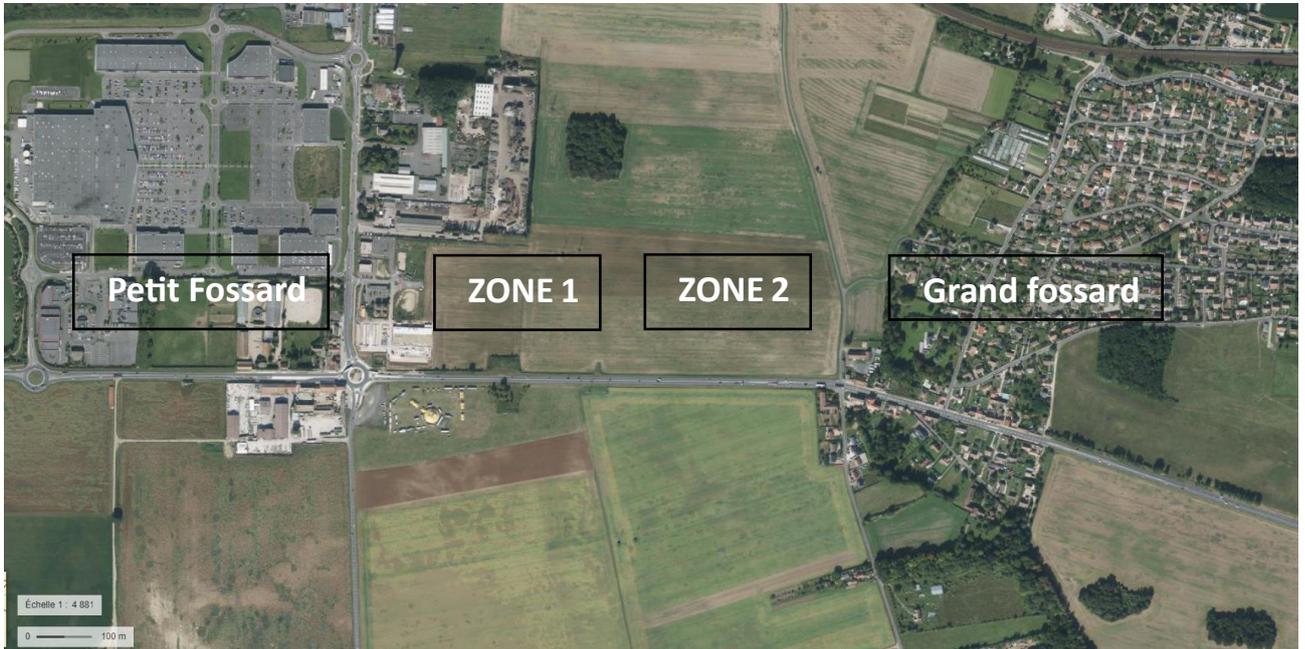
La commune d'Esmans appartient à la Communauté de Communes du Pays de Montereau (CCPM). La CCPM exerce sa compétence SCoT à travers le SMEP Seine et Loing dont elle est co-adhérente avec la CCMSL. Le SCoT est en cours d'élaboration. La dernière révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Esmans a été approuvée le 21 octobre 2020 et opposable depuis le 10 janvier 2021.

La zone vise à accueillir des entreprises PME/PMI en cohérence avec les besoins et les objectifs d'aménagement et de développement du territoire dans lequel elle s'inscrit.

