

# 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 :
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° 2.3**

**ORIENTATIONS  
D'AMÉNAGEMENT  
ET DE  
PROGRAMMATION**

VU pour être annexé à l'arrêté du :  
25 octobre 2019

agence d'aménagement et d'urbanisme



l'hôtel entrepreneurs, rue Mordvain 77250 ECUELLES  
Tel. : 01.60.70.25.08. Fax. : 01.60.70.29.20

## Sommaire

-----

- Orientations d'Aménagement et de Programmation Sud de la rue Brette .....	3
- Orientations d'Aménagement et de Programmation Le Moulin-à-Cailloux.....	8
- Orientations d'Aménagement et de Programmation du Fossard-Est.....	13
- Orientations d'Aménagement et de Programmation Nord de la Rue Brette.....	16

\*

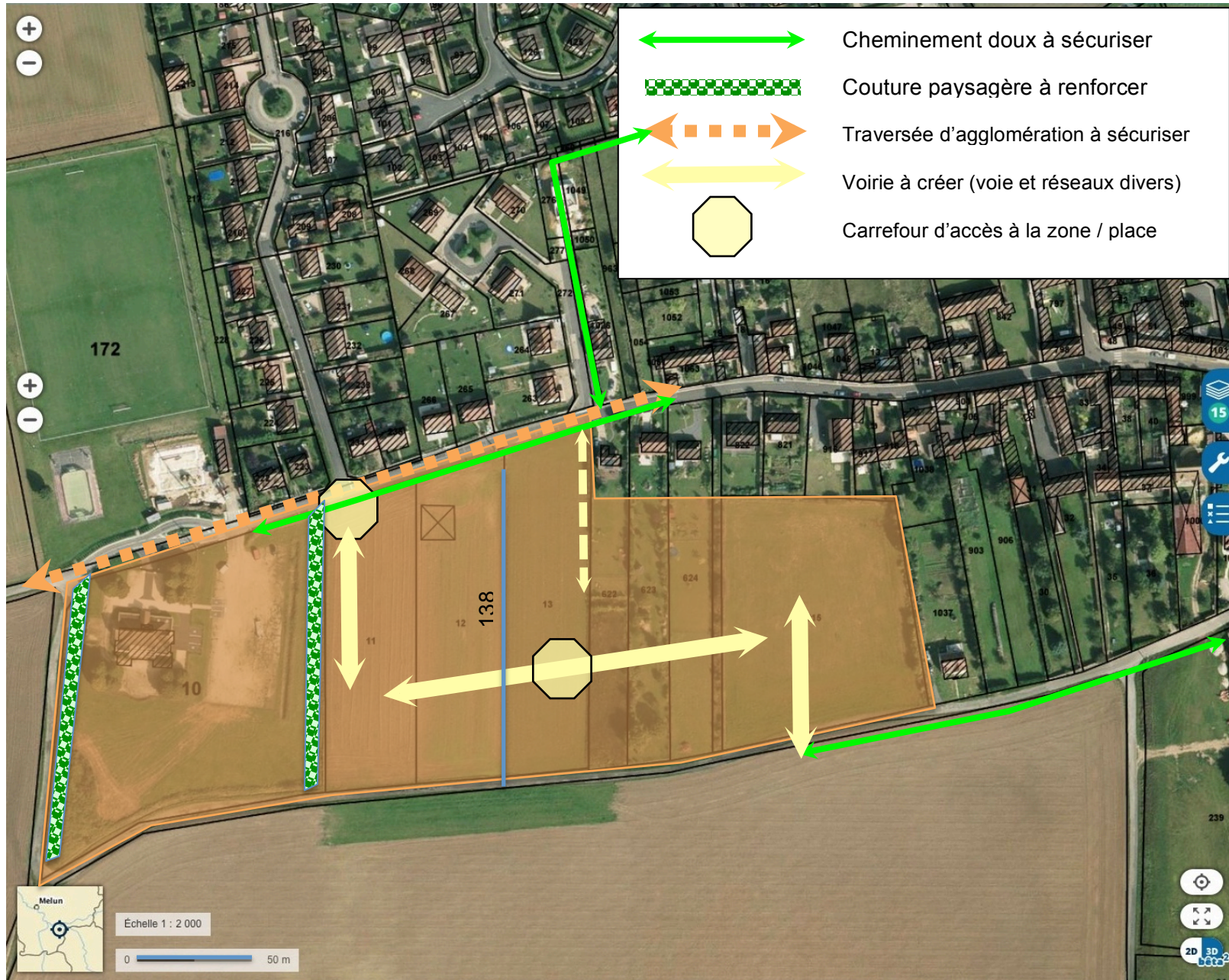
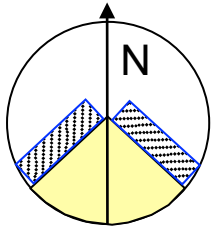
\*            \*

- Commune d'Esmans. Orientations d'Aménagement et de Programmation Sud de la rue Brette - Septembre 2018.

