



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Révision n°1

Annexe au rapport de présentation  
**ETUDE D'ENTREE DE VILLE**

**1b**

Arrêté par délibération du Conseil municipal en date du : 16 janvier 2007

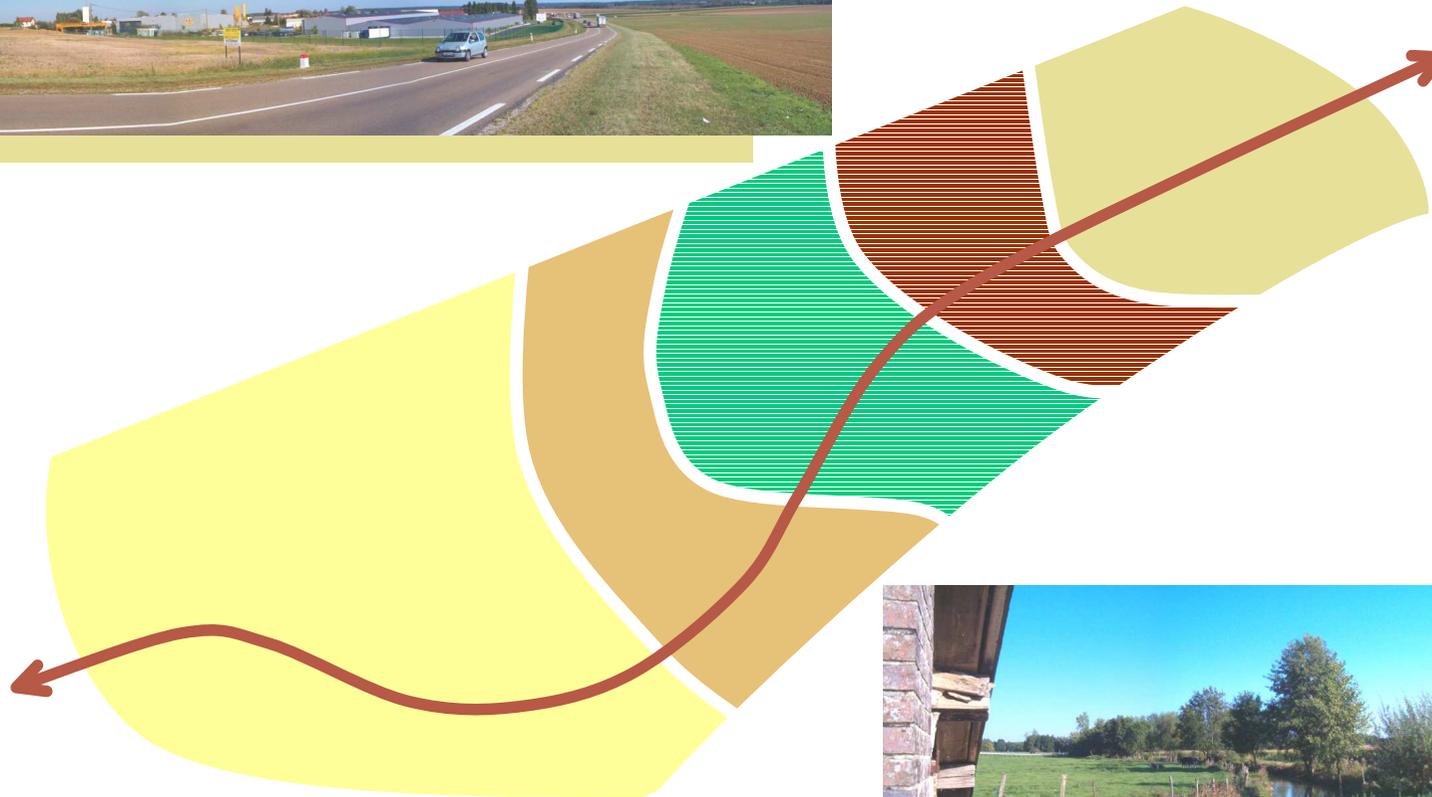
Approuvé par délibération du conseil municipal en date du : 20 septembre 2007