## 3. PRESENTATION DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

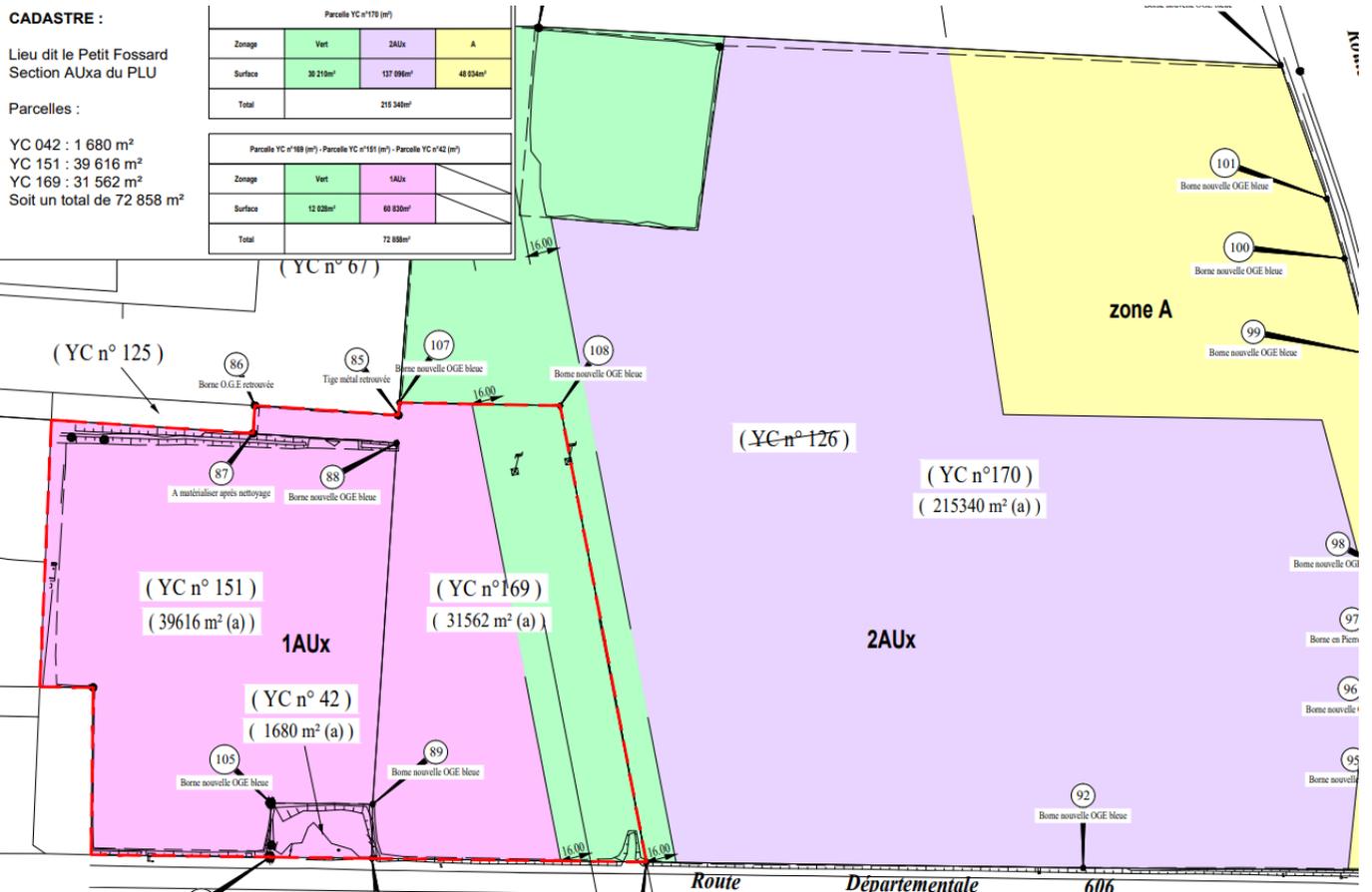
### *Contexte général :*

Le terrain est situé entre les zones d'activités du Petit Fossard et du Grand Fossard. Le présent PA se situe en zone 1, à proximité de la zone 2 sur laquelle une continuité des VRD sera projetée.



**Situation réglementaire du terrain :**

**P.L.U :** Le projet est soumis au plan local d'urbanisme de la ville d'Esmans applicable à la zone 1AUxa  
« Zone d'urbanisation future à vocation d'activités »





### **Environnement du projet :**

Le terrain est situé à l'Ouest de la commune de Cannes-Ecluse et 900m au sud-ouest de l'Yonne.

L'opération comprend une partie des parcelles listées au PA01.2 PLAN CADASTRAL d'une surface de 72 858 m<sup>2</sup>.

L'environnement immédiat de la zone d'implantation projetée est constitué de :

- **A l'Ouest**, de la zone d'activité du Petit Fossard et du carrefour du petit Fossard ;
- **A l'Est**, de zones résidentielles des communes d'Esmans et de Cannes-Ecluse ;
- **Au Nord et au Sud**, d'espaces agricoles.