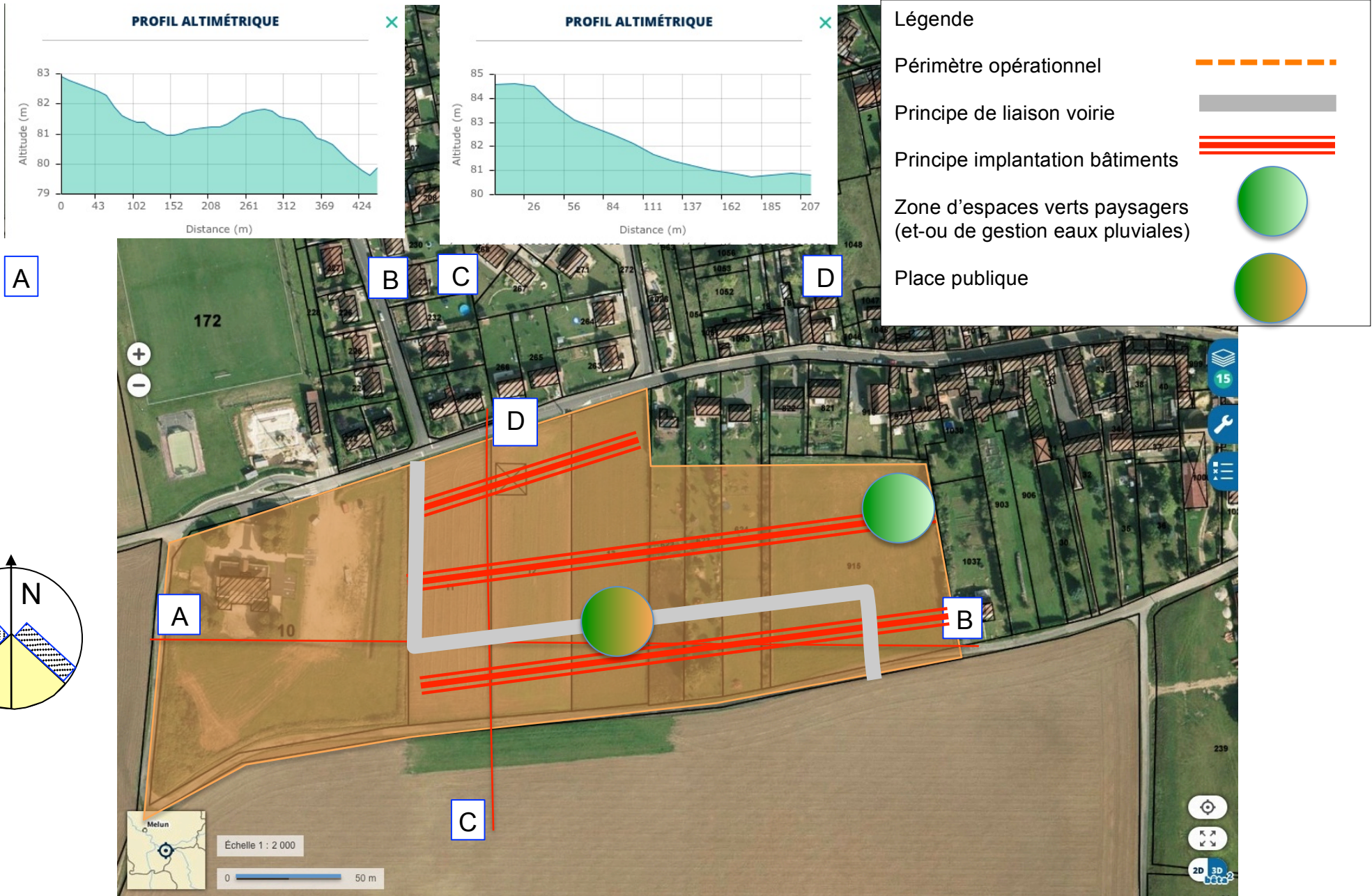
Plan de situation sur vue aérienne du Géoportail. Echelle 1 / 5000 è. **Zone 2AU : 30.000 m2 aménageables** (hors emprise salle polyvalente).



- Délimitation sur fond de photographie aérienne du Géoportail. Echelle 1 / 2. 500 è.



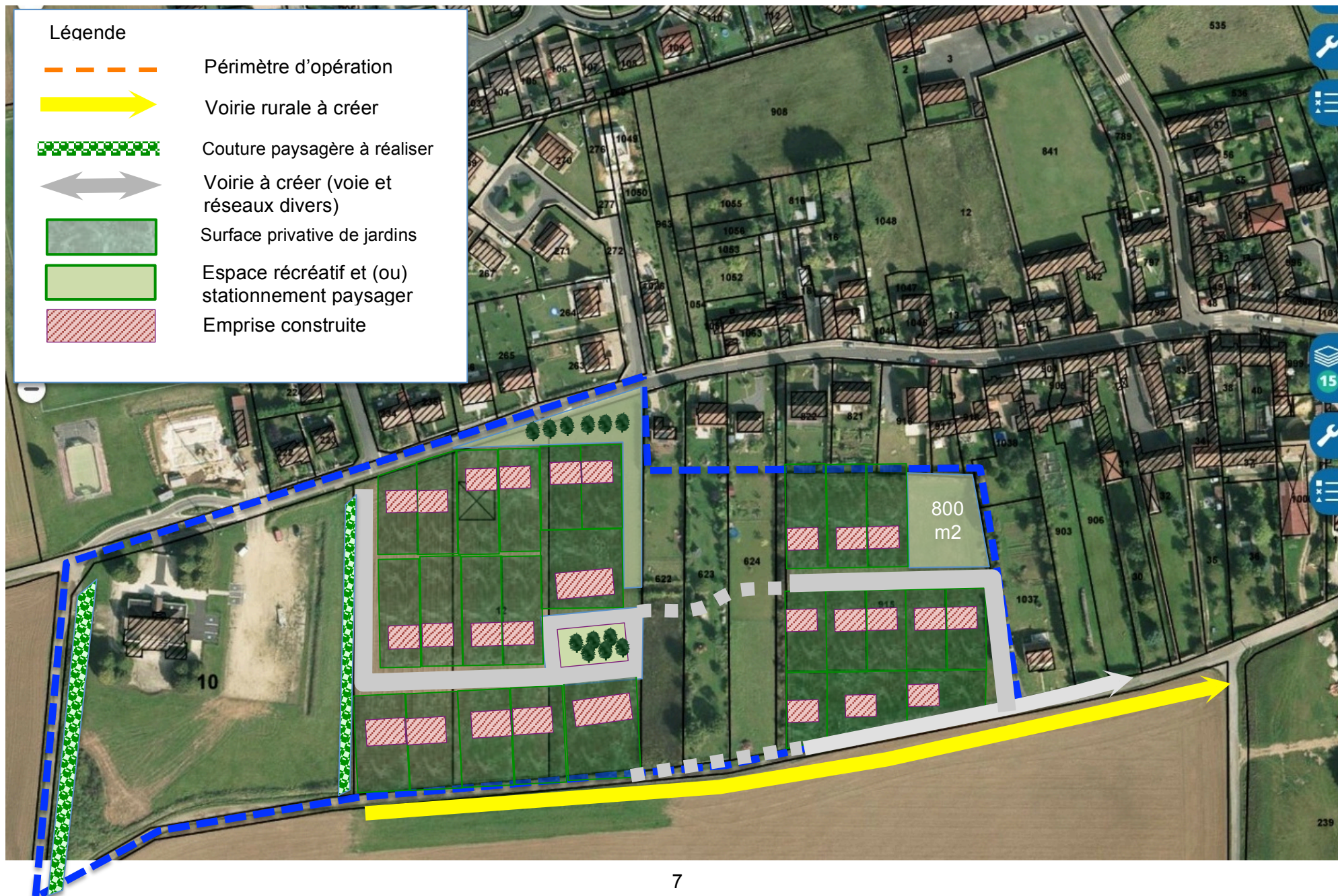
- Délimitation sur fond de photographie aérienne du Géoportail. Echelle 1 / 2. 500 è.