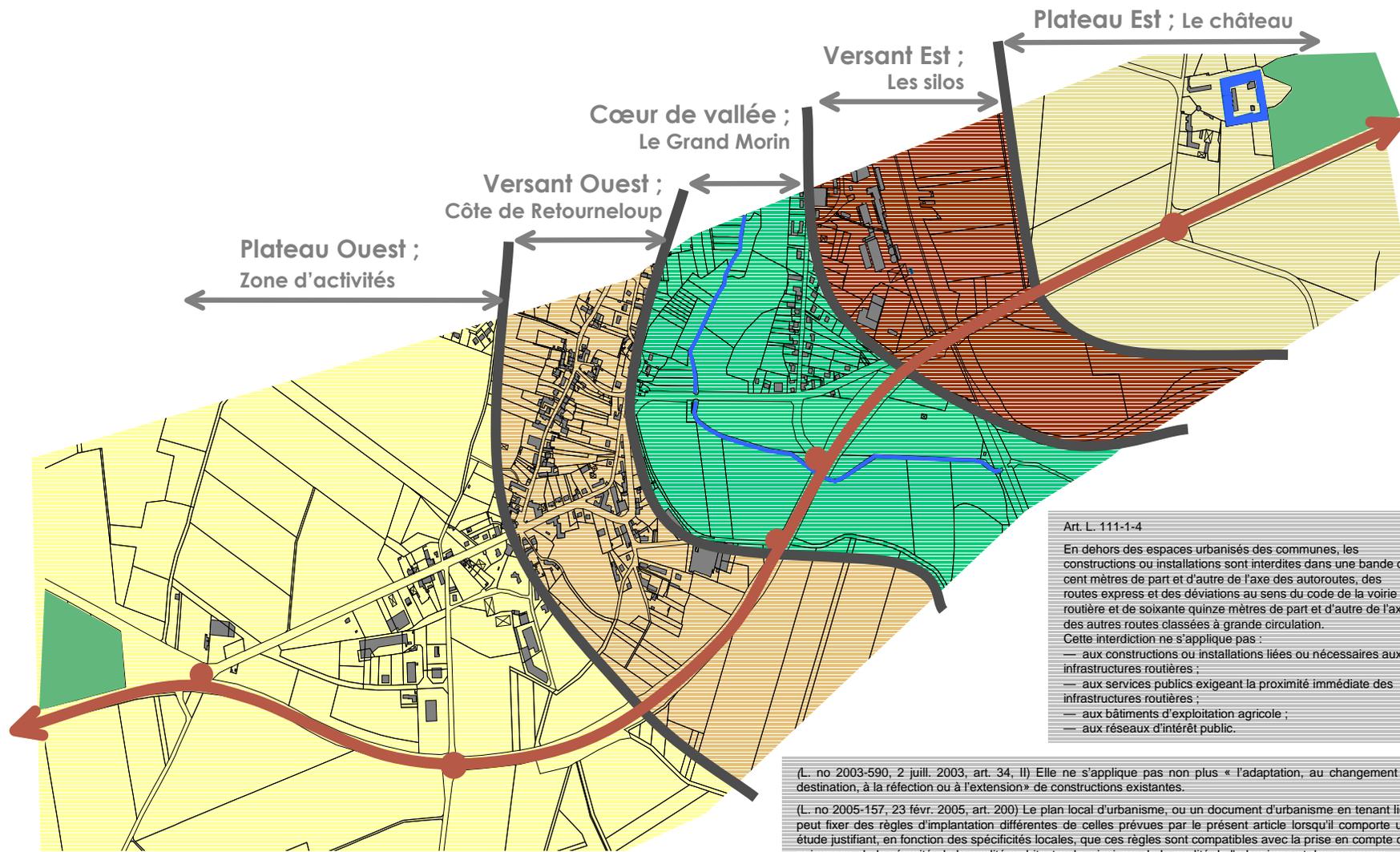


**C**onseil - **D**éveloppement - **H**abitat - **U**rbanisme  
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53  
cdhu.10@wanadoo.fr