**Référence cadastrale :**

La référence cadastrale est la suivante :

000 YC 42 – LE MOULIN A CAILLOUX : 1 680 m<sup>2</sup>

000 YC 151 – LES MARAIS : 39 616 m<sup>2</sup>

000 YC 169 – LES MARAIS : 31 562 m<sup>2</sup>

**Topographie :**

Le terrain se caractérise par deux déclivités progressives. La plus forte partant de la limite sud vers le nord avec un différentiel maximal d'environ 8m. L'autre partant de l'est vers l'ouest du terrain avec une différence altimétrique de 1 à 2m. Ainsi, la ligne de crête du site longe la limite avec la RD606 avec un point maximal à environ + 63 NGF alors que le point le plus bas du terrain avoisine les + 55 NGF.

**Etat actuel du terrain :**

Le site d'étude est une grande parcelle agricole en Grandes cultures (céréales) bordée de friches sur son flanc Ouest, de la RD 606 au Sud, de la RD28 à l'Est, et par d'autres parcelles agricoles au Nord.



Le site n'est pas localisé à proximité immédiate de grands ensembles forestiers. Comme le montre la carte forestière suivante, on recense uniquement la zone boisée au nord en tant que forêt fermée de feuillus purs en îlots.



### ***Lignes à haute tension***

Le projet n'est pas situé au droit de canalisation de gaz. Toutefois, il est situé au droit de 2 ouvrages à haute tension relevant du réseau public de transport d'électricité dont RTE est gestionnaire. Il s'agit de 2 lignes aériennes de tension électriques 63 000 volts. Le projet a pris en compte les contraintes imposées par de telles installations en termes de distance et de hauteur.



Vue sur lignes hautes tension sur emprise terrain / photo 04-2020

***Ancienne station-service :***

Une partie du terrain jouxtant la RD606 d'une superficie d'environ 1700 m<sup>2</sup> comportait une station-service anciennement exploitée par la société TOTALFINAELF. La station a cessé son activité en 1998 actée par la préfecture de la Seine et Marne en 2004. Aujourd'hui aucun bâtiment n'est présent sur le site.

L'ensemble de ces éléments présents sur le site sont repérés dans la pièce graphique PA03-Etat actuel.



