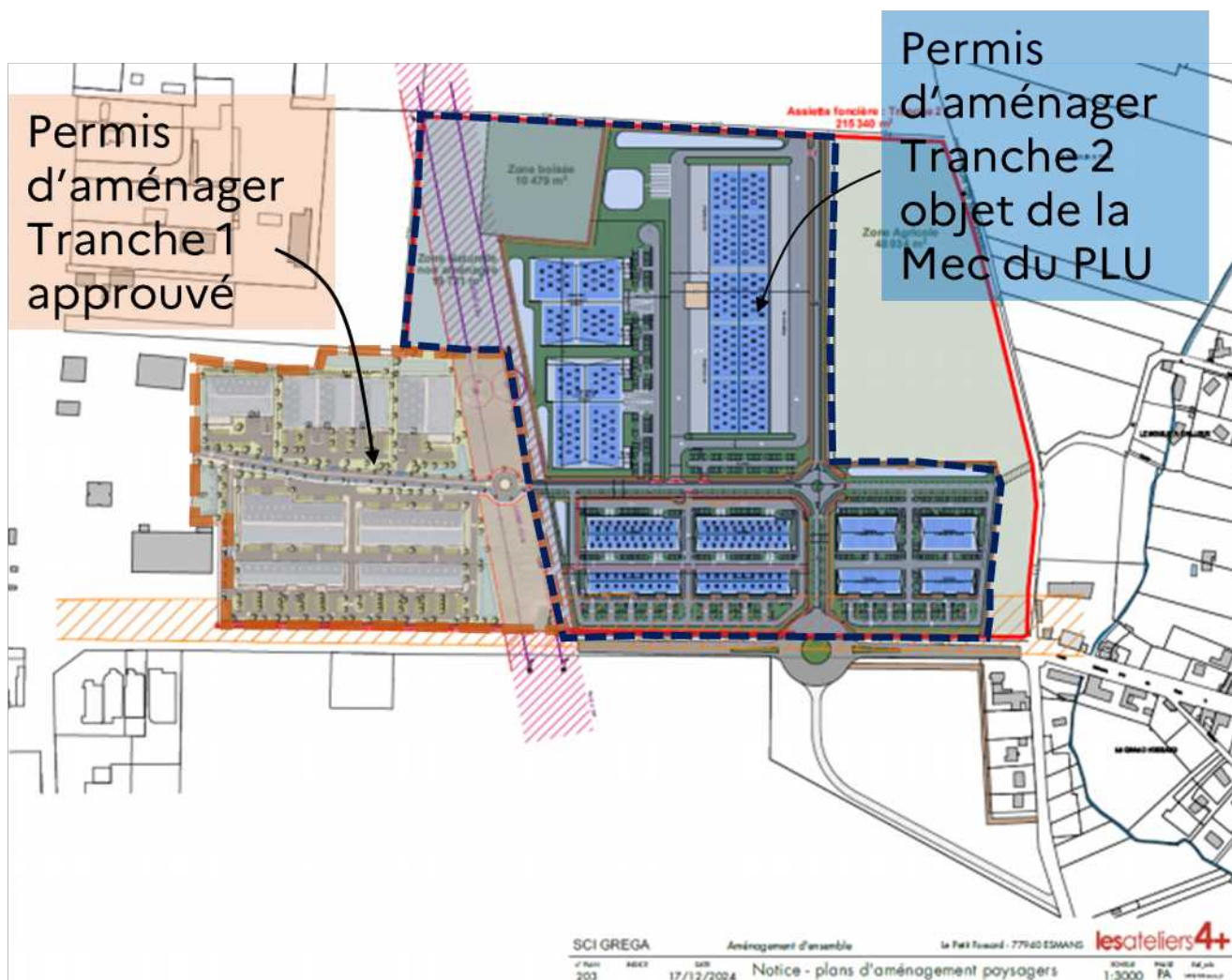




Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré sur le projet de zone d'activités sur le
secteur du « Petit Fossard » et sur le plan local
d'urbanisme d'Esmans (77) à l'occasion de sa mise
en compatibilité par déclaration de projet**

**N°013851/A PP
du 3/06/2026**



Plan masse de l'opération d'aménagement visant à l'extension de la zone d'activités économiques du Petit Fossard sur la commune d'Esmans (RNT, page 16). Le périmètre concerné par la mise en compatibilité du PLU concerne un des deux permis d'aménager du projet global. L'étude d'impact du projet global date de janvier 2025.

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme d'Esmans (Seine-et-Marne), porté par la commune du même nom dans le cadre de sa mise en compatibilité par déclaration de projet et son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale, daté de janvier 2026.

Cette procédure vise à permettre la réalisation d'une extension de la zone d'activités économiques (ZAE) du « Petit-Fossard » située sur les communes de Varennes-sur-Seine et Esmans.

La zone d'activités couvre actuellement 72 ha. Le projet d'extension global vise à la création d'environ 20 ha supplémentaires de surfaces aménageables incluant de nouvelles voiries. Quatre secteurs sont définis en son sein :

- une zone d'activité industrielle d'une superficie d'environ 77 000 m² ;
- une zone d'activités économiques et industrielles mixtes, d'une superficie d'environ 95 000 m² ;
- une zone d'activité industrielle d'une superficie d'environ 9 000 m² ;
- une zone agricole d'une superficie d'environ 60 000 m².

Une étude d'impact du projet d'extension de la ZAE du Petit-Fossard a été réalisée en janvier 2025 dans le cadre d'une procédure de permis d'aménager. Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale dans son avis concernaient la consommation d'espaces naturels et agricoles, le paysage, la biodiversité, le trafic et les risques associés, ainsi que la santé humaine ¹.

La mise en compatibilité du PLU d'Esmans vise à permettre la réalisation de la tranche n°2 du projet global d'extension de la zone d'activités du Petit-Fossard, limitée à 20 hectares par les droits d'extension prévu par le Sdrif. La tranche n°2 couvre une superficie totale de 21,5 ha, incluant l'ouverture à l'urbanisation de 12,5 hectares de la zone 2AUx (30 ha de terres agricoles), le maintien en zone agricole de 5,9 ha, le reclassement de 2,57 ha en zone naturelle, et intègre 1,7 ha de voirie.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale, concernant :

- la consommation d'espace et l'artificialisation des sols ;
- les milieux naturels et la biodiversité ;
- le paysage.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- s'assurer de la prise en compte de l'ensemble des composantes du projet global, y compris les liaisons routières et la centrale agri-voltaïque et justifier leur prise en compte au sein de l'étude d'impact et de la procédure de mise en compatibilité du PLU ;
- justifier le besoin d'artificialisation des terres sur la base de l'inventaire des zones d'activités à l'échelle de la communauté de communes du pays de Montereau ;
- conduire une étude du fonctionnement hydrogéologique et des fonctionnalités écologiques des zones humides situées au sein du projet de ZAE et en limite nord de la zone afin de préciser l'étendue de la zone contributive et les impacts potentiels du projet ;
- justifier que la mise en compatibilité du PLU sur la zone du projet assure des dispositions réglementaires et stratégiques compatibles avec la préservation de la mosaïque agricole (SRCE) et des paysages (PLU).

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles précède l'avis détaillé.

1 MRAe Île-de-France - Avis APJIF-2025-053 du 4 juin 2025

Il est rappelé au maire d'Esmans que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

Sommaire

Sommaire.....	5
Préambule.....	6
Sigles utilisés.....	8
Avis détaillé.....	9
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	9
1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	9
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	15
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale.....	15
2. L'évaluation environnementale.....	15
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	15
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	17
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	18
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	18
3.1. La consommation d'espace et l'artificialisation des sols.....	18
3.2. Les milieux naturels et la biodiversité.....	19
3.3. Le paysage.....	22
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	25
ANNEXE.....	26
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	27

Préambule

La démarche d'évaluation environnementale est motivée par la nécessité d'intégrer les préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement. Elle permet d'identifier et d'évaluer les incidences environnementales² de certains projets, programmes ou plans et de définir, les mesures de nature à éviter, réduire ou compenser (séquence ERC) les impacts négatifs. Elle est réalisée par la collectivité ou le maître d'ouvrage.

Dans ce cadre, un avis de l'autorité environnementale³ vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage et les collectivités concernées sur la qualité de l'évaluation environnementale réalisée et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme concerné.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par le maire d'Esmans pour rendre un avis sur :

- le projet de développement de la zone d'activités du Petit Fossard, faisant l'objet d'un permis d'aménager et sur son étude d'impact datée de de janvier 2026 ;
- la mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme d'Esmans (Seine-et-Marne) et sur son rapport de présentation daté de janvier 2026.

Le projet est soumis à la réalisation d'une étude d'impact en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39°b du tableau annexé à cet article). Le plan local d'urbanisme de Esmans est soumis, à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 3 mars 2026. Conformément aux dispositions de [l'article R. 122-27 du code de l'environnement](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date. Conformément aux dispositions de ce même article, le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 19 mars 2026.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 3 juin 2026. L'ordre du jour comprenait notamment l'avis sur le projet de PLU d'Esmans (77) à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet « Zone d'activités du Petit Fossard ».

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport d'Isabelle BACHELIER-VELLA, coordonnatrice, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

2 L'environnement comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

3 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes.