# ETUDE D'ENTREE DE VILLE

ESTERNAY





Art. L. 111-1-4

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

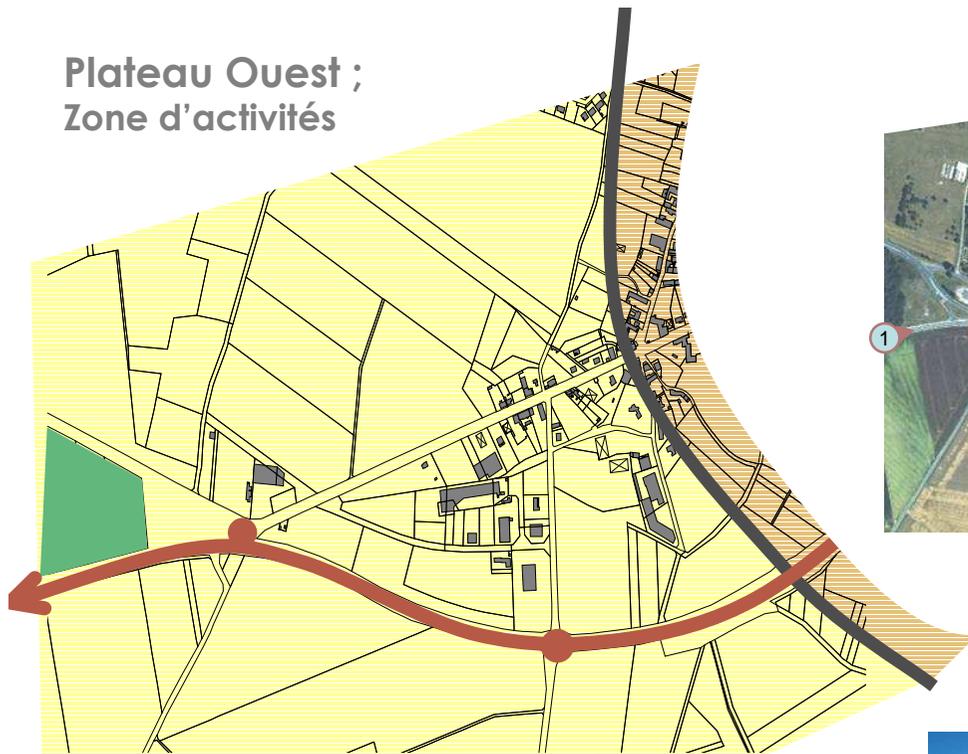
(L. no 2003-590, 2 juill. 2003, art. 34, II) Elle ne s'applique pas non plus « l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension » de constructions existantes.

(L. no 2005-157, 23 févr. 2005, art. 200) Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

L'article L111-1-4 du code de l'urbanisme s'applique au sein de la commune d'Esternay aux abords de la R.N.4. Le PLU prévoyant sur certains secteurs la poursuite de l'urbanisation aux abords de cette voie, la présente étude a pour objet de définir les prescriptions de nature à garantir une perception qualitative de l'agglomération et notamment de traiter les questions de sécurité de nuisances et d'intégration urbaine, architecturale et paysagère des futures constructions.

La problématique qu'offre l'approche de l'agglomération d'Esternay depuis la R.N.4 diffère de celle d'une entrée de ville « conventionnelle ». En effet, cette voie est ici déviée et ne pénètre pas au sein du bourg. L'enjeu sera donc moins d'organiser l'intérieur de l'agglomération que de traiter sa façade méridionale. Cette perception de la commune depuis la route nationale varie en fonction de séquences ayant leurs qualités propres (illustrées ci-dessus). La diversité et la richesse de cette perception devront être perpétuées. D'autre part, certains points faibles en matière de sécurité et d'intégration dans le paysage devront être traités.

## Plateau Ouest ; Zone d'activités



ETAT DES LIEUX

Cette séquence correspond à la zone d'activités des portes de Champagne. L'urbanisation déjà très entamée de cette zone d'activités a vocation à être poursuivie afin de confirmer le rôle de pôle économique que joue la commune au sein de son canton. L'objectif est ici d'assurer l'intégration et une bonne desserte de la zone d'activités.

En venant de l'ouest, le champ visuel est maintenu au sud par le bois de Nogentel alors qu'au nord s'ouvre le plateau (vue n°1). L'agglomération ne se perçoit qu'une fois passée une ligne de crête correspondant au carrefour des R.N. 4 et 34. De là, on domine le plateau et la zone d'activités des portes de Champagne (vue n°2). Ensuite l'espace est plan et ouvert. Les bâtiments d'activités sont pleinement perceptibles notamment une fois passé le carrefour avec la R.D. 48 (vue n°3). Ici les importants volumes aux couleurs claires des constructions s'inscrivent de manière assez abrupte sur un terrain plat et dénudé. Ils forment le seul front visuel perceptible depuis la route (vue n°4).