Ancienne emprise de la station TOTAL / photo 04-2020



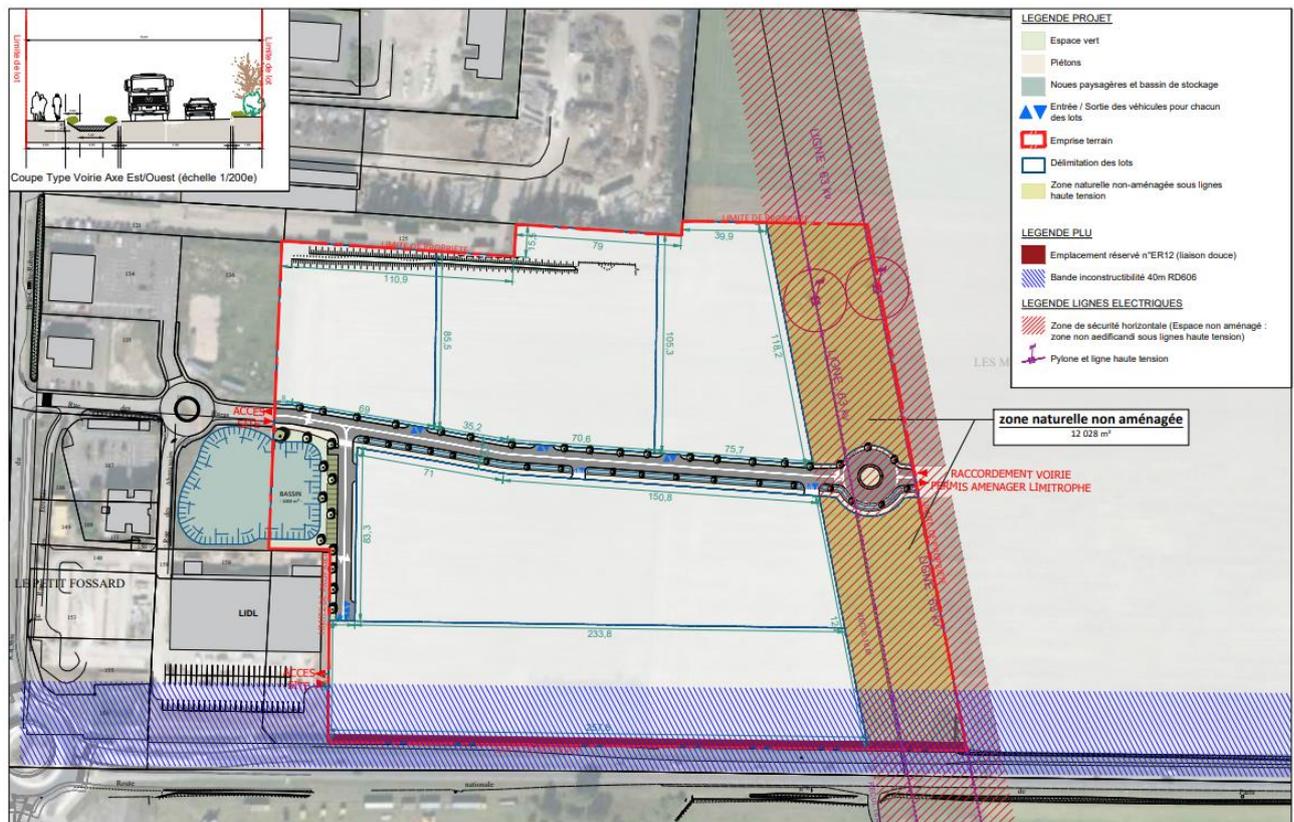
## 1. PRESENTATION DE L'AMENAGEMENT

### Description générale :

Le projet vise à aménager une zone d'activités diversifiée en prolongement de la ZAC Petit Fossard. La zone aménagée d'environ 6ha sera divisible jusqu'à 10 macro-lots intégrant diverses catégories principales d'activités :

- . Activités industrielles pour PME-PMI avec bureaux d'accompagnement
- . Commerces

En périphérie Est du site se trouve un espace naturel non aménageable sous la ligne haute tension avec une zone de protection de part et d'autre de 16m de largeur. L'accès à l'opération se fera en partie Ouest depuis le carrefour existant, croisement de la RD 605 et de la RD 606 au lieu-dit "Le petit Fossard". Cet accès permettra l'entrée et la sortie de la zone en empruntant la voirie centrale qui traverse le terrain de part en part. L'entrée pourra également se faire à l'est du site dans la continuité de cette voie centrale qui sera dans le futur prolongée pour desservir une nouvelle zone d'activité (ZONE2/servitude de passage au profit de la ZONE 1). Un troisième accès sera envisagé depuis le terrain du LIDL en limite ouest du site, venant desservir le lot 1.