Il est rappelé que pour tous les plans, programmes ou projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Sigles utilisés

CDPENAF	Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
Drieat IF	Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France
EE	L'évaluation environnementale : présente une analyse des effets directs et indirects temporaires et permanents du projet sur l'environnement. Elle indique les raisons pour lesquelles le projet a été retenu parmi les partis envisagés du point de vue de l'environnement et de la santé
EI	Étude d'impact
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
ERC	« Éviter-réduire-compenser », relatif à la séquence des mesures attendues d'une étude d'impact environnemental visant à éviter, réduire et/ou compenser les effets négatifs d'un projet sur l'environnement et la santé
IGN	Institut géographique national
MRAe	Mission régionale de l'autorité environnementale
NOTRe	Loi sur la nouvelle organisation territoriale de la République d'août 2015
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation, permet de renforcer la qualité et la cohérence des projets d'aménagement dans le PLU
PGRI	Plan de gestion du risque inondation
PDMIF	Plan des mobilités d'Île-de-France
PCAET	Plan climat air énergie territorial
PLU(i)	Plan local d'urbanisme (intercommunal), document d'urbanisme qui traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols
RNT	Résumé non technique
Sdage/Sage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux/Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
Sraddet	Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
SRCAE	Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
Stecal	Secteur de taille et de capacité d'accueil limités
ZAE	Zone d'activités économiques

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme

■ Présentation du projet

La zone d'activités économiques du Petit-Fossard est située sur les communes d'Esmans et Varennes-sur-Seine dans le département de la Seine-et-Marne. Les deux communes sont membres de la communauté de communes du pays de Montereau. Cette zone couvre actuellement une superficie d'environ 72 ha. L'étude de photos aériennes indique que l'essentiel de la zone d'activités a été construit à la fin des années 2 000 avec des extensions mineures au nord et au sud depuis cette époque.

Le projet d'extension vise au développement d'une vingtaine d'hectares supplémentaires à l'est de la ZAE actuelle incluant des activités industrielles et économiques mixtes. L'étude d'impact du projet datée de janvier 2025 a été réalisée dans le cadre d'une procédure de permis d'aménager, l'opération d'aménagement incluant deux secteurs :

- un premier avec le permis d'aménager sur une superficie de 7 hectares pour la Zone n°1 Ouest, accordé le 8 janvier 2026 ;
- un deuxième avec le permis d'aménager sur une superficie de 13 hectares pour la Zone n°2 Est.

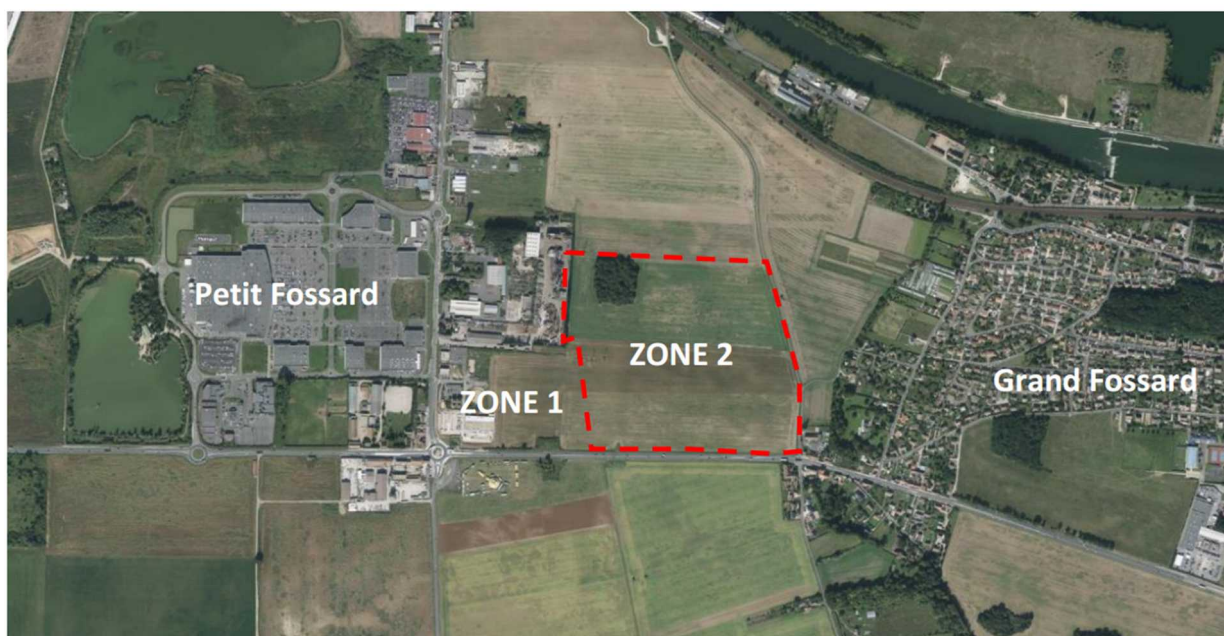


Figure 1 : Localisation des deux zones du projet d'extension

Le PLU en vigueur a été approuvé le 21 octobre 2020. Le zonage actuel sur la zone d'extension de la ZAE comprend :

- un zonage 1AUx à vocation d'activités artisanales et commerciales correspondant à l'emprise du premier permis d'aménager ;
- un zonage 2AUx d'extension urbaine programmée à vocation d'activités correspondant à l'emprise du deuxième permis d'aménager pressenti.

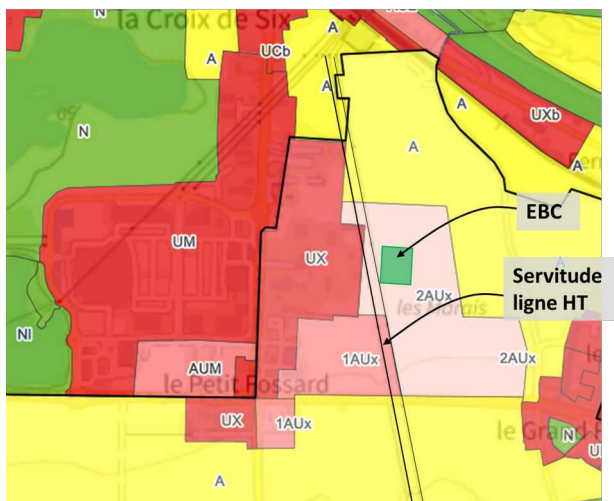


Figure 2 : Zonage actuel du PLU d'Esmans (Géoportail de l'urbanisme, gauche) et schéma d'intention du projet d'extension (EI du projet, janvier 2025). Le secteur présente un zonage 2AUx : zone programmée à terme destinée à permettre l'extension des activités sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires, incluant un espace boisé classé et une servitude d'inconstructibilité liée au tracé d'une ligne électrique haute tension. Le projet initial présenté en janvier 2025 développait des activités sur le zonage 2AUx tout en préservant 10 479 m² de zone boisée (EBC) et 19 781 m² de bande inconstructible (ligne HT).

■ Synthèse de l'avis précédent de l'Autorité environnementale sur le projet

L'Autorité environnementale a émis un avis le 4 juin 2025 ([avis APIJF-2025-053](#)) qui rendait compte des enjeux environnementaux identifiés sur la base de la description du projet d'extension de la zone d'activités et de son étude d'impact.

Dans son avis, l'Autorité environnementale recommandait notamment de :

- développer la justification des choix d'aménagement au regard de leur articulation avec les autres composantes de la zone d'activité du Petit-Fossard ;
- justifier le besoin de créer une nouvelle zone d'activité économique en extension urbaine au regard de la possibilité de densification des zones existantes après l'examen de l'inventaire des ZAE au niveau intercommunal ;
- reconsidérer la programmation du projet pour l'inscrire dans la trajectoire de l'absence d'artificialisation nette à l'échéance 2050 ;
- étudier l'impact du projet sur la qualité de l'air et l'ambiance sonore de la zone en prenant en compte l'impact des futures industries sur le site du projet.

■ Modifications du projet et objectifs

La notice explicative adressée au sein du dossier de mise en compatibilité vise à présenter les objectifs de la procédure. Selon ce document, la mise en compatibilité du PLU a donc pour objectifs :

- la prise en compte du projet d'extension de la zone d'activités existante du Petit-Fossard avec ouverture d'une partie de la zone 2AUx du PLU approuvé le 21 octobre 2020 par un reclassement en secteur 1AUxc ;
- la prise en compte des enjeux d'aménagement suivants :
 - l'adaptation du projet d'extension aux capacités d'urbanisation cartographiées permises par le Sdrif, soit 20 ha maximum. La programmation du projet inclut la définition de 10 ha de terrains pour le développement d'activités industrielles (demi-pastille du Sdrif identifiant un « secteur de développement industriel d'intérêt régional stratégique »). La limitation à 20 ha d'extension urbaine concerne l'ensemble de l'opération d'aménagement et inclut les deux permis d'aménager (zones 1 et 2) ;
 - l'adaptation du projet aux recommandations de la CDPENAF dans le cadre du PLU 2020. Toutefois, l'avis de la CDPENAF, daté du 18 octobre 2019, n'est pas inclus au dossier. Celui-ci recommandait de

réduire les emprises de la zone 2AUx en reclassant une partie en zone A afin d'« ouvrir largement la vue sur la vallée » ;

- l'intégration du futur « barreau » routier nord-sud au sein de la zone du projet, le tracé de cette connexion routière étant située en limite est de l'extension urbaine et devant permettre un contournement de la ZAE étendue entre la RN6 au sud et le prolongement de la rue du Bréau déjà identifié au PLU par un emplacement réservé (cf. figure 3).