- Simulation sur fond de photographie aérienne du Géoportail. Echelle 1 / 2.000 è.



- Simulation sur fond de photographie aérienne du Géoportail. **Version n° 2**. Echelle 1 / 2.000 è.



- Commune d'Esmans. Orientations d'aménagement et de Programmation Le Moulin-à-Cailloux – juillet 2019.

Plan de situation sur vue aérienne du Géoportail. Echelle 1 / 5000 è. **Zone UB : 19.700 m2 aménageables dans une propriété bâtie.**





DIRECTION GÉNÉRALE DES  
FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

- Délimitation sur fond cadastral. Echelle 1 / 2 000 è

Département :  
SEINE ET MARNE

Commune :  
ESMANS

Section : YC  
Feuille : 000 YC 01

Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 07/04/2019  
(fuseau horaire de Paris)

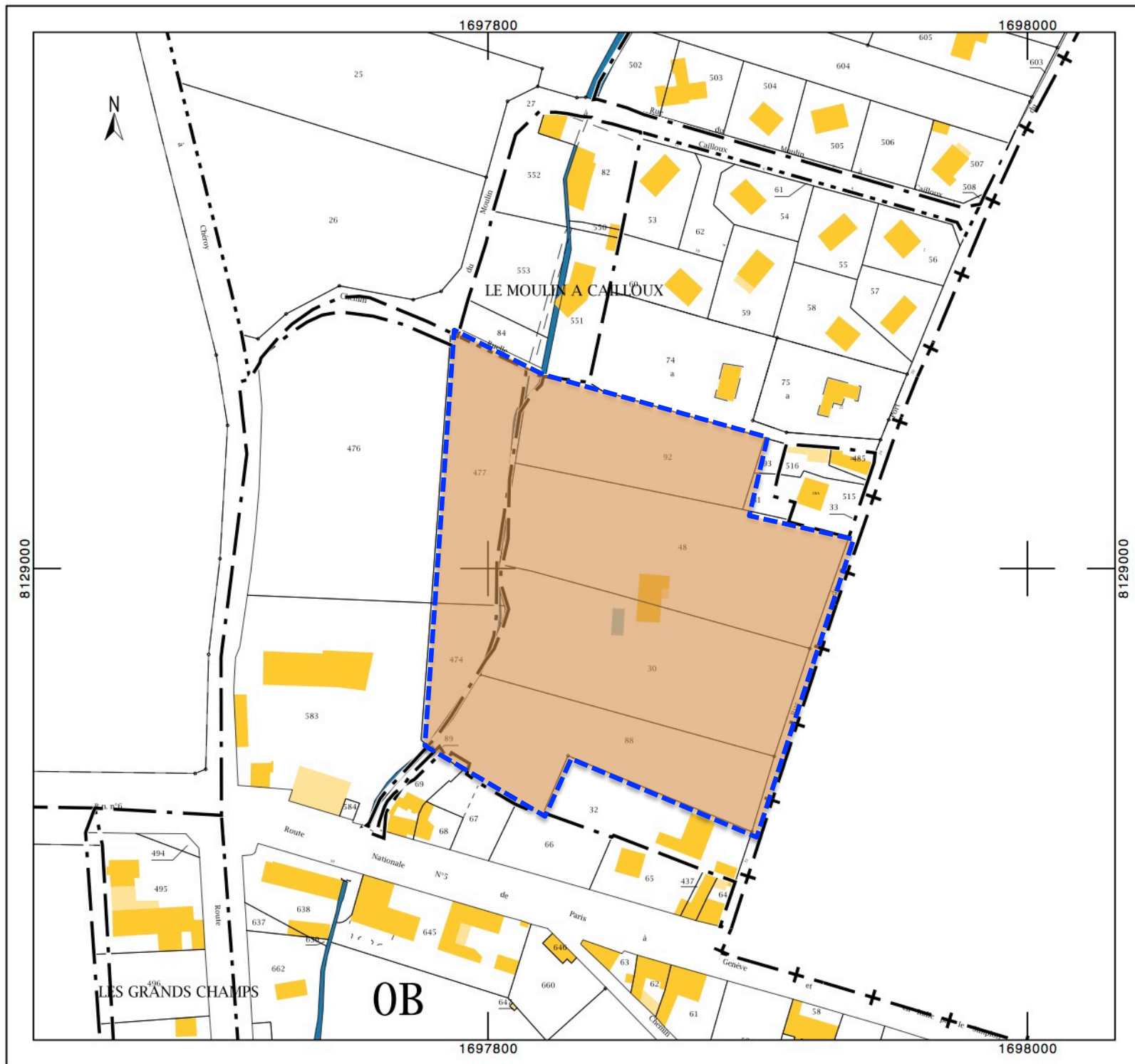
Coordonnées en projection : RGF93CC49