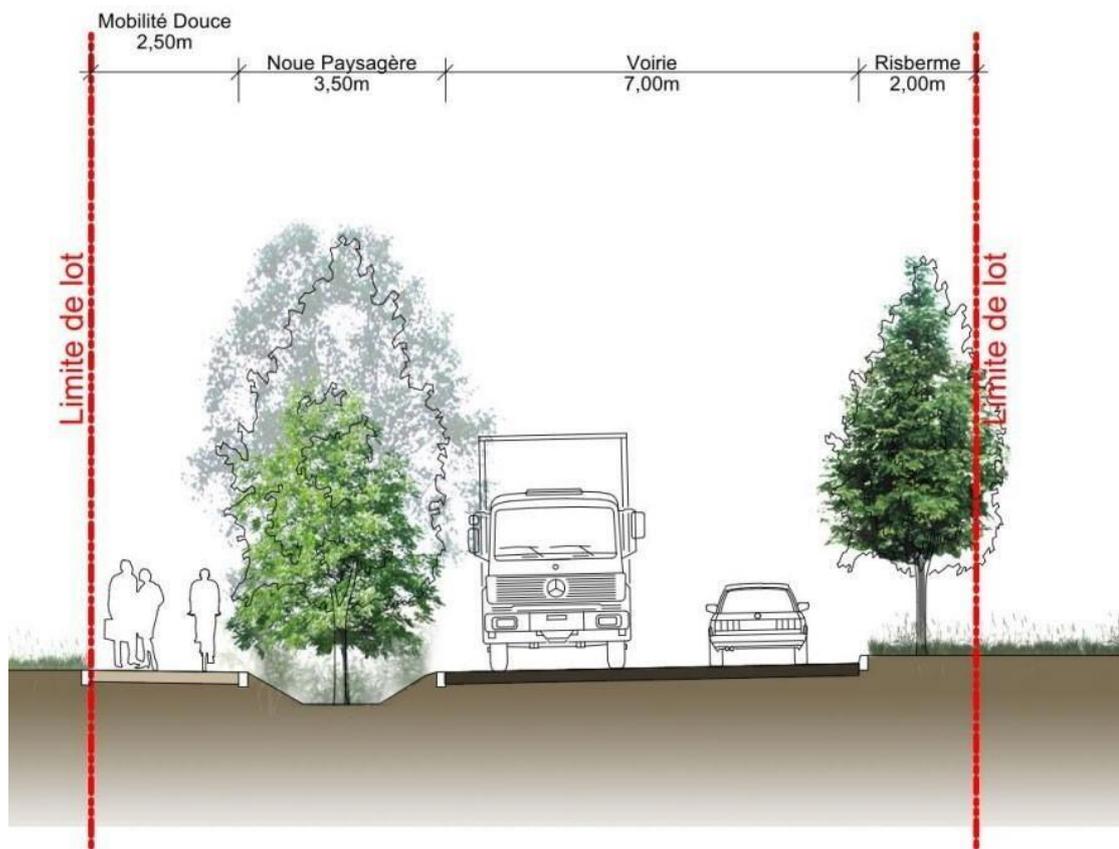




### Intégration au Réseau Routier :

L'aménagement est conçu pour s'adapter au réseau routier existant, avec la création de nouvelles infrastructures visant à faciliter la circulation :

- Un premier rondpoint sur la route départementale (RD 606) qui permettra un accès direct à la zone 2 et ainsi desservira la zone 1 par la prolongation des flux venant de son raccord en limite est.
- Une voirie nouvelle parallèle à la RD qui intégrera les réseaux souterrains pour chacun des lots que ce soit d'énergie (HTA, éclairage, télécom), ou humide (AEP, EU, EP) ou incendie. L'entraxe entre la nouvelle voie intérieure et la RD est de 145m en moyenne sans jamais être inférieure à 100m comme recommandé dans le PLU. La structure de chaussée est vérifiée au gel pour un hiver rigoureux non exceptionnel.
- Une végétalisation importante accompagnant les aménagements routiers, avec des espaces verts et des espaces piétons le long des voies, des noues pour gérer les infiltrations et des espaces dédiés au développement de la biodiversité. La chaussée d'une largeur de 15m est composée d'une voirie de 7m en double flux. Une continuité piétonne a été pensée de manière à permettre la liaison douce entre les différents lots.
- Une frange plantée et le développement de différentes strates végétales favorisera une gradation des hauteurs et l'intégration architecturale progressive des différentes activités projetées.



***Végétalisation et gestion de l'espace vert :***

Le projet inclut une végétalisation soignée, accompagnant les aménagements routiers pour promouvoir la biodiversité et améliorer l'intégration du projet dans son tissu urbain et paysager :

. Espaces verts et piétons : des zones vertes et piétonnes longent les voies comportant des noues permettant l'infiltration des eaux pluviales

. Plantation d'arbres : des arbres sont plantés autour des lots dans la continuité des cheminements piétons et des bassins d'infiltration. Une attention particulière est apportée aux espaces végétalisés avec la création de différentes strates notamment à proximité de la RD et des espaces périphériques pour créer une continuité douce avec le contexte du site. Les macro-lots comptabilisent un nombre d'arbre à haute tige à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement. Chaque arbre à haute tige est implanté avec un recul minimum de 2m de toute limite.

. Biodiversité : En complément de la frange paysagère développée le long de la RD une attention particulière a été apportée au traitement et à la quantité d'espaces vert sur l'ensemble du site. Le ratio d'espace non imperméabilisés respecte largement la norme des 10% évoquée dans le PLU.

***Infrastructure bâimentaire :***

- Batiments : Les constructions ne dépasseront pas 15 m de hauteur respectant les distances minimales suivantes :

. 40 m entre les nouveaux batiments et l'axe de la RD

. 16 m de part et d'autre des lignes à haute tension conservés en espace naturel non aménagé