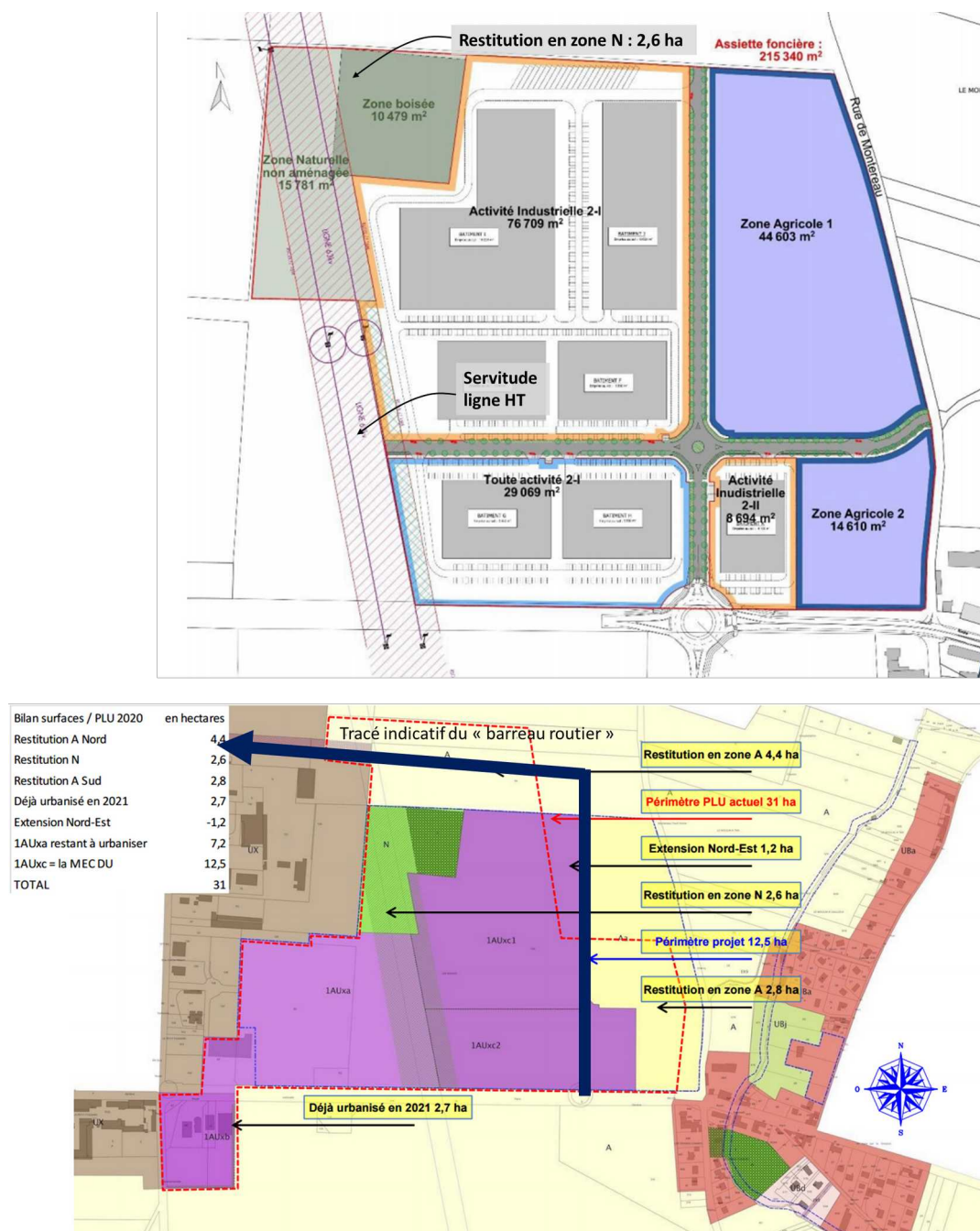


Figure 3 : Plan masse du projet modifié (haut, notice architecturale, page 5) et carte des modifications du zonage du PLU introduites par la mise en compatibilité incluant : la création d'un zonage N au nord-ouest englobant l'EBC existant (2,6 ha), la modification des limites entre les zonages 2AUx et A à l'ouest avec une redistribution des surfaces (extension urbanisable de 1,2 ha et restitution en zone A de 2,8 ha), la transformation du zonage 2AUx en 1AUx, la restitution du zonage 2AUx au nord de l'emprise en zone A (4,4 ha) et le maintien du principe d'un raccordement du réseau routier à l'est avec la rue de Montereau (déclaration de projet, page 5). Le bilan des surfaces indique une réduction de la surface aménageable d'environ 5 ha restituée en secteur agricole.

■ Mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet

La mise en compatibilité du PLU d'Esmans a pour objet de permettre la réalisation du projet d'extension de la ZAE pour sa deuxième tranche, en tenant compte des évolutions du projet concernant le périmètre, la voirie et la typologie des activités. La procédure fait ainsi évoluer le rapport de présentation, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ainsi que le règlement écrit et graphique du PLU.

Les modifications prévues concernent :

- la révision des objectifs de préservation des écosystèmes et de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, conformément aux objectifs définis par le Sdrif ;
- le reclassement en zone 1AUxc des 12,5 hectares de la zone actuelle 2AUx pour permettre la création de 9,6 ha d'activités industrielles (sous-secteur 1AUxc1) et 2,9 ha d'activités diversifiées (sous-secteur 1AUxc2) ;
- l'adaptation de l'OAP sectorielle Fossard-Est ;
- l'adaptation du règlement selon le nouveau plan masse du projet présenté par l'aménageur et validé par la commune ;
- la suppression de l'emplacement réservé ER n° 12 pour la création d'une piste cyclable dont l'aménagement a déjà été réalisé ;
- l'introduction d'une dérogation à la "Loi Barnier" pour réduire la marge de recul de 75 m à 40 m par rapport à la RD 606.

Concernant le règlement graphique modifié par la procédure, le plan de zonage comprend plusieurs adaptations, la distinction des deux sous-secteurs 1AUxc1 et 1AUxc2 permet de se conformer précisément aux objectifs du Sdrif concernant le développement d'activités industrielles. La zone 1AUxc1 est affectée strictement aux activités industrielles (9,6 ha), la zone 1AUxc2 est affectée à des activités économiques, artisanales et industrielles diverses (2,9 ha).

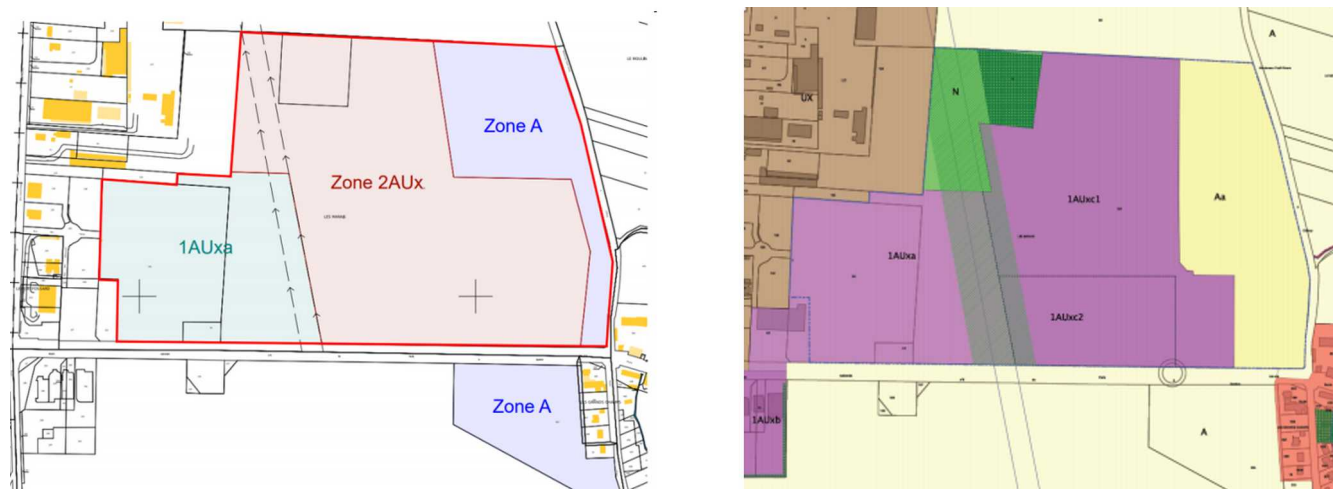


Figure 4 : Plan de zonage du PLU approuvé en 2020 (gauche) et plan de zonage selon la mise en compatibilité (droite). (EI, pages 139 et 140)

Le texte actualisé concernant la zone 1AUx introduit une sous-zone 1AUxc dédiée aux activités industrielles selon l'orientation réglementaire 85 du Sdrif. Ce secteur « 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 logistiques, 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 reclassement des terrains en zone Aa à l'est de l'emprise est associée à la création d'un secteur Aa pour lequel sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à

la commercialisation de produits agricoles sous réserve d'être compatibles avec l'activité agricole, pastorale ou forestière exercée et sous réserve de ne pas porter atteinte aux espaces naturels et aux paysages.

Le coefficient de pleine terre est maintenu à 10 % en superficie tandis que l'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % en superficie.

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dénommée « OAP Fossard-Est » déjà inscrite au PLU est modifiée afin de tenir compte des enjeux environnementaux et consolider les principes d'aménagement en conséquence. Cette OAP présente des éléments cartographiques incluant trois cartes : une carte des enjeux et éléments structurants, une carte des principes d'aménagement et une carte du scénario d'aménagement.