# Plateau Ouest ; Zone d'activités



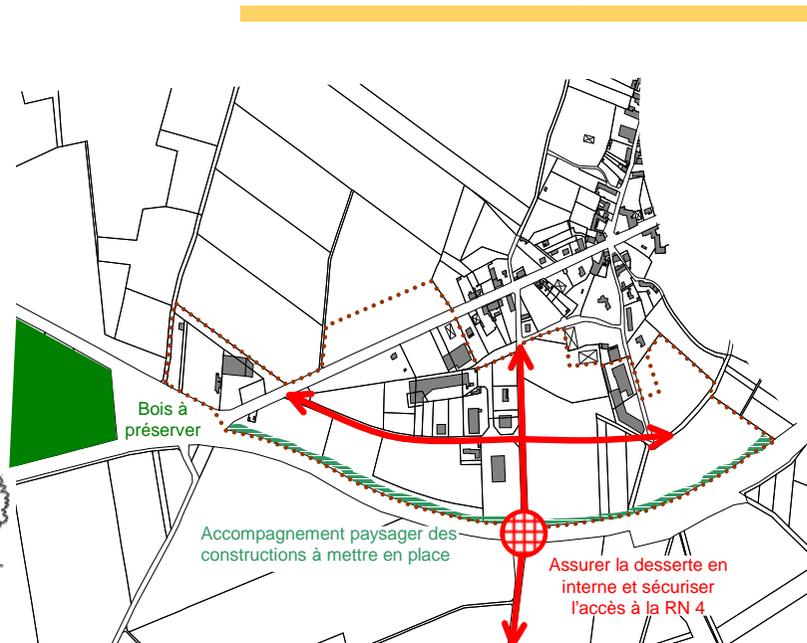
Une desserte interne récemment aménagée à poursuivre



Des fleurissements extensifs: une approche valorisante d'une façade d'agglomération



Éviter les accompagnements végétaux qui ne font que souligner l'aspect linéaire de la construction mais utiliser le végétal pour briser cet aspect.



PRESCRIPTIONS

## ENJEUX

Sur cette séquence l'enjeu est d'améliorer et valoriser l'image que renvoient la zone d'activité, ses occupants et l'agglomération.

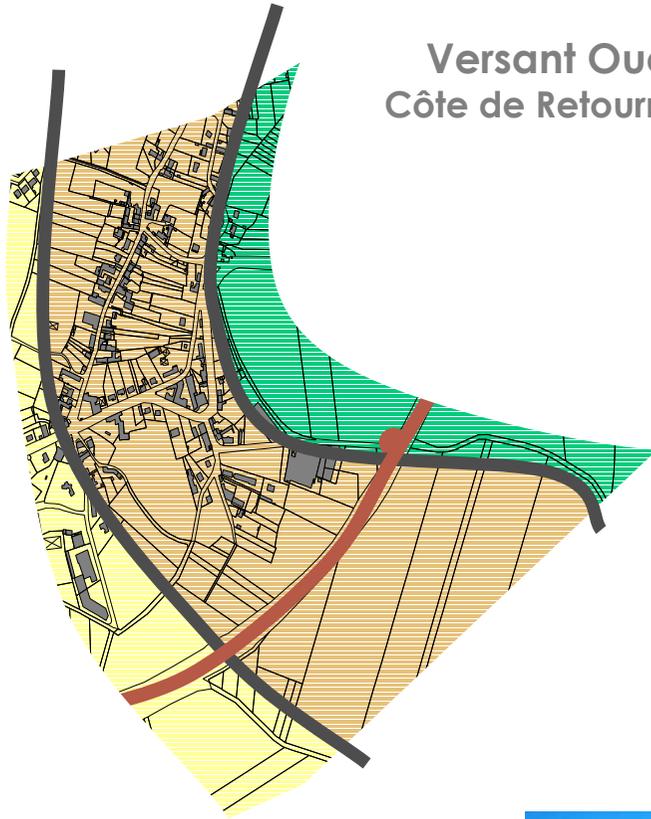
Il conviendra donc d'améliorer l'intégration paysagère et architecturale des importants volumes bâtis que nécessitent les activités. Ceux-ci sont souvent trop clairs par rapport aux couleurs du paysage et du bâti traditionnel, ce qui accentue l'effet de «masse». Par ailleurs, l'enjeu est aussi de casser ou décomposer visuellement ces volumes grâce au végétal. L'idée n'est pas de cacher cette zone et ces constructions faisant pleinement partie de la commune mais de les accompagner et d'assurer une certaine harmonie.