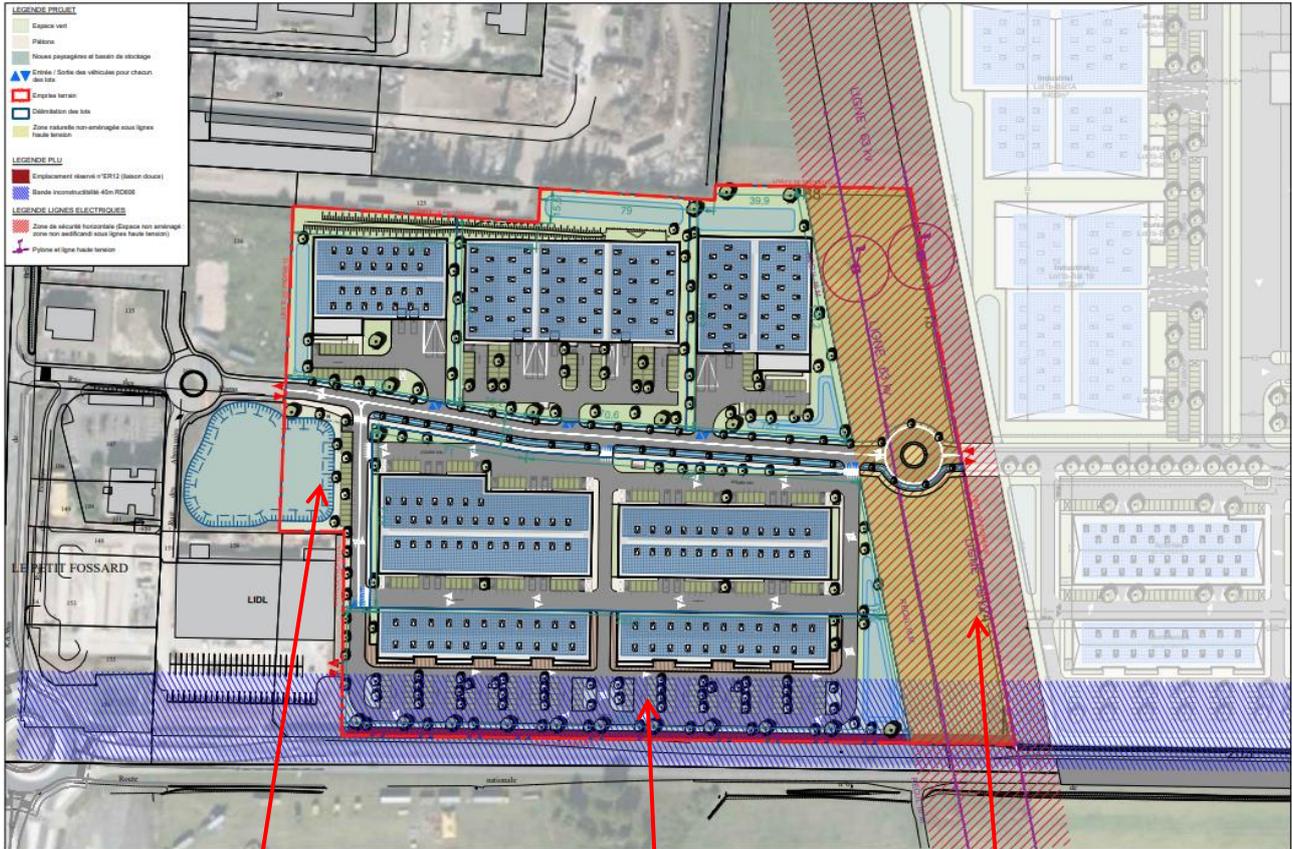
. 4 m entre les batiments et les limites séparatives

. 4 m entre les batiments eux même

- Les façades principales le long de la RD seront traitées avec une qualité architecturale en accord avec les préconisations du PLU.
- Emprise au sol : l'emprise au sol de chaque batiment respecte la superficie maximale autorisée de 50% applicables sur chacun des macro-lots.
- Toiture écologique : les toitures seront équipées de panneaux photovoltaïques couvrant au moins 30% de la surface totale en cohérence avec les préconisations environnementales en vigueur.

***Gestion des réseaux/ordures ménagères :***

- Les réseaux de distribution (électricité, eau, etc) sont installés en souterrain, connectés depuis la RD et desservant les lots via leur accès respectifs. Des transformateurs sont positionnés au niveau de chacun des accès des lots.
- La gestion des eaux pluviales est traitée indépendamment pour chaque lot. Des emplacements pour bassins ont d'ores et déjà été pensés pour permettre d'accueillir les eaux des futurs batiments.
- Des espaces dédiés à la récupération des déchets sont intégrés à chaque lot proche des entrées afin de faciliter les flux.