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre  
des impôts foncier suivant :






Melun  
Pôle topographique et de gestion cadastrale Cité  
Administrative 77010  
77010 Melun Cedex  
tél. 01 64 41 30 03 -fax  
ptgc.770.melun@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr  
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

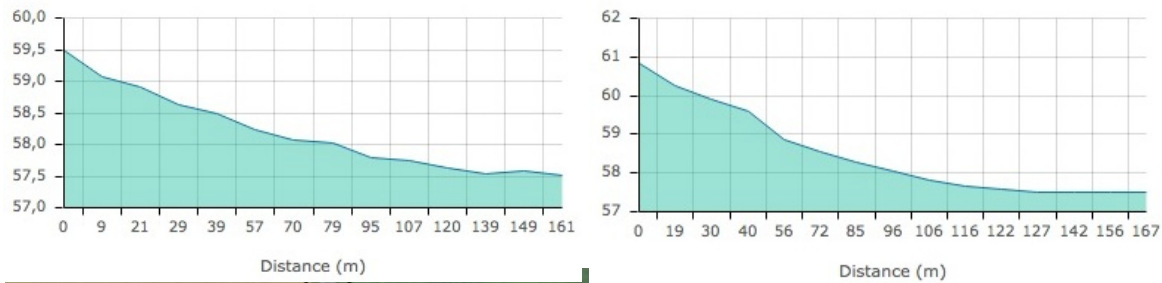


- Délimitation sur fond de photographie aérienne du Géoportail.
- Principes d'aménagement retenus. Echelle 1 / 2. 000 è.






	Cheminement doux à sécuriser
	Couture paysagère à renforcer
	Traversée d'agglomération à sécuriser
	Voirie à créer (voie et réseaux)
	Carrefour d'accès à la zone

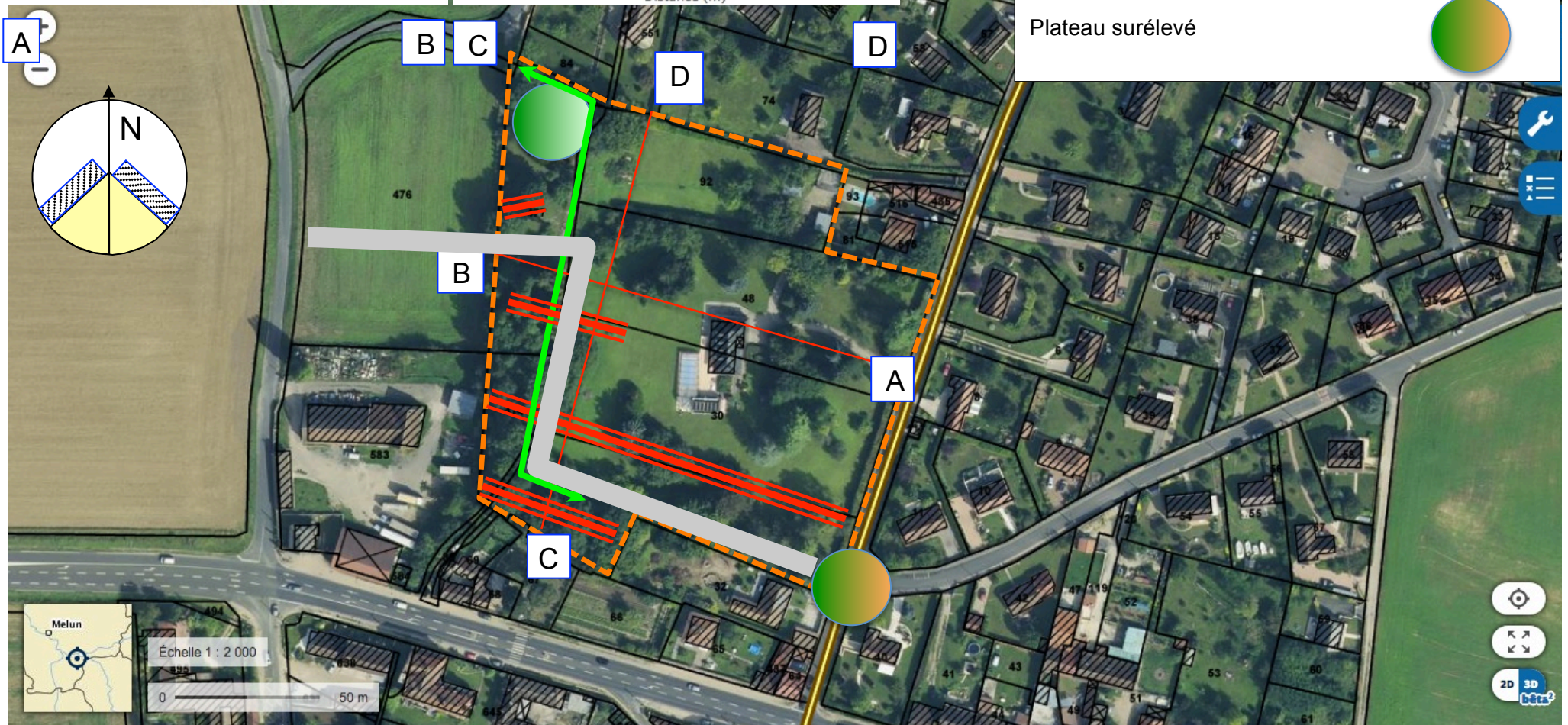


- Délimitation sur fond de photographie aérienne du Géoportail. Echelle 1 / 2. 000 è.