Un autre point est de créer une bonne desserte de cette zone appelée à se développer. L'objectif de sécurité est premier compte tenu de la dangerosité des accès.

## PRESCRIPTIONS

- ➔ Interdire tout accès nouveaux sur la R.N.4. (règlement art. 3)
- ➔ Créer une véritable entrée sur la zone et l'agglomération par un aménagement plus sûr du carrefour avec la R.D. 48 en créant un rond point ou un échangeur. La signalétique future devra encourager l'utilisation de cette entrée. (Réserver les emplacements nécessaires)
- ➔ Poursuivre la desserte interne de la zone en créant une trame viaire cohérente s'appuyant sur l'existant (Elaboration d'Orientations d'Aménagement)
- ➔ Limiter la hauteur de construction (hors éléments techniques) en façades sur la RN 4 à 15 mètres au faitage afin de pouvoir fondre les bâtiments dans les frondaisons d'arbres matures (règlement art.10)
- ➔ Interdire le blanc et les couleurs trop claires au profit des gris , des bruns , des sables ou des ocres . Les teintes terre cuite peuvent aussi être utilisées pour les toitures. (règlement art.11)
- ➔ Exiger un recul des bâtiments de **20 mètres** de l'axe de la voie de la R.N. afin de pouvoir créer un premier plan paysager (règlement art.6)
- ➔ Demander la création d'une bande paysagée de 10 m. de large le long de la limite contiguë à l'emprise de la R.N. Elle sera plantée de fleurissements extensifs et/ou de gazon et d'arbres et arbustes en bosquets. (règlement art.13)
- ➔ Donner un accompagnement végétal (non linéaire) aux bâtiments afin de rompre visuellement leurs volumes (cf schémas) par la plantation de groupements d'arbres et arbustes à proximité du bâtiment ou dans l'espace interstitiel entre celui-ci et la R.N.4. (règlement art.13)
- ➔ Toute aire de dépôt permanente devra être masquée par une haie de taille adaptée. (règlement art.13)
- ➔ Interdire les murs pleins en clôtures et n'autoriser que les grillages simples accompagnés ou non de haies vives d'essences diverses (règlement art.11)

## Versant Ouest ; Côte de Retourneloup



Le versant ouest s'affirme nettement. La route s'enfonce rapidement entre deux talus accompagnés d'une végétation de plus en plus dense (vues n°1 et 2). Le champ visuel qui était totalement ouvert sur la séquence précédente est ici très maintenu latéralement. Peu à peu apparaît le versant opposé avec le château à son sommet (vue n°3).



En sens inverse, la route monte et la vue est maintenue dans toutes les directions.

Cette séquence offre une intéressante variation au sein des paysages ouverts de la Brie. Le village est très peu perceptible et s'affiche derrière un remarquable rideau de vergers. Les importants bâtiments industriels situés au pied de la côte sont rendus totalement invisibles par un écran boisé bien constitué.



## Versant Ouest ; Côte de Retourneloup



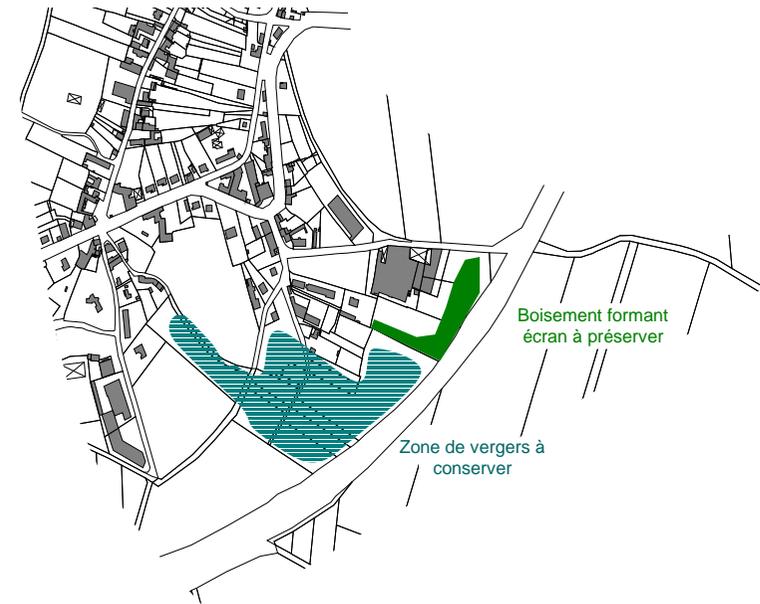
Un écran végétal bien constitué à préserver