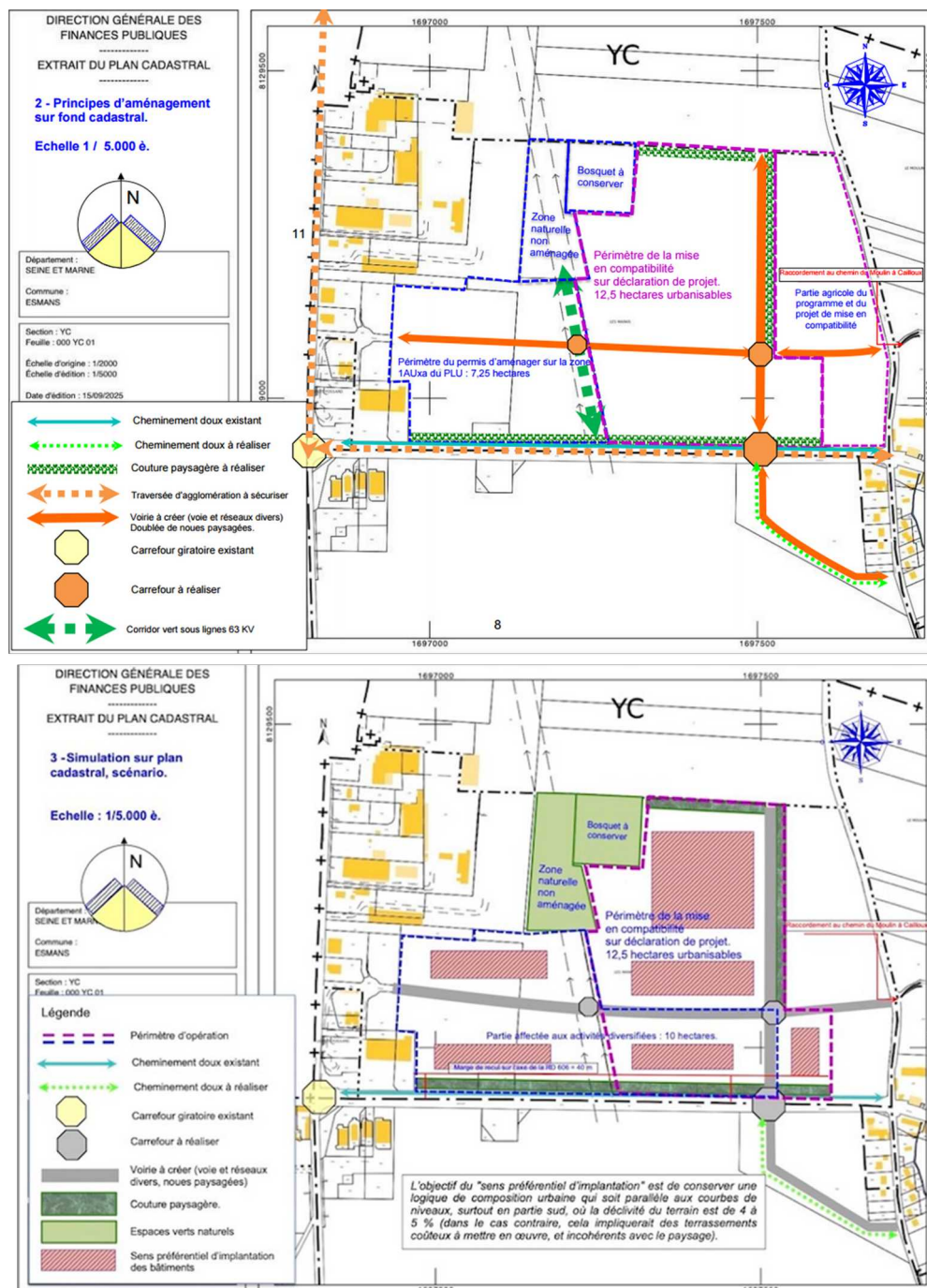


Figure 5 : Éléments cartographiques de l'OAP Fossard-Est incluant une carte des principes d'aménagement (haut) et une carte de scénario d'aménagement (bas).

L'Autorité environnementale souligne que cette OAP porte sur un secteur élargi par rapport au site du projet, et doit apporter une vision des enjeux environnementaux en cohérence avec l'environnement rapproché du site de projet. Elle décline des orientations à respecter afin d'apporter des garanties sur l'atteinte des objectifs poursuivis par le projet.

L'Autorité environnementale constate en revanche à nouveau que les objectifs d'ouverture visuelle sur la vallée et d'intégration du barreau routier nord/est, initialement présentés comme motifs de la procédure, ne sont pas évoqués ni au sein de l'OAP ni sur ses éléments graphiques

Elle constate de plus que les éléments de programmation du projet incluant des linéaires de haies tant pour la création de corridors écologiques locaux que pour une intégration paysagère des volumes bâtis depuis certains points de vue extérieurs et points d'entrée sur la ZAE n'ont pas été intégrés au sein des documents graphiques.

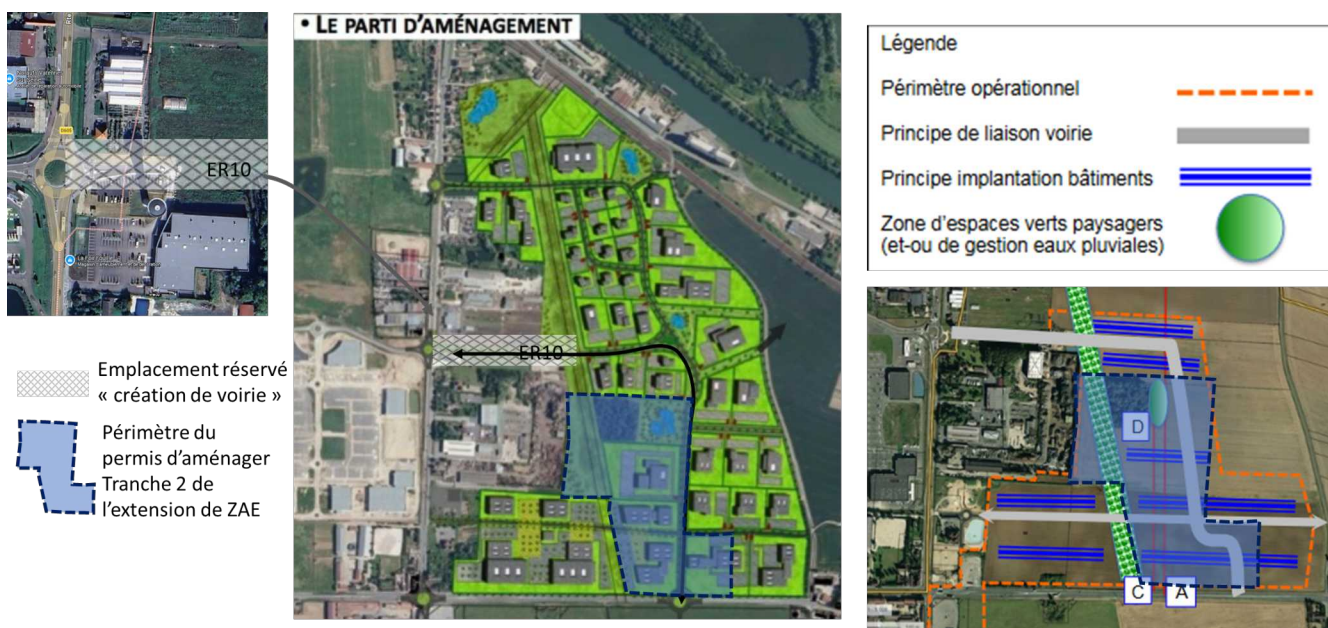


Figure 6 : éléments graphiques - parti d'aménagement et orientations opérationnelles - issus de l'OAP Fossard-Est du PLU en vigueur figurant un « principe de liaison » d'une route de contournement pour l'extension de la ZAE sur le secteur Fossard-Est (Livret OAP du PLU d'Esmans en vigueur).

La question du raccordement du barreau routier au nord du projet d'extension de la ZAE (figures 4 et 7) est en particulier supprimée de l'OAP, sans justification. Le maintien de l'emplacement réservé ER10 pour le raccordement de cette même route (création de voirie) à l'est de la route du Petit-Fossard suggère que le projet de barreau routier serait toujours prévu au PLU.

L'Autorité environnementale souligne également que la description du projet exclut deux composantes du projet initial, à savoir le projet de centrale agri-voltaïque à l'est et le principe d'une liaison routière au sud-est de la ZAE entre la RD 28/route de Montereau et la RD 606 (figures 1, 3 et 6). Ces deux composantes du projet semblent avoir été supprimées de la procédure actuelle bien qu'elles soient toujours envisagées par ailleurs.

L'Autorité environnementale rappelle que selon le III de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, « lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité ».

L'Autorité environnementale constate que ces trois composantes du projet ne sont globalement pas pris en considération au sein de l'étude d'impact, excepté la liaison routière sud-est au sein des études de trafic, acoustique et air. Elle constate de plus que la procédure de mise en compatibilité du PLU semble incomplète en ce

qu'elle n'intègre aucune modification de type réglementaire ou stratégique au sein des documents visés : règlement écrit, règlement de zonage et OAP (voir 3.2, ci-après).

La description du projet reste à mettre à jour, en particulier sur sa partie relative au réseau routier. Il est également attendu que le rapport de présentation et l'évaluation environnementale soient actualisés en cohérence.

(1) L'Autorité environnementale recommande de nouveau de compléter le dossier d'étude environnementale avec l'avis de la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur le projet (avis APIJF-2025-053 du 04/06/2025).

(2) L'Autorité environnementale recommande :

- de justifier la prise en compte des objectifs d'ouverture visuelle du projet sur la vallée au nord (avis de la CDPENAF) et de l'intégration du barreau routier de contournement de la zone d'activités au nord-est ;
- de détailler la prise en compte des projets de centrale agri-voltaïque et de liaison routière sud-est entre la RD 28 et la RD606 ;
- d'inclure ces deux composantes du projet global au sein de la procédure de mise en compatibilité du PLU, définir les règles adaptées à leur réalisation et d'adapter les pièces du PLU en conséquence (règlement graphique du PLU et contenu de l'OAP sectorielle du Petit-Fossard).

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme

Le dossier ne précise pas les modalités d'association du public en amont du projet.