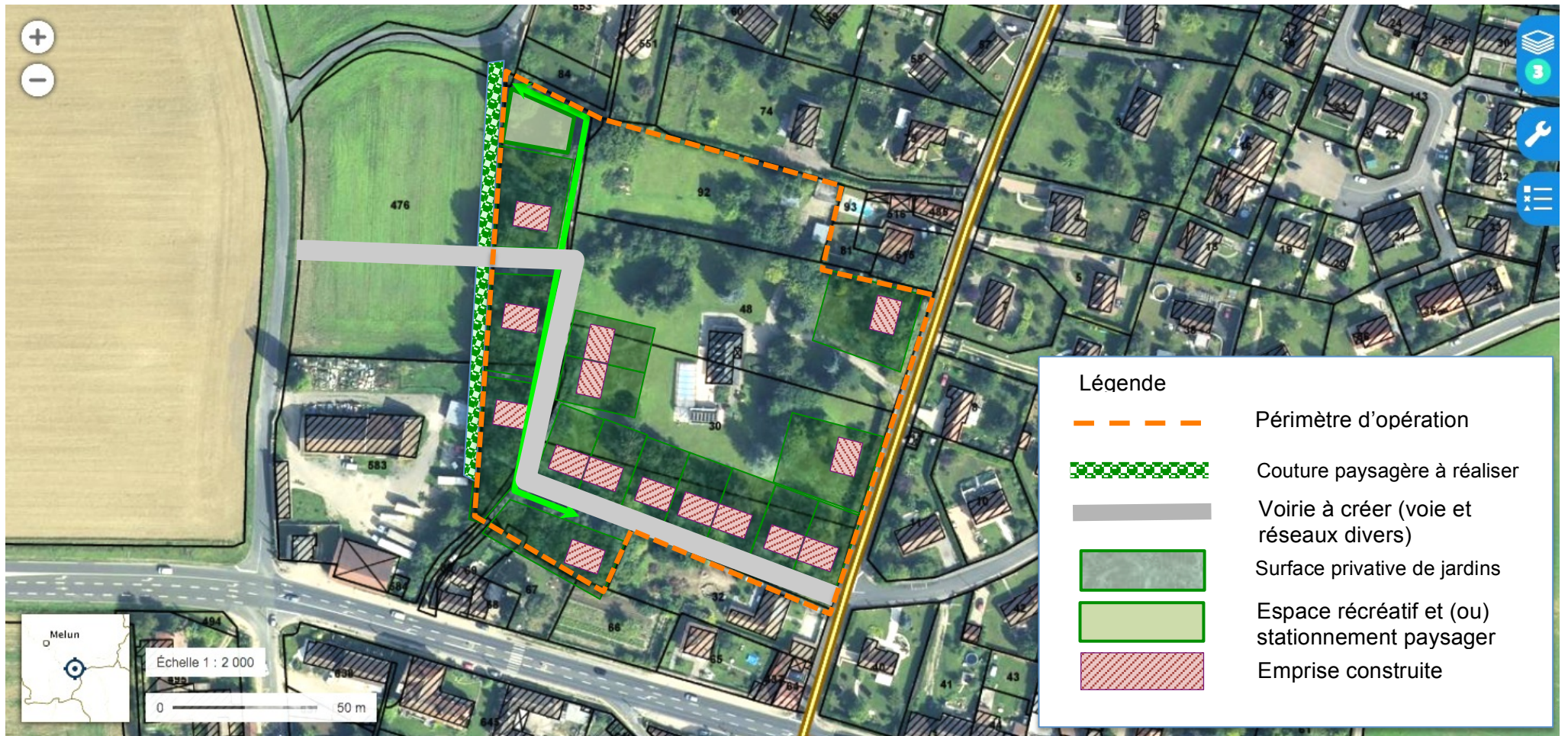


### Légende

- Périmètre opérationnel 
- Principe de liaison voirie 
- Principe implantation bâtiments 
- Zone d'espaces verts paysagers (et-ou de gestion eaux pluviales) 
- Plateau surélevé 



- Simulation sur fond de photographie aérienne du Géoportail. Echelle 1 / 2.000 è.



- Commune d'Esmans. Orientations d'Aménagement et de Programmation du Fossard-Est - Mai 2018.