*Bassin d'infiltration*



*Parking Evergreen*



*Zone ligne Haute tension*

**Espaces de stationnement :**

. Intégration urbaine ; les espaces de stationnement sont dans la majorité intégrés dans la bande des 40m de recul avec la RD. Ils sont aménagés dans la continuité du parc de stationnement de l'enceinte commerciale existante du LIDL située proche de l'entrée du site en limite Ouest.

. Conception écologique : Les places de stationnement seront conçues en Evergreen permettant une infiltration des eaux pluviales et favorisant une meilleure gestion des eaux sur l'ensemble du site

. Végétalisation des parkings : des arbres sont intégrés au niveau des espaces parking afin de créer des zones ombragées et améliorer l'intégration du parc de stationnement dans l'environnement. Un arbre sera planté à raison de 6 places de stationnement.

. Les locaux deux roues seront aménagés conformément aux recommandations du PLU. Chaque espace possédant des bureaux possèdera un local deux roues d'un minimum de 1.5m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de SDP.

## 4. AMENAGEMENT DES ESPACES COLLECTIFS

**Aménagements des lots :**

La présente demande de permis d'aménager a pour but d'organiser l'aménagement global de la propriété, définir les espaces et équipements communs ainsi que les espaces privatifs. Une association syndicale sera prévu conformément à la PA12 nécessaire pour la gestion des espaces et équipement communs. L'espace commun se réduit à l'espace de voirie et de chaussée central d'une largeur de 15m intégrant les réseaux, l'espace de circulation des piétons et un espace d'infiltration des eaux développé sur l'ensemble du linéaire traversant le site de part en part.

Dans les hypothèses d'implantation, il est prévu la viabilisation en lots répartis comme suit :

Le lot commun est de : 7 588 m<sup>2</sup>

Le lot 1 est de : 14 673 m<sup>2</sup>

Le lot 2 est de : 16 037 m<sup>2</sup>

Le lot 3 est de : 6 123 m<sup>2</sup>

Le lot 4 est de : 10 413 m<sup>2</sup>

Le lot 5 est de : 7 131 m<sup>2</sup>

En cas de sous division, le projet peut être amené à être divisible jusqu'à 10 lots distincts + lot voirie commune.





Le projet se situe au Nord de la RD606. De fait, les eaux de ruissellement de cette chaussée se déversent sur l'emprise du projet. 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. Les volumes des fossés pour gérer les pluies d'occurrence 20 ans et 100 ans ont été déterminés au sein de la notice hydraulique (IDP). 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.

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. Afin d'assurer une pérennité de fonctionnement et dans une démarche ambitieuse de gestion des événements pluvieux, le projet a été conçu pour gérer sans débordement une pluie d'occurrence 20 ans. Cette occurrence est considérée comme le seuil haut des pluies dites fortes. Pour se faire a été décidé de réaliser des fossés d'infiltration en redents afin de retenir les eaux au plus près de leur point de chute. Le projet prévoit la collecte de l'ensemble des lots et un rejet au réseau public. En limite Ouest, on notera la présence d'un large bassin de rétention dans la continuité du bassin existant appartenant à une parcelle limitrophe. Ce bassin participera à la collecte et l'infiltration des eaux nécessaire à l'aménagement de la voie commune et en prévision des besoins d'infiltration potentiels développés dans la zone.

Une continuité piétonne a été pensée de manière à permettre la liaison douce entre les différents lots depuis l'accès principal du site.

Un giratoire a été placé juste avant la limite parcellaire avec le permis d'aménager limitrophe (ZONE2) proche de la limite est du projet. Ainsi, le demi-tour sera permis pour les véhicules ne souhaitant pas traverser la totalité du terrain favorisant une distribution du trafic.

Une voirie secondaire commune partant de la voie centrale permet de desservir les lots 1 et 2. Les voies et les giratoires seront dimensionnées et adaptées pour un trafic poids lourd.

#### Stationnements :

Conformément au PLU Il sera créé une place de stationnement banalisée par lot ou parcelle privative, en stationnement longitudinal sur voirie ou en aires de stationnement, en un ou plusieurs sites. Ainsi, une aire de stationnement de 15 parkings VL a été imaginée proche de l'entrée est du site sur l'emprise du lot commun.

#### ***Aménagement paysager :***

L'ensemble des mesures paysagères sont décrites dans la notice correspondante annexée en PA02.2 NOTICE PAYSAGERE. Elle présente les orientations paysagères du présent PA mais également du PA limitrophe de la ZONE 2.