(3) L'Autorité environnementale recommande de joindre le bilan de la concertation au dossier versé à la consultation du public, ainsi que la manière dont la concertation a contribué à définir les choix retenus dans le cadre du projet et de la procédure de mise en compatibilité.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale pour ce projet sont :

- la consommation d'espaces agricoles ;
- la biodiversité ;
- le paysage.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Cette partie vise à restituer l'appréciation globale de l'Autorité environnementale sur la qualité des éléments présentés, de la méthodologie mise œuvre et de la présentation du rapport environnemental. L'analyse détaillée de ces éléments et de la prise en compte de l'environnement est présentée par thématique dans la partie 3 de l'avis.

■ L'analyse de l'état initial de l'environnement

L'analyse de l'état initial du site comprend un chapitre conséquent sur les enjeux de biodiversité et écologiques du secteur et met en évidence un enjeu lié à la préservation des zones humides au nord du secteur de projet. Les autres thématiques environnementales et sanitaires sont traitées de façon proportionnée étant donné la

situation du secteur de projet en limite d'urbanisation sur des terrains agricoles. L'analyse et la mise en perspective des données permet globalement de comprendre le niveau de qualification des enjeux retenus.

La synthèse des enjeux est présentée sous la forme d'un tableau aux pages 158 à 160 de l'évaluation environnementale.

■ L'analyse des incidences et mesures « éviter, réduire, compenser (ERC) »

La description des mesures ERC relatives à la biodiversité et aux continuités écologiques du territoire est présentée aux pages 179 à 194, un tableau de synthèse et une carte de synthèse sont présentés à la page 190. L'étude d'impact conclut que le projet aura un impact résiduel sur la fragmentation des milieux et entraînera un risque de fragmentation sur les continuités écologiques du territoire (EI, page 194). Toutefois, pour l'Autorité environnementale, l'étude d'impact ne permet pas d'apprécier le niveau d'impact résiduel du projet sur les réseaux de biodiversité et n'apporte pas d'éléments pour apprécier l'adéquation des mesures ERC.

Les hypothèses et dimensionnements des ouvrages liés à la gestion des eaux de surface et de sub-surface sont présentées aux pages 164 à 178. L'étude d'impact mentionne la réalisation d'une étude de suivi piézométrique de la nappe initiée en janvier 2026 pour une période d'un an, les résultats de ce suivi devant être intégrés dans le dimensionnement des ouvrages. Néanmoins, le plan et le dimensionnement des ouvrages sont à ce stade incomplets pour le détail des lots du permis d'aménager et ne permettent pas de comprendre si l'opération d'aménagement permettra d'une part de gérer efficacement les pluies et eaux de ruissellement et d'autre part d'éviter de perturber le fonctionnement hydraulique des zones humides présentes au sein du périmètre de l'aménagement et à l'aval hydro-géologique.

L'étude de trafic présente un schéma de voirie incluant une voie nord-sud en cul-de-sac au nord-est de la zone d'activités et dépourvue de boucle de retournement malgré un trafic d'environ 500 véhicules par jour. La description du projet et de son fonctionnement en phase d'exploitation paraît donc imprécise pour apprécier l'adéquation des mesures ERC envisagées.

La synthèse des impacts du projet et mesures ERC associées est présentée sous la forme d'un tableau aux pages 263 à 269) de l'étude d'impact. L'Autorité environnementale prend note de l'enjeu spécifique de la gestion des eaux de surface et de sub-surface identifié au sein du l'étude d'impact qui devra faire l'objet d'une vigilance accrue dans la mise en œuvre opérationnelle du projet et qui fera l'objet d'une analyse spécifique et d'une séquence ERC appropriée au sein de l'étude d'impact du projet.

La plupart des mesures développées en matière de dimensionnement et de composition du projet devraient être inscrites ou retranscrites soit dans les principes écrits ou graphiques de l'OAP, soit dans le règlement écrit de la zone, afin de garantir leur mise en œuvre. L'OAP sectorielle Fossard-Est comprend à cet égard plusieurs lacunes :

- l'OAP affirme qu'il n'y a pas de zone humide au sein ou à proximité du périmètre de l'OAP, la carte des zones humides en page 4 de l'OAP modifiée contredit ce diagnostic, et indique la présence d'une zone humide au sein du périmètre du projet. Par ailleurs l'étude d'impact du projet présentée datée de janvier 2025 identifie également une zone humide au nord de la zone du projet. Ces deux zones humides ne sont pas cartographiées et les principes d'aménagement ne définissent pas d'objectifs pour leur conservation ;
- le schéma de voirie et ses évolutions dans le cadre de la révision de l'OAP ne sont pas décrites et argumentées ;
- le scénario d'aménagement présenté au sein de l'OAP semble s'appuyer sur trois principes d'intégration paysagère : développer une trame verte sur les ouvrages de gestion des eaux pluviales de voirie, définir un accompagnement paysager pour l'aménagement des parcelles et des parkings et gérer les hauteurs des bâtiments. Ces éléments ne sont pas retranscrits au sein de l'OAP sectorielle excepté pour le développement de la trame verte associée à la gestion des eaux de voiries.

L'Autorité environnementale constate donc que l'analyse des incidences et les mesures ERC sont incomplètes pour les enjeux du grand paysage et des aménagements paysagers, des zones humides et des mobilités. Elle souligne que ces lacunes observées concernent également le contenu de l'OAP sectorielle Fossard-Est.

(4) L'Autorité environnementale recommande d'actualiser les informations relatives au suivi de la nappe phréatique et au dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales à l'occasion la mise à jour de l'étude d'impact concernant le développement des activités industrielles au sein du projet.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

Le dossier d'étude d'impact présente une analyse détaillée de l'articulation du projet avec les documents de planification existants (EI, pages 228 à 237). Le dossier identifie pour cela cinq de ces documents auxquels le projet doit être confronté :

- le schéma directeur environnemental de la région Île-de-France (Sdrif) adopté le 10 juin 2025 ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine Normandie approuvé le 23 mars 2022 ;
- le plan de gestion des risques inondation (PGRI) Seine-Normandie approuvé le 3 mars 2022 ;
- le plan climat-air-énergie territorial (Pcaet) de la communauté de commune de Montereau adopté le 9 juillet 2020 ;
- le plan local d'urbanisme d'Esmans approuvé le 26 février 2020.

L'étude d'impact mentionne, par ailleurs, le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), adopté le 21 octobre 2013 comme document de référence pour l'identification des continuités d'intérêt régional (EI, page 48). Cependant le zonage du SRCE présenté au sein de l'EI ne reprend pas la continuité de mosaïque agricole identifiée au SRCE. Par ailleurs, ni le règlement graphique, ni l'OAP sectorielle Fossard-Est ne comprennent de cartographie des zones humides présentes au sein du secteur de l'étude. De ce fait, l'analyse du projet au regard des objectifs du Sdage Seine Normandie conclut à l'absence de zone humide au niveau du projet, ce qui est erroné.

L'analyse des objectifs du Sdrif permet de constater que la procédure permet de tenir compte des droits d'extension cartographiés. L'analyse ne permet en revanche pas d'apprécier en détail du respect des orientations du Sdrif, en particulier les orientations suivantes :

- OR5 relative au maintien des connexions écologiques régionales ;
- OR12 à 15 relatives à la protection des espaces et continuités agricoles ;
- OR24 relative à la préservation des éléments naturels qui participent au fonctionnement des milieux aquatiques et humides ;
- OR85, 102 et 126 relatives aux règles d'implantation des datacenters/centres de données au sein des sites d'activités économiques et sites à vocation industrielle.

Sur ce dernier point, l'Autorité environnementale constate que plusieurs annexes indiquent que le projet prévoit l'accueil d'un centre de données pour une superficie estimée de 34 000 m² (annexes 3 et 11). Elle rappelle que les orientations du Sdrif disposent que les centres de données doivent être implantés en priorité dans les espaces déjà urbanisés, en particulier dans les sites d'activités économiques existants. L'accueil des datacenters non liés aux activités industrielles demeurent possible dans les sites d'activités d'intérêt régional à condition qu'ils ne remettent pas en cause la vocation industrielle dudit site. Ils sont, en revanche, interdits dans les secteurs de développement industriel.

Le plan climat air énergie territorial (PCAET) de la Communauté de commune du pays de Montereau est évoqué sans indiquer comment le projet le prend en compte et participe aux actions de ce plan.

L'Autorité environnementale s'étonne enfin que le plan des mobilités d'Île-de-France (PDMIF), approuvé le 24 septembre 2025 et le plan climat air énergie territorial métropolitain (PCAEM), approuvé le 20 février 2026 ne soient pas mentionnés. Ces deux documents récemment approuvés définissent des orientations et des objectifs qui peuvent intéresser directement le projet.

(5) L'Autorité environnementale recommande de :

- préciser l'articulation de la procédure avec les objectifs du SRCE, notamment pour la conservation et le renforcement de la mosaïque agricole et le fonctionnement des continuités écologiques régionales ;
- détailler l'articulation de la procédure avec les objectifs du Sdage, pour la conservation des zones humides et de leur fonctionnement hydraulique ;
- détailler la contribution du projet avec le plan climat air énergie territorial (PCAET) de la communauté de commune du pays de Montereau ;
- compléter l'analyse de l'articulation du projet avec les documents de planification existants, notamment avec le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) pour les orientations 5, 12 à 15, 25, 85, 102 et 126, le plan climat air énergie territorial (PCAEM) ainsi qu'avec le plan des mobilités d'Île-de-France (PDMIF).