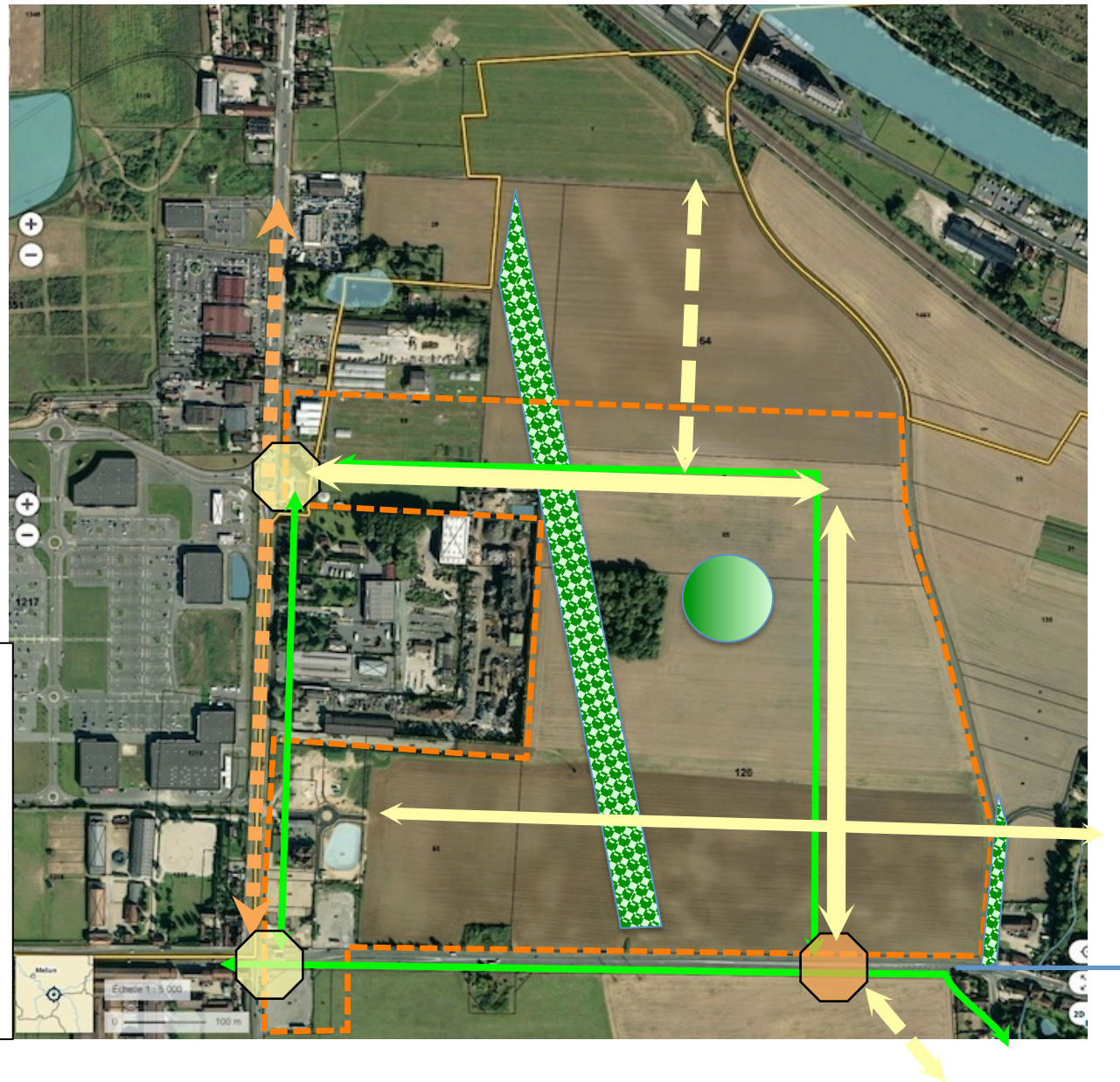
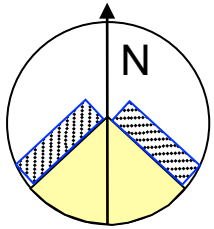
Plan de situation sur vue aérienne du Géoportail. Echelle 1 / 8.000 è. **Zone 1AUx / 2AUx : 450.000 m2 aménageables.**

**Le parti d'aménagement projeté (12 novembre 2012).**  
(source : CC des Deux Fleuves)

• **LE PARTI D'AMÉNAGEMENT**

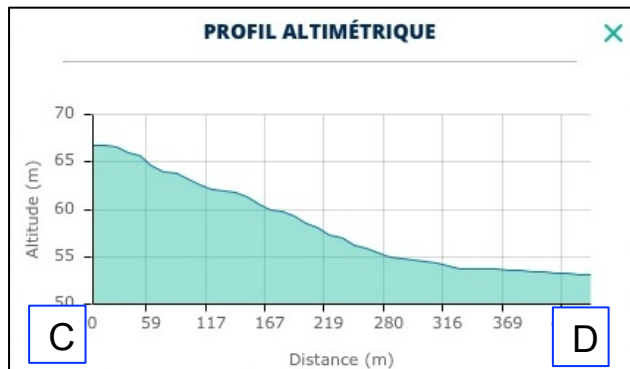
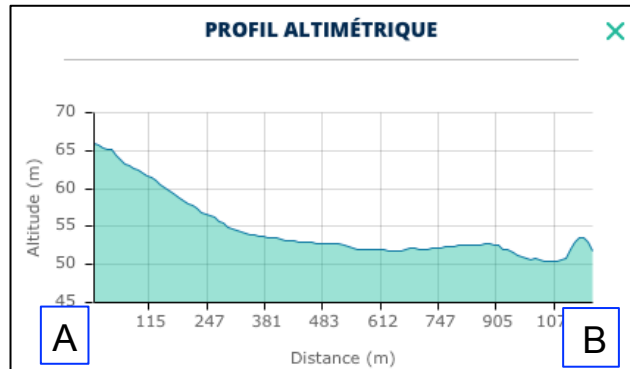


- Analyse du site sur fond de photographie aérienne du Géoportail. Echelle 1 / 8.000 è.