Une zone de vergers constituant un intéressant espace tampon entre le bourg et la route



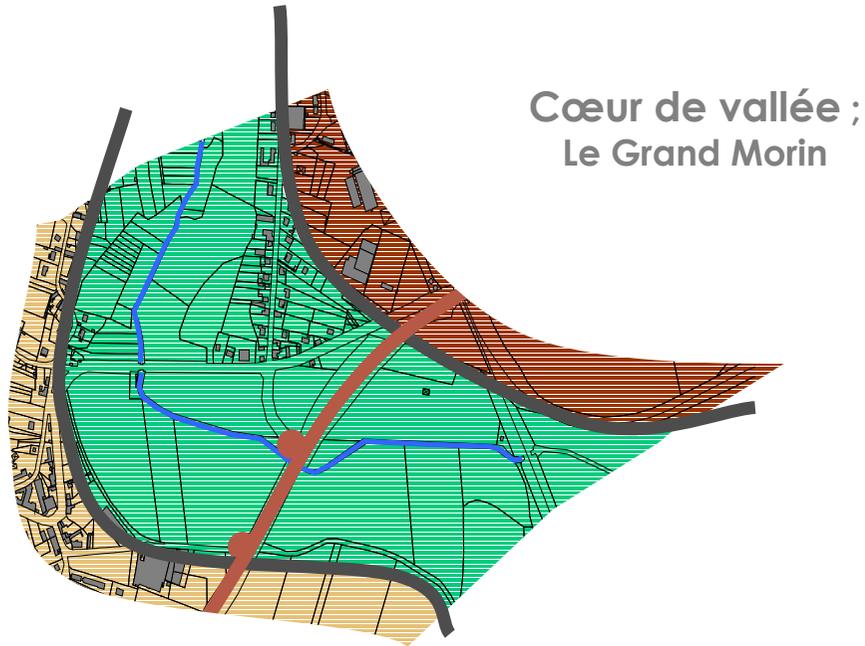
### ENJEUX

Comme nous l'avons vu cette séquence offre une importante tonalité naturelle et végétale. Son intérêt paysager est certain et devra être maintenu .



### PRESCRIPTIONS

- ➔ La plantation des talus pourra être prolongée en partie haute
- ➔ La zone de vergers est à maintenir dans sa configuration actuelle. (*Zonage approprié (N) et règlement limitant fortement sa constructibilité*)
- ➔ Les franges boisées masquant le bâtiment industriel devront être protégées. (*identification au titre des espaces boisés classés ou de la loi paysage*)



Une fois passés les boisement du versant ouest, la vue s'ouvre sur le petit fond plat d'une vallée verdoyante et semi pacagère où serpente le Grand Morin (vue n°1). A l'arrière le village s'étage sur l'autre flanc de la vallée dominé par la masse des silos.

Puis la vue sur la vallée s'interrompt avec la présence d'un rideau de peupliers de part et d'autre de la voie au niveau du fond du talweg. Elle réapparaît ensuite des deux cotés de la voie (vues n°2 et 3). Cet espace prairial semi bocager dégage une grande sérénité et est d'autant plus remarquable qu'il pénètre le cœur de l'agglomération.

Le contraste avec le plateau briard est des plus intéressants.

Au sein de cette séquence existent deux accès bénéficiant d'une visibilité médiocre. Le second offre une approche très valorisante et directe du bourg, son aménagement et son utilisation seront donc à privilégier.



## Co ur de vallée ; Le Grand Morin



Un espace prairial remarquable à préserver



Perpétuer les vues sur le remarquable paysage pacager que forme le fond de la vallée