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'étude d'impact du projet présente deux variantes du projet (EI, pages 224 à 227), la comparaison de ces deux scénarios permet de constater une adaptation du projet au regard des caractéristiques suivantes :

- un abandon des activités de logistique au profit d'activités industrielles au nord-est de la zone d'activités afin de se conformer aux attentes du Sdrif ;
- une augmentation du zonage agricole à l'est de la zone d'activité d'environ 23 % (environ 1 ha), avec le maintien d'environ 6 ha de terres agricoles.

L'étude d'impact mentionne cependant que le projet de centrale agri-voltaïque prévue au sein de la variante 1 est maintenu et pourra faire l'objet d'une étude dédiée.

L'Autorité environnementale souligne que la recherche de solutions de substitution raisonnable à l'échelle de l'ensemble de la zone d'activités aurait présenté plus d'intérêt pour justifier des paramètres visés mais aussi pour définir une vision cohérente du projet.

L'analyse de solutions alternatives aurait été particulièrement utile pour éclairer et/ou justifier les partis d'aménagement à l'échelle du projet global telles que des scénarios permettant de tester différentes hypothèses :

- de renforcement des continuités écologiques, d'intégrer davantage de surfaces et continuités arborées/continuités de la mosaïque agricole/continuités de pleine-terre avec des bilans quantifiés en termes de superficie et de linéaire continu des continuités arborées/superficie de pleine-terre ;
- d'implantation, d'espacement, d'orientation et de gabarit du bâti et leurs effets sur les continuités écologiques, les zones humides et sur l'intégration paysagère du projet ;
- concernant les conditions de réalisation du schéma de voirie et des liaisons cyclables et piétonnes.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. La consommation d'espace et l'artificialisation des sols

L'Autorité environnementale rappelle que la compétence de développement économique est depuis la loi NOTRe du 7 août 2015 dévolue aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI). Ceux-ci ont désormais l'obligation de produire un inventaire des zones d'activités économiques⁴ pour évaluer la vacance et le potentiel de densification au sein des zones d'activité existantes au sein de l'EPCI. C'est après avoir procédé à cette analyse qu'une création ou extension de ZAE peut être prévue par l'EPCI.

4 L'inventaire des zones d'activités économiques (zae) est un outil territorial facilitant la connaissance de l'état de zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire et/ou aéroportuaire. L'article 220 de la loi Climat et Résilience, promulguée le 22 août 2021, prévoit la réalisation des lzae par les intercommunalités.

La perte de terres agricoles dans le secteur est susceptible d'entraîner des impacts sur la fragmentation des continuités agricoles et de leur soutien aux continuités écologiques régionales. Le besoin d'artificialisation d'une nouvelle zone ne semble pas clairement démontré au sein de l'étude d'impact, limitant *de facto* la mise en œuvre d'une séquence de mesures ERC complète et proportionnée.

Les éléments attendus dans le cadre de l'étude d'impact d'un tel projet d'extension de zone d'activités sont :

- la description du tissu, des activités et emplois actuels sur la zone d'activités, l'analyse de l'adéquation du parc actuel aux activités et besoins éventuels d'adaptation (vacance, obsolescence du parc immobilier, accessibilité et mobilités actives, etc.) ;
- la description des dynamiques et tendances observées à l'échelle de la zone d'activité et en relation avec le réseau des zones d'activités voisines (développements, mutations, reconversions) ;
- les opportunités de requalification, de mutualisation d'équipements et infrastructures existantes, de densification du tissu actuel et d'optimisation du fonctionnement de la zone d'activité.

La description de l'état initial du site ne semble pas permettre de justifier l'adéquation du projet et la mise en œuvre de mesures d'évitement appropriées pour limiter la consommation d'espaces agricoles et/ou optimiser la place de la biodiversité sur la totalité des 20 ha du projet d'extension et des 72 ha existants de la zone d'activités.

(6) L'Autorité environnementale recommande de :

- justifier le besoin d'artificialisation des terres sur la base des conclusions de l'inventaire des zones d'activités à l'échelle de la communauté de communes du pays de Montereau ;
- démontrer à l'échelle des 72 ha existants et des 20 ha d'extension de la zone d'activités la mise en œuvre d'une séquence appropriée de mesures ERC pour limiter l'impact du projet sur la consommation et la fragmentation des espaces agricoles et naturels.

3.2. Les milieux naturels et la biodiversité

■ Les zones humides

La carte des sols présentée au sein de la description de l'état initial (EI, page 116) permet d'établir deux constats :

- une étude spécifique de présence de zone humide a été conduite sur la zone élargie du projet, incluant l'ensemble des secteurs d'urbanisation potentielle. Cette étude a été conduite dans le cadre de l'étude d'impact du projet global datée de janvier 2025 ;
- les données issues de cette étude permettent de conclure à la présence d'une zone humide au nord du secteur de l'extension de la zone d'activité Fossard-Est, la spatialisation de ses limites sur cette carte suggère que le secteur du projet pourrait contribuer à alimenter en eaux de surface la zone humide. En l'absence d'une étude de fonctionnement de la zone humide, le projet est susceptible d'interagir avec la zone humide et de causer des impacts sur son fonctionnement.

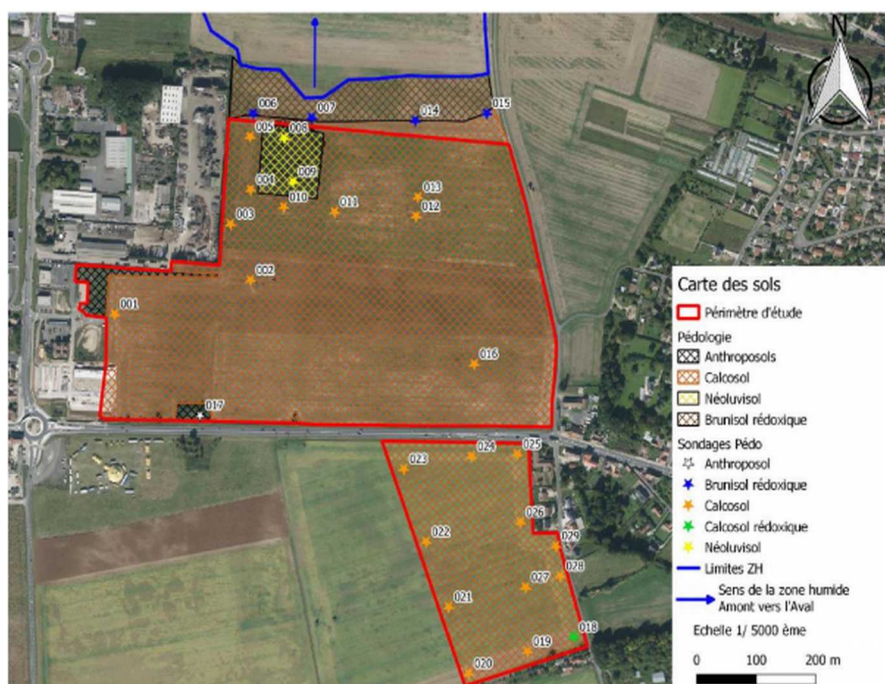


Figure 7 : carte des sols (EI, page 116) indiquant les limites d'une zone humide avérée au nord de l'emprise du projet. La mise en compatibilité du PLU ne comprend aucune modification du zonage permettant d'informer sur la présence de cette zone humide.

L'Autorité environnementale constate que l'étude d'impact ne présente pas d'étude de fonctionnement de la zone humide identifiée au nord du périmètre du projet et que la procédure de mise en compatibilité du PLU n'inclut pas de modification du plan de zonage malgré la présence avérée d'une zone humide. L'Autorité environnementale rappelle que le PLU a pour objectif d'assurer la protection à long terme des zones humides dont la présence est avérée sur le territoire communal. Le plan de zonage, le règlement écrit et les OAP du PLU doivent permettre leur identification, leur localisation et leur représentation cartographique ainsi que la définition de règles de constructibilité et de travaux et orientations d'aménagement cohérentes avec le principe d'évitement de destruction et/ou de fragmentation des zones humides.

Enfin, l'étude d'impact d'un projet devrait permettre :

- à l'état initial de décrire le fonctionnement hydrogéologique de la zone humide et délimiter la zone contributive de la zone humide, c'est à dire l'étendue spatiale d'où proviennent vraisemblablement l'intégralité des écoulements superficiels et souterrains alimentant la zone humide ;
- au niveau de l'étude des incidences et des mesures ERC de définir les partis d'aménagements les plus adaptés pour éviter, réduire ou compenser toute atteinte au fonctionnement et aux fonctionnalités de la zone humide concernée.

(7) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'étude d'impact par une étude du fonctionnement hydrogéologique et des fonctionnalités écologiques de la zone humide qui borde le secteur d'extension de la zone d'activités Fossard-Est afin de préciser l'étendue de sa zone contributive et les impacts potentiels du projet sur la zone humide ;
- transcrire dans le plan de zonage, le règlement du projet de PLU et l'OAP Fossard-Est le périmètre de la zone humide présente en limite nord du secteur concerné par la mise en compatibilité du PLU et prévoir les orientations adaptées au maintien de son fonctionnement (alimentation hydrogéologique) et de ses fonctionnalités écologiques ;
- détailler dans le rapport de présentation les mesures ERC déployées et préciser les engagements de la commune pour éviter une régression écologique de la zone humide concernée.

■ Les continuités, la trame verte et bleue

L'étude d'impact présente plusieurs cartographies des continuités écologiques identifiées dans l'environnement rapproché et élargi de la zone du projet. La première carte est intitulée *zonage du SRCE au droit du site d'étude* (EI, page 48), elle présente des informations issues du SRCE, omettant toutefois d'indiquer la présence de zones humides et un corridor de mosaïque agricole identifié au SRCE (carte des objectifs) pourtant considéré comme « *élément d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques* » à l'échelle régionale⁵.