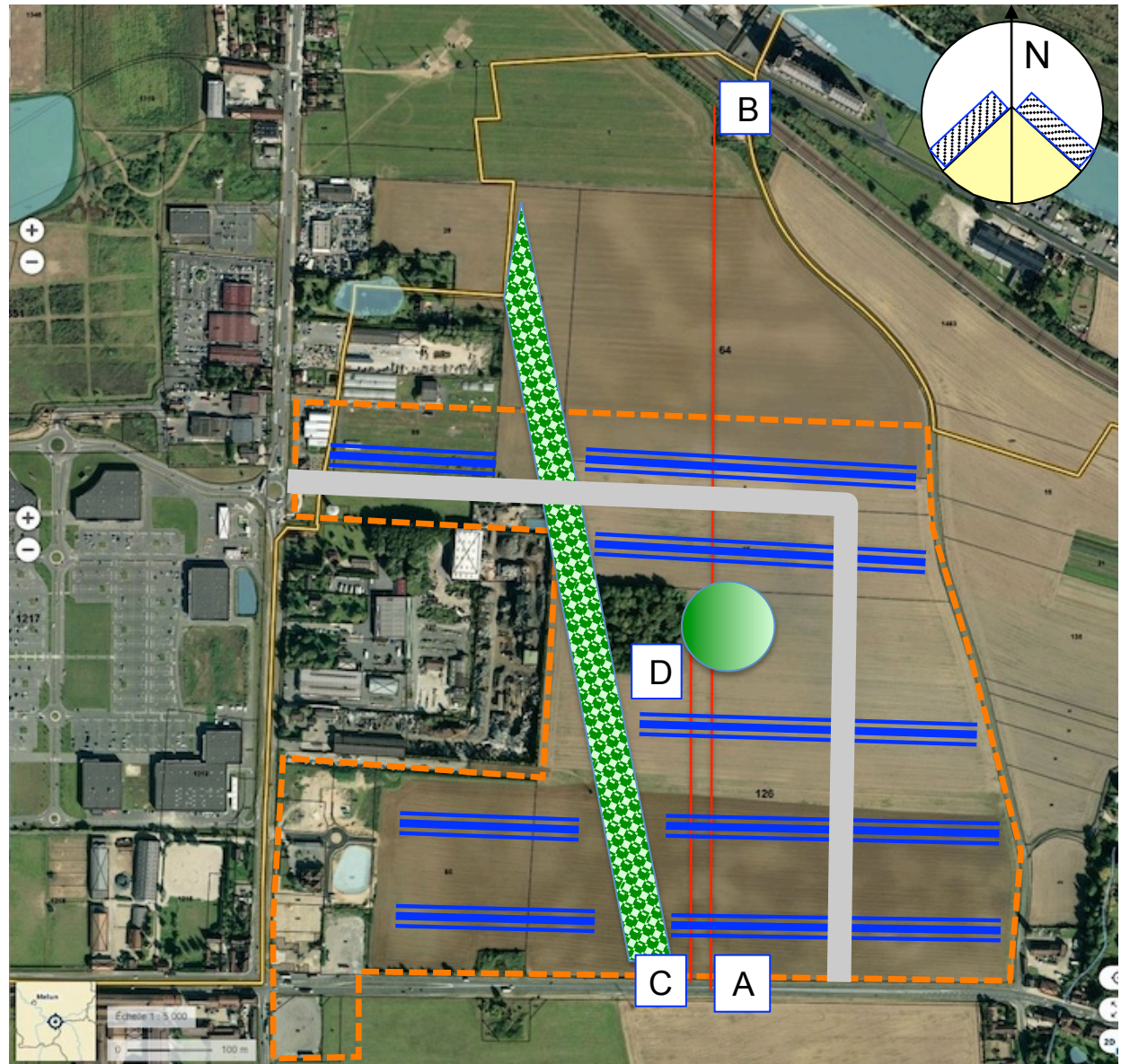
	Cheminement doux à sécuriser
	Couture paysagère à renforcer
	Traversée d'agglomération à sécuriser
	Voirie à créer (voie et réseaux divers)
	Carrefour d'accès à la zone
	Carrefour d'accès à la zone à réaliser

- Orientation d'aménagement sur fond de photographie aérienne du Géoportail. Echelle 1 / 8 000 è.



**Légende**

- Périmètre opérationnel
- Principe de liaison voirie
- Principe implantation bâtiments
- Zone d'espaces verts paysagers (et-ou de gestion eaux pluviales)



- Commune d'Esmans. Orientations d'Aménagement et de Programmation Nord de la rue Brette