### ENJEUX

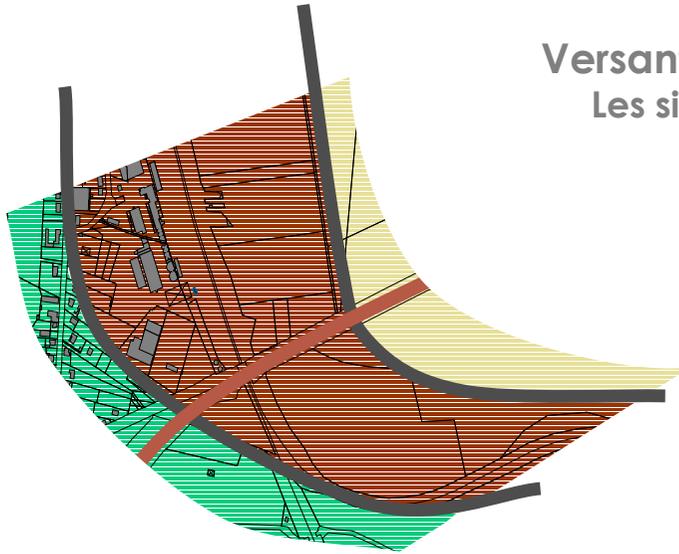
Le grand intérêt des paysages et la qualité de l'environnement qu'offre cet espace prairial du fond de vallée, au cœur de l'agglomération, sont à préserver. Ce secteur devra rester libre de construction. Les « fenêtres » qui existent sur cet espace depuis la R.N.4 devront rester ouvertes, voir être élargies.

La sécurité et le manque de visibilité au niveau des accès devront être traités.

### PRESCRIPTIONS

- ➔ Réserver les espaces nécessaires à l'amélioration de la visibilité et de la sécurité des accès existants. (*Emplacements réservés*)
- ➔ Maintenir le caractère naturel du fond de vallée par un zonage approprié. (*Zonage approprié (N) et règlement limitant très fortement sa constructibilité*)
- ➔ Préserver la ripisylve du Grand Morin et son lavoir. (*identification au titre de la loi paysage*)
- ➔ Pour la zone construite qui termine le bourg le long de la rue Carnot et qui peut encore présenter quelques possibilités de constructions les règles applicables seront les mêmes que pour le reste du centre bourg afin d'assurer la plus grande homog nit  à cette entité urbaine.

Versant Est ;  
Les silos



Une fois passée le fond du talweg du Grand Morin, la route remonte sur le flanc est de la vallée dominée par les silos en arrière plan (vue n°1). Le caractère ascendant de la route, un talus entre la voie et le bourg et le végétal (bois au nord) limitent fortement le champ visuel. Puis la vue s'ouvre franchement sur les silos et le centre bourg au niveau du pont sur la voie ferrée (vue n°2).



Une fois passé un petit bois récent de merisiers la hauteur des talus s'amenuise à mesure que la vue s'ouvre sur les paysages d'openfield du plateau (vue n°3).



Perçus depuis le plateau, les silos forment une rupture brutale dans un paysage ouvert où l'horizontal domine (vue n°4), ce qui n'était pas le cas depuis la vallée boisée.



## Versant Est ; Les silos



Planter le petit talus entre la route et les silos

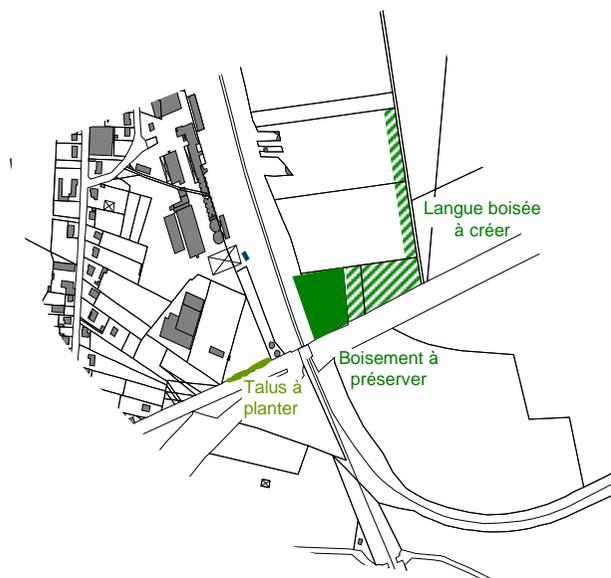


Un petit bois de merisiers entame l'intégration paysagère des silos

### ENJEUX

Si d'ouest en est les silos s'avèrent plutôt intégrés grâce aux boisements de la vallée qui atténuent leur prégnance dans le paysage, cela n'est pas le cas dans l'autre sens. L'enjeu est donc de mieux intégrer le site des silos et d'atténuer l'effet de rupture avec le plateau.

Par ailleurs le site des silos a vocation à être développé sur le flanc est de la voie ferrée (jusqu'au chemin d'exploitation). Se développement se fera en interne sans création de nouvel accès.