La deuxième carte est issue du PLU d'Esmans et cartographie des éléments généraux de la trame verte et bleue communale dont la mosaïque agricole identifiée au SRCE. Elle figure au sein des annexes de l'étude d'impact mais n'est pas reprise au sein du corps de l'étude d'impact, si bien que cette dernière ne semble pas analyser précisément les effets du projet sur cet enjeu de continuité.

Le PLU d'Esmans identifie trois enjeux pour la prise en compte du SRCE, la prise en compte de la mosaïque agricole est justifiée par le classement de « *la majorité des éléments en zone A ou N* ».

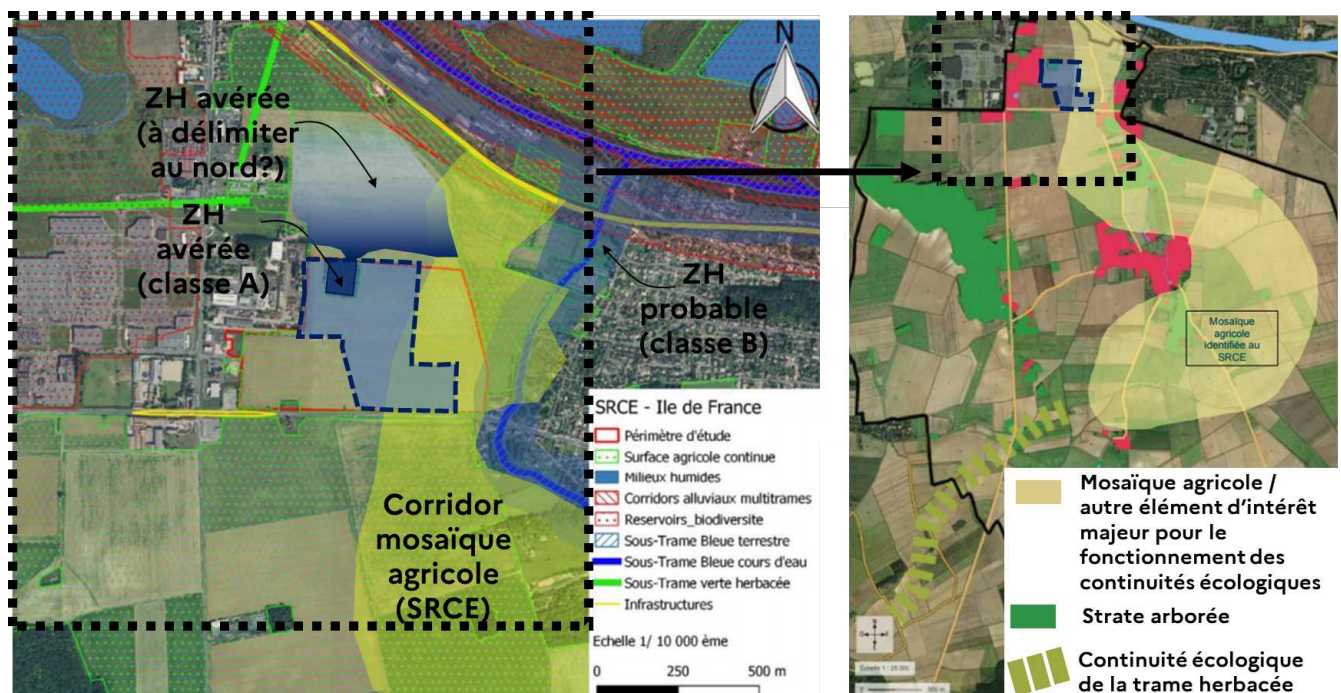


Figure 8 : Éléments issus du SRCE dans l'environnement rapproché de l'emprise du projet (gauche, EI, page 48, modifié MRAe afin d'indiquer la présence des zones humides issues de l'étude d'impact de janvier 2025 et de la cartographie DRIEAT IF et du corridor de la mosaïque agricole identifié au SRCE) et extrait du PLU d'Esmans concernant le diagnostic des éléments de la trame verte et bleue communale (droite, annexe complément au diagnostic écologique, page 69).

Le complément au diagnostic écologique, présenté en annexe de l'étude d'impact, permet de détailler une séquence de mesures ERC concernant les enjeux écologiques. L'étude identifie un enjeu très fort lié à la trame verte et bleue dû à la « *présence d'un corridor SRADDET de déplacement de la trame herbacée avec une mosaïque agricole au droit de l'aire d'étude et la fin du corridor calcaire nord / sud* » (annexe 8, page 70). Elle souligne, par ailleurs, que cette continuité nord/sud est déjà affectée par une voie ferrée au nord du site du projet qui constitue un obstacle aux déplacements de la faune terrestre. A chaque étape de la séquence, les auteurs de l'étude soulignent un impact du projet, et *a fortiori* de la procédure de mise en compatibilité du PLU, sur les continuités écologiques par la fragmentation des milieux et la perte directe de 1,3 ha de prairies et d'en-

⁵ Les mosaïques agricoles identifiées au SRCE sont définies comme suit : « *Il s'agit de territoires agricoles de plus de 200 ha d'un seul tenant abritant au moins 10% de bosquets (y compris des vergers) et 10% de milieux herbacés (prairies, friches, etc.). Ces secteurs concentrent une partie de la biodiversité des territoires ruraux. Le maintien des bosquets et d'une proportion importante d'espaces herbacés constitue un enjeu important. Elles peuvent relever de réglementation diverses (consommation des terres agricoles, défrichement, etc.). Le maintien de leurs fonctionnalités doit être recherché.* »

viron 20 ha de milieux agricoles. L'étude conclut que le projet et la procédure qui vise à permettre ce projet ne permettent pas d'exclure un risque de fragmentation sur les continuités écologiques. Le projet entraînera une fragmentation du territoire indiscutable malgré « *une véritable intégration des réseaux écologiques au sein du projet* » (annexe 8, pages 94 et 95).

Si la procédure permet effectivement le reclassement de 5,9 ha de la zone AUx2 en zone agricole, l'étude d'impact ne permet pas d'évaluer l'impact à long terme de la procédure sur le maintien de la continuité et de ses fonctions écologiques. L'étude d'impact ne permet pas non plus d'évaluer les impacts globaux du projet sur la mosaïque agricole, y compris les composantes du projet global mentionnées précédemment au paragraphe 2.3. telles que le projet de centrale agri-voltaïque et le projet de liaison routière sud-est tous deux situés sur la continuité agricole en continuité du projet.

A cet égard, l'étude d'impact ne semble pas tenir compte de la globalité du projet et développe pas les mesures éventuelles d'évitement et de réduction sur la largeur de la continuité agricole nord/sud identifiée afin de garantir des espaces non perturbés par des occupations des sols incompatibles. L'étude d'impact ne permet pas non plus d'apprécier l'inscription de ces mesures au PLU dans le cadre de la procédure : zonage indicé et règlement écrit adaptés aux secteurs agricoles identifiés au SRCE comme continuités agricoles, OAP, emplacement réservé, Stecal servant à l'intégration des enjeux de conciliation des futurs usages et des qualités et fonctions environnementales.

L'Autorité environnementale rappelle que conformément aux dispositions de l'article L. 151-6-2 du code de l'urbanisme, introduites par la loi Climat et résilience du 22 août 2021, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU doivent définir, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Il est donc attendu du rapport de présentation du PLU de présenter un état initial précis des continuités écologiques sur le territoire communal et de leurs connexions avec la trame régionale, et que le projet de PLU prévoit les dispositions nécessaires pour les préserver et les valoriser.

L'Autorité environnementale constate à cet égard que le PLU actuel ne semble pas présenter de manière suffisamment claire et détaillée les enjeux essentiels de la trame verte et bleue communale, de plus la procédure ne paraît pas assurer les conditions suffisantes pour éviter la destruction et la fragmentation des habitats qui participent des continuités et éviter la création de nouveaux obstacles et coupures au sein des continuités.

(8) L'Autorité environnementale recommande :

- de compléter le rapport de présentation avec un état initial précis des continuités écologiques et de leurs fonctionnalités concernant le territoire communal, incluant la mosaïque des espaces agricoles du SRCE ;
- d'étudier des solutions de substitution raisonnables au projet afin d'éviter et de réduire la destruction directe et la fragmentation des milieux agricoles le long de la continuité agricole nord/sud identifiée ;
- de prévoir, dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité, les dispositions nécessaires à la préservation et à la valorisation de la mosaïque agricole et de ses fonctions écologiques au sein du PLU.

3.3. Le paysage

■ État initial

La description des paysages, de certaines dynamiques et enjeux paysagers sont présentés au sein du rapport de présentation (pages 87 à 113) et les enjeux paysagers propres au nord de la commune sont présentés aux pages 89 et 91 à 93. Malgré une analyse paysagère de l'état initial (EI, pages 120 à 125), l'étude d'impact reste limitée et ne permet pas d'identifier clairement les dynamiques et les enjeux paysagers issus de l'atlas départemental des paysages et du rapport de présentation. De plus, les cinq prises de vues présentées au sein de l'étude d'impact ne sont accompagnées d'aucune analyse des dimensions, qualités et sensibilités éventuelles du paysage ainsi que des perceptions visuelles du site du projet. L'étude d'impact mentionne un enjeu paysager faible du

projet (EI, page 159) mais ce niveau d'enjeu ne semble pas s'appuyer suffisamment sur les documents et analyses à disposition.



Figure 9 : photographies issues l'étude d'impact. Les prises de vue sont situées au sein du périmètre d'étude rapproché (1,2 et 3) et élargi (4) et permettent de décrire des paysages de plateau avec des vues ouvertes en raison de la forme ramassée des villages et de parcelles agricoles de grandes cultures. L'emprise du projet est située sur les pentes du plateau suivant une orientation nord en direction de la vallée de l'Yonne.