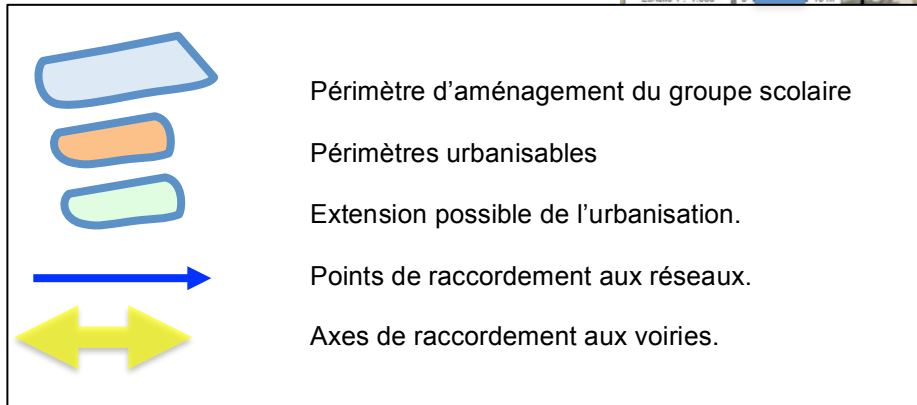
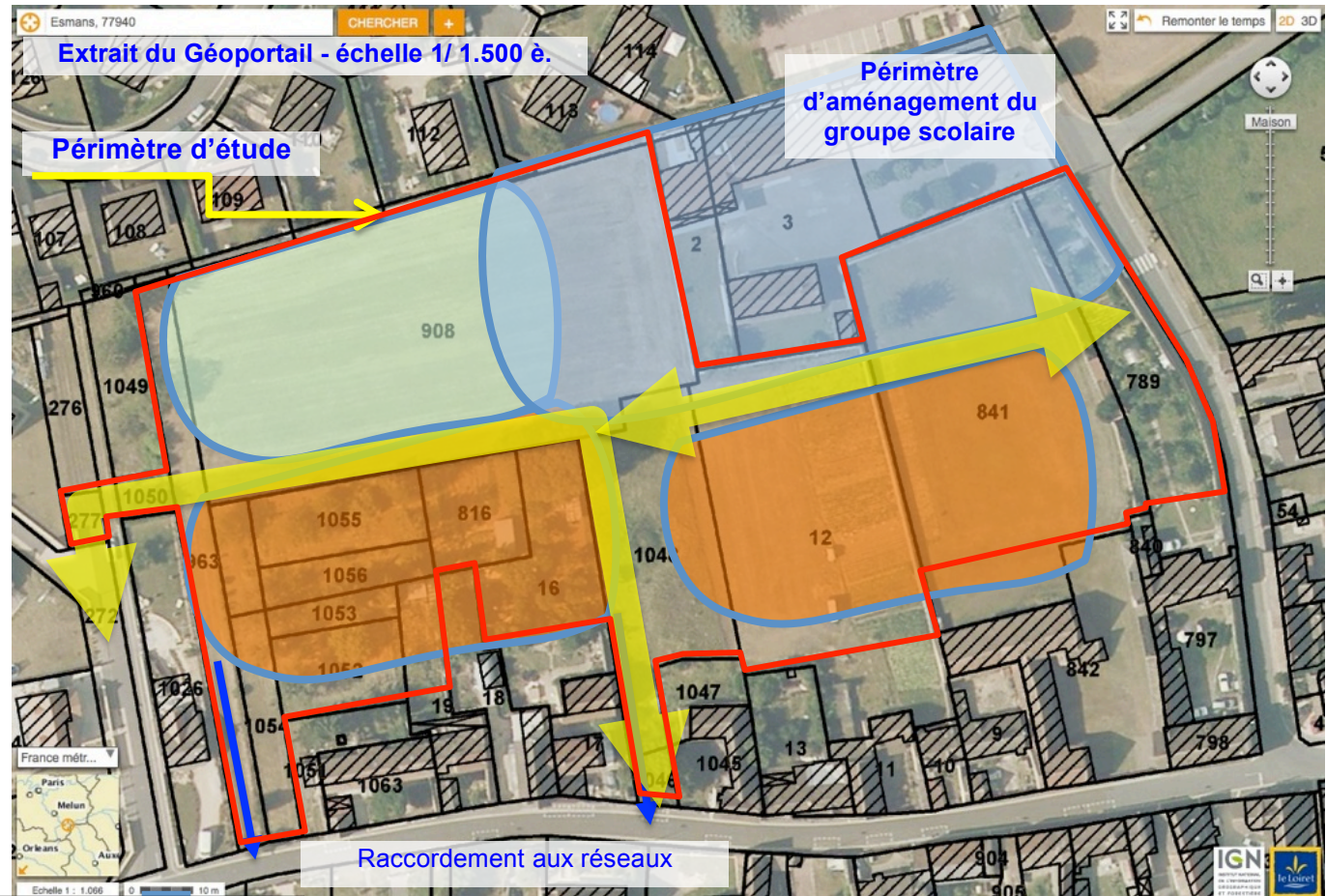
- Schéma d'organisation général retenu :

- L'organigramme de cette opération de logements doit répondre à quatre objectifs ou orientations :

- permettre de construire dans le cœur de cet îlot, peu bâti au sein du village,
- dégager des terrains pour les besoins de l'école et des équipements péri-scolaires,
- relier l'opération aux voiries et réseaux adjacents,
- diversifier l'offre en logements, tout en respectant l'équilibre financier.

Les simulations présentées en pages suivantes représentent des traductions différenciées de ces principes directeurs.






NOTA BENE : le secteur Ouest, en fonction de l'emplacement envisagé de la voirie, ne pourra pas être équilibré financièrement sans inclure une partie de la parcelle 908 (ce qui explique son identification en tant qu'extension possible de l'urbanisation).



- Orientations d'aménagement et de programmation. Schéma réglementairement opposable.



**Légende**

- Périmètre opérationnel 
- Principe de liaison voirie 
- Principe de liaison alternatif 
- Principe implantation bâtiments (Un regroupement des pignons par paire est à privilégier) 
- Zone d'espaces verts paysagers (et - ou de gestion eaux pluviales et de stationnement « filtrant ») 

- Simulation envisagée : variante 1 (schéma non opposable).
- Cette première variante présente pour caractéristiques principales : → l'opération peut être équilibrée avec un prix de vente moyen de 65 000 euros TTC).
  - une opération portant sur 14 500 m<sup>2</sup> et 12 700 m<sup>2</sup> cessibles (1 800 m<sup>2</sup> de voirie de 6 m d'emprise),
  - 25 lots à construire, d'une superficie variant de 350 à 640 m<sup>2</sup> (avec une surface moyenne de 508 m<sup>2</sup>),
  - deux espaces d'extension de l'école (1 400 m<sup>2</sup> à l'Ouest et 800 m<sup>2</sup> au Sud-Est).



- Simulation envisagée : variante 2 (schéma non opposable).
- Cette seconde variante présente pour caractéristique principale de permettre un meilleur équilibre financier, notamment sur l'extrémité Est de l'opération (avec une voirie moins longue et la possibilité d'aménager deux lots supplémentaires).