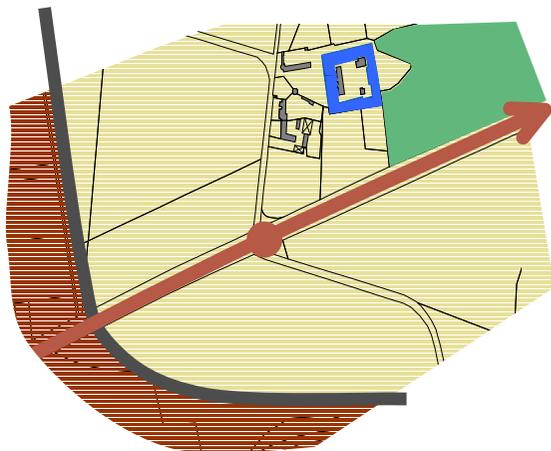
Créer une langue boisée pour adoucir la transition entre champs ouverts et silos



### PRESCRIPTIONS

- ➡ La plantation du talus situé entre le bourg et la route. (*identification de « plantations à créer » aux documents graphiques et règlement art.13*)
- ➡ Poursuivre le boisement aux abords de la R.N. et créer une langue boisée le long du chemin d'exploitation. (*identification de « boisements à créer » aux documents graphiques et règlement art.13 ou espace boisé classé*)
- ➡ Instaurer un recul des constructions de 20 m. par rapport au chemin d'exploitation pour assurer l'efficacité de l'écran boisé à créer. (*règlement art.7*)
- ➡ Interdire tout nouvel accès sur la nationale. (*règlement art.3*)

## Plateau Est ; Le château



Cette séquence est celle du retour au plateau briard, espace plat et ouvert dédié aux grandes cultures. Ce paysage est animé par l'allée plantée menant au château et le haut comble en fer de hache de son pavillon d'entrée qui se profile au loin (vue n°1).

Vers l'ouest on profite d'un beau panorama sur la vallée et le coteau de Retourneloup (versant ouest) coiffé d'harmonieuses constructions traditionnelles accompagnées de leurs jardins et vergers (vue n°2).

Enfin le route file sur le plateau. La vue se ferme au nord sur le bois du parc du château comme au début de la première séquence (vue n°3).



## Plateau Est ; Le château

### ENJEUX

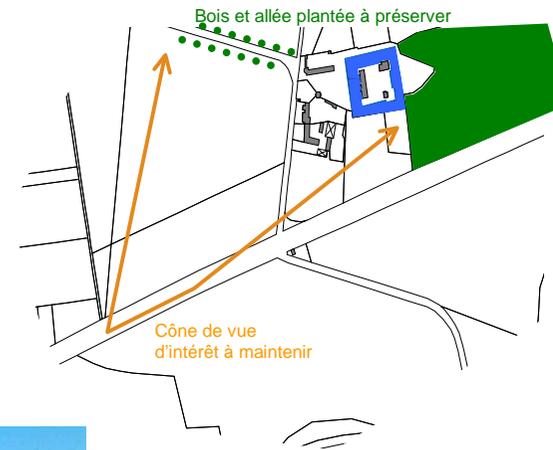
L'enjeu est de conserver la sorte de « glacis » non construit qui entoure le château. Celui-ci permet sa pleine perception ainsi que celle de l'allée cavalière. De plus cet isolement fait partie de l'identité de ce monument à l'architecture défensive et participe à son caractère dominant au sein du territoire communal.



Bois et allée plantée à préserver

### PRESCRIPTIONS

- ➔ Garder le dégagement du cône de vue sur le château et son allée en assurant l'inconstructibilité de l'espace situé entre ces derniers et la R.N.4. (*Zonage approprié (N) et règlement assurant inconstructibilité et prise en compte de la présence de l'exploitation agricole, zonage A avec prescriptions spécifiques*)
- ➔ Assurer l'intégration des extensions agricoles en concordance avec les perspectives paysagères (*identification du site au titre de l'article L.123-1 alinéa 7 et définition de prescriptions architecturales et paysagères, choix des matériaux, couleurs, et limitation des hauteurs, ... conformément à l'article L.123-1 alinéa 4*)
- ➔ Protection de l'allée plantée (*au titre des espaces boisés classés*) et des boisements du parc du château (*identification au titre des espaces boisés classés ou de la loi paysage*)



Belle vue sur le comble en fer de hache (Monument historique) à préserver