L'emprise du projet est inscrite au sein de l'unité paysagère du « rebord du Sénonais » en limite nord (atlas des paysages de seine et marne, page 227). Le plateau prend la forme d'un cap entre l'Yonne, la Seine et l'Orvanne, les villages de forme compacte et fermes isolées offrent une ambiance rurale dominante. Le plateau constitue une pointe dominant le réseau hydrographique et offre de multiples panoramas sur les vallées. L'atlas des paysages identifie deux objectifs de qualité paysagère pour cette unité et pertinents pour le projet :

- « la continuité de l'espace cultivé est à préserver pour renforcer la lisibilité des reliefs, collines et villages. »
- « Les nombreuses situations de rebords permettent des vues qu'il convient de valoriser. »

Il souligne que les développements observés sur les communes d'Esmans et de Cannes-Ecluse tendent à perturber la lisibilité des paysages en raison de l'implantation et l'orientation des constructions, de l'absence d'adaptation des formes et des matériaux à l'architecture locale. Le rapport de présentation identifie également des enjeux paysagers (EI, page 91) en cohérence avec les dynamiques et objectifs de l'atlas départemental.

(9) L'Autorité environnementale recommande de :

- justifier la sélection des points de vue de l'état initial selon la représentativité des perceptions du site du projet ;
- présenter une analyse des vues (caractéristiques et sensibilités paysagères) selon les objectifs de qualité paysagère définis au PLU : *continuité de l'espace cultivé, lisibilité des reliefs, valorisation des situations de rebords de plateau.*

■ Description des impacts et mesures

L'analyse des impacts et des mesures de conception paysagère du projet sont présentés aux pages 195 à 199 de l'étude d'impact et sont repris au sein d'une notice paysagère du projet. Ces mesures incluent le respect de distances de retrait par rapport aux limites séparatives de l'emprise du projet, des plantations d'alignement, la création d'un merlon planté d'une hauteur de 2 mètres en limite sud du site et un cahier de prescriptions architecturales. Les prises de vue présentées au sein de l'état initial ne sont pas utilisées pour rendre compte des perceptions du projet en phase d'exploitation. L'étude d'impact présente néanmoins deux photomontages selon un même point de vue depuis la route de Montereau, sans photographie de l'état initial afin de présenter les effets attendus des plantations d'alignement prévues (EI, page 199). La localisation des photomontages ainsi que les dimensions des chaussées simulées ne sont pas précisées et la prise en compte d'une seule vue semble largement insuffisant pour rendre compte des perceptions du projet. Ces observations sont de nature à questionner la sincérité de l'étude d'impact.

L'Autorité environnementale constate en particulier que l'étude d'impact ne présente aucune vue du projet selon l'axe nord-sud du rebord du plateau et selon les principaux accès prévus depuis la route départementale 606. Idéalement, les simulations du projet devraient s'appuyer sur des vues de l'état initial sans projet afin d'ap-



Figure 10 : photomontages du projet sans écrans végétaux (haut) et avec écrans végétaux (bas). (EI, page 199)

précier les perceptions du site avec ou sans projet. A cet égard, il est regrettable que les cinq points de vues sélectionnés à l'état initial, censés être représentatifs des principales perceptions du site, n'aient pas été exploités pour la réalisation des photomontages.

(10) L'Autorité environnementale recommande :

- de compléter l'évaluation environnementale de la procédure par des représentations visuelles (perspectives et axonométries) permettant de rendre compte des évolutions paysagères potentielles liées à la mise en œuvre du projet qu'elle rend possible ;
- d'évaluer et rendre compte ainsi, sur la base d'une analyse paysagère à plusieurs échelles, des incidences potentielles de la procédure ;
- d'envisager le cas échéant des adaptations du projet permettant des co-bénéfices paysagers et écologiques aux fins de préservation et de valorisation de la mosaïque agricole.

4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

Conformément à l'[article L.122-1 du code de l'environnement](#), le présent avis de l'Autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de la participation du public par voie électronique prévue à l'[article L.123-19](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr.

L'Autorité environnementale rappelle que, conformément au IV de l'[article L. 122-1-1 du code de l'environnement](#), une fois le projet autorisé, l'autorité compétente rend publiques la décision ainsi que, si celles-ci ne sont pas déjà incluses dans la décision, les informations relatives au processus de participation du public, la synthèse des observations du public et des autres consultations, notamment de l'Autorité environnementale ainsi que leur prise en compte, et les lieux où peut être consultée l'étude d'impact.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site internet de la Mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 3/06/2026

Siégeaient :

**Isabelle BACHELIER-VELLA, Florence BRILLAUD-CLAVERANNE, Guillaume CHOISY, *président par intérim*,
Stéphan COMBES, Philippe GRALL, Antoine GREZAUD, Jacques REGAD et Tony RENUCCI**

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de nouveau de compléter le dossier d'étude environnementale avec l'avis de la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur le projet (avis APJIF-2025-053 du 04/06/2025)..... 15
- (2) L'Autorité environnementale recommande : - de justifier la prise en compte des objectifs d'ouverture visuelle du projet sur la vallée au nord (avis de la CDPENAF) et de l'intégration du barreau routier de contournement de la zone d'activités au nord-est) ; - de détailler la prise en compte des projets de centrale agri-voltaïque et de liaison routière sud-est entre la RD 28 et la RD606 ; - d'inclure ces deux composantes du projet global au sein de la procédure de mise en compatibilité du PLU, définir les règles adaptées à leur réalisation et d'adapter les pièces du PLU en conséquence (règlement graphique du PLU et contenu de l'OAP sectorielle du Petit-Fossard)..... 15
- (3) L'Autorité environnementale recommande de joindre le bilan de la concertation au dossier versé à la consultation du public, ainsi que la manière dont la concertation a contribué à définir les choix retenus dans le cadre du projet et de la procédure de mise en compatibilité..... 15
- (4) L'Autorité environnementale recommande d'actualiser les informations relatives au suivi de la nappe phréatique et au dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales à l'occasion la mise à jour de l'étude d'impact concernant le développement des activités industrielles au sein du projet..... 17
- (5) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser l'articulation de la procédure avec les objectifs du SRCE, notamment pour la conservation et le renforcement de la mosaïque agricole et le fonctionnement des continuités écologiques régionales ; - détailler l'articulation de la procédure avec les objectifs du Sdage, pour la conservation des zones humides et de leur fonctionnement hydraulique ; - détailler la contribution du projet avec le plan climat air énergie territorial (PCAET) de la communauté de commune du pays de Montereau ; - compléter l'analyse de l'articulation du projet avec les documents de planification existants, notamment avec le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) pour les orientations 5, 12 à 15, 25, 85, 102 et 126, le plan climat air énergie territorial (PCAEM) ainsi qu'avec le plan des mobilités d'Île-de-France (PDMIF)..... 18
- (6) L'Autorité environnementale recommande de : - justifier le besoin d'artificialisation des terres sur la base des conclusions de l'inventaire des zones d'activités à l'échelle de la communauté de communes du pays de Montereau ; - démontrer à l'échelle des 72 ha existants et des 20 ha d'extension de la zone d'activités la mise en œuvre d'une séquence appropriée de mesures ERC pour limiter l'impact du projet sur la consommation et la fragmentation des espaces agricoles et naturels..... 19
- (7) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'étude d'impact par une étude du fonctionnement hydrogéologique et des fonctionnalités écologiques de la zone humide qui borde le secteur d'extension de la zone d'activités Fossard-Est afin de préciser l'étendue de sa zone contributive et les impacts potentiels du projet sur la zone humide ; - transcrire dans le plan de zonage, le règlement du projet de PLU et l'OAP Fossard-Est le périmètre de la zone humide présente en limite nord du secteur concerné par la mise en compatibilité du PLU et prévoir les orientations adaptées au maintien de son fonctionnement (alimentation hydrogéologique) et de ses fonctionnalités écolo-

giques ; - détailler dans le rapport de présentation les mesures ERC déployées et préciser les engagements de la commune pour éviter une régression écologique de la zone humide concernée.....20

(8) L'Autorité environnementale recommande : - de compléter le rapport de présentation avec un état initial précis des continuités écologiques et de leurs fonctionnalités concernant le territoire communal, incluant la mosaïque des espaces agricoles du SRCE ; - d'étudier des solutions de substitution raisonnables au projet afin d'éviter et de réduire la destruction directe et la fragmentation des milieux agricoles le long de la continuité agricole nord/sud identifiée ; - de prévoir, dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité, les dispositions nécessaires à la préservation et à la valorisation de la mosaïque agricole et de ses fonctions écologiques au sein du PLU.....22

(9) L'Autorité environnementale recommande de : - justifier la sélection des points de vue de l'état initial selon la représentativité des perceptions du site du projet ; - présenter une analyse des vues (caractéristiques et sensibilités paysagères) selon les objectifs de qualité paysagère définis au PLU : *continuité de l'espace cultivé, lisibilité des reliefs, valorisation des situations de rebords de plateau*.23

(10) L'Autorité environnementale recommande : - de compléter l'évaluation environnementale de la procédure par des représentations visuelles (perspectives et axonométries) permettant de rendre compte des évolutions paysagères potentielles liées à la mise en œuvre du projet qu'elle rend possible ; - d'évaluer et rendre compte ainsi, sur la base d'une analyse paysagère à plusieurs échelles, des incidences potentielles de la procédure ; - d'envisager le cas échéant des adaptations du projet permettant des co-bénéfices paysagers et écologiques aux fins de préservation et de valorisation de la mosaïque agricole.....25