FINANCIERE MONCEAU  
Commune de ESMANS (77)

Janvier 2025

**TABLEAU DE SURFACES EN M<sup>2</sup>**

Nota Bene : la SDP est donnée à titre indicatif, sous réserve de calcul exact lors d'esquisse plus approfondie

|                                  | SURFACE TERRAINS | EMPRISE AU SOL<br>à 50% | (inf) | SURFACE BATI HYPOTHESE | SURFACE NON IMPERMEABILISEE |                     |                  | PARKINGS VOITURES |            |     |            |  |
|----------------------------------|------------------|-------------------------|-------|------------------------|-----------------------------|---------------------|------------------|-------------------|------------|-----|------------|--|
|                                  |                  |                         |       |                        | PROJET (espaces verts)      | PROJET ESPACE LIBRE | PLU ESPACE LIBRE | PROJET            | EVERGREEN  | PLU |            |  |
| <b>LOT 1</b>                     |                  |                         |       |                        |                             |                     |                  |                   |            |     |            |  |
| commerce                         | 14 673           | 4 391                   |       | 4 244                  | 2 750                       | 3 475               | 1 467            | 116               | 116        |     | 106        |  |
| <b>Total</b>                     | <b>14 673</b>    | <b>4 391</b>            |       | <b>4 244</b>           | <b>2 750</b>                | <b>3 475</b>        | <b>1 467</b>     | <b>116</b>        | <b>116</b> |     | <b>106</b> |  |
| <b>LOT 2</b>                     |                  |                         |       |                        |                             |                     |                  |                   |            |     |            |  |
| Bureaux<br>activité industrielle | 16 037           | 7 199                   |       | 2 568<br>7 038         | 1 521                       | 2 021               | 1 604            | 96                | 80         |     | 47<br>47   |  |
| <b>Total</b>                     | <b>16 037</b>    | <b>7 199</b>            |       | <b>9 606</b>           | <b>1 521</b>                | <b>2 021</b>        | <b>1 604</b>     | <b>96</b>         | <b>80</b>  |     | <b>94</b>  |  |
| <b>LOT 3</b>                     |                  |                         |       |                        |                             |                     |                  |                   |            |     |            |  |
| Bureaux<br>activité industrielle | 6 123            | 2 406                   |       | 318<br>2 172           | 2 395                       | 2 539               | 612              | 24                | 23         |     | 6<br>14    |  |
| <b>Total</b>                     | <b>6 123</b>     | <b>2 406</b>            |       | <b>2 490</b>           | <b>2 395</b>                | <b>2 539</b>        | <b>612</b>       | <b>24</b>         | <b>23</b>  |     | <b>20</b>  |  |
| <b>LOT 4</b>                     |                  |                         |       |                        |                             |                     |                  |                   |            |     |            |  |
| Bureaux<br>activité industrielle | 10 413           | 4 472                   |       | 628<br>4 386           | 3 289                       | 3 614               | 1 041            | 56                | 52         |     | 11<br>29   |  |
| <b>Total</b>                     | <b>10 413</b>    | <b>4 472</b>            |       | <b>5 014</b>           | <b>3 289</b>                | <b>3 614</b>        | <b>1 041</b>     | <b>56</b>         | <b>52</b>  |     | <b>41</b>  |  |
| <b>LOT 5</b>                     |                  |                         |       |                        |                             |                     |                  |                   |            |     |            |  |
| Bureaux<br>activité industrielle | 7 131            | 2 938                   |       | 338<br>2 688           | 3 020                       | 1 928               | 713              | 24                | 23         |     | 6<br>18    |  |
| <b>Total</b>                     | <b>7 131</b>     | <b>2 938</b>            |       | <b>3 026</b>           | <b>3 020</b>                | <b>1 928</b>        | <b>713</b>       | <b>24</b>         | <b>23</b>  |     | <b>24</b>  |  |
| <b>LOT COMMUN</b>                |                  |                         |       |                        |                             |                     |                  |                   |            |     |            |  |
|                                  | 7 588            | 0                       |       | 0                      | 3 169                       | 3 257               | 758,8            | 15                | 14         |     | 0          |  |
| <b>Total</b>                     | <b>7 588</b>     | <b>0</b>                |       | <b>0</b>               | <b>3 169</b>                | <b>3 257</b>        | <b>759</b>       | <b>15</b>         | <b>14</b>  |     | <b>0</b>   |  |