ESTERNAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision n°1

Orientations d'Aménagement	4

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

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

de l'habitat au développement local
CDHU
Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

Préambule

Art. L. 123-5.- (L. no 2003-590, 2 juill. 2003, art. 19) - Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.
Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.
(L. no 2003-699, 30 juill. 2003, art. 51) L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.
(L. no 2004-1343, 9 déc. 2004, art. 9, III) L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.
(L. no 2003-699, 30 juill. 2003, art. 51) L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Art. R.123-6.- (D. no2001-260, 27 mars *2001, art. 1er*) - Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

(D. n° 2004-531, 9 juin 2004, art. 2, V) Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme

Dans le cadre de son projet de Plan Local d'Urbanisme la commune d'ESTERNAY, a déterminé des orientations d'aménagement pour les secteurs suivants :

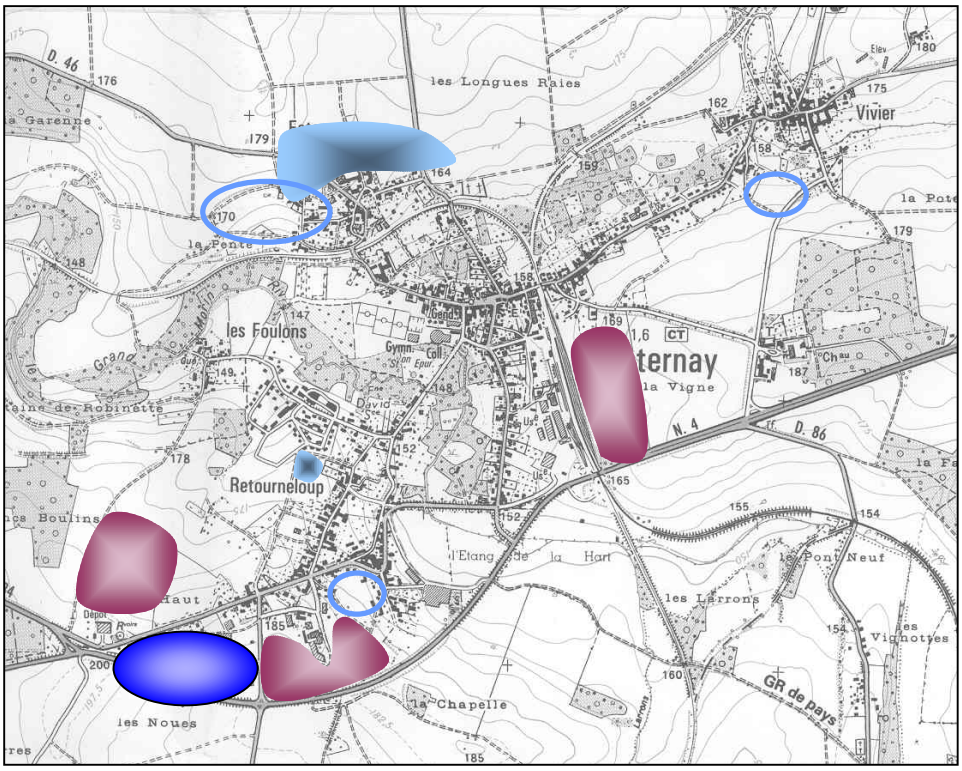
Pour la zone d'activités UE au lieu « Les Noues » concernée par l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme pour laquelle des préconisations d'aménagement ont été définies dans le cadre de l'étude d'entrée de ville (document 1 b)

Pour les zones d'urbanisation future qui sont de deux types :

- Des zones 1AU urbanisables à court ou moyen terme dans les conditions définies par le présent règlement, cette zone comprend deux secteurs :
    - 1AUa à vocation de développement de l'habitat
    - 1AUe à vocation de développement des activités économiques

- Des zones 2AUa d'urbanisation à moyen long terme qui ne sera ouverte qu'après une modification du Plan Local d'Urbanisme

Plan de situation



Zone urbaine à vocation d'activités ou s'appliquent les prescriptions de l'étude d'entrée de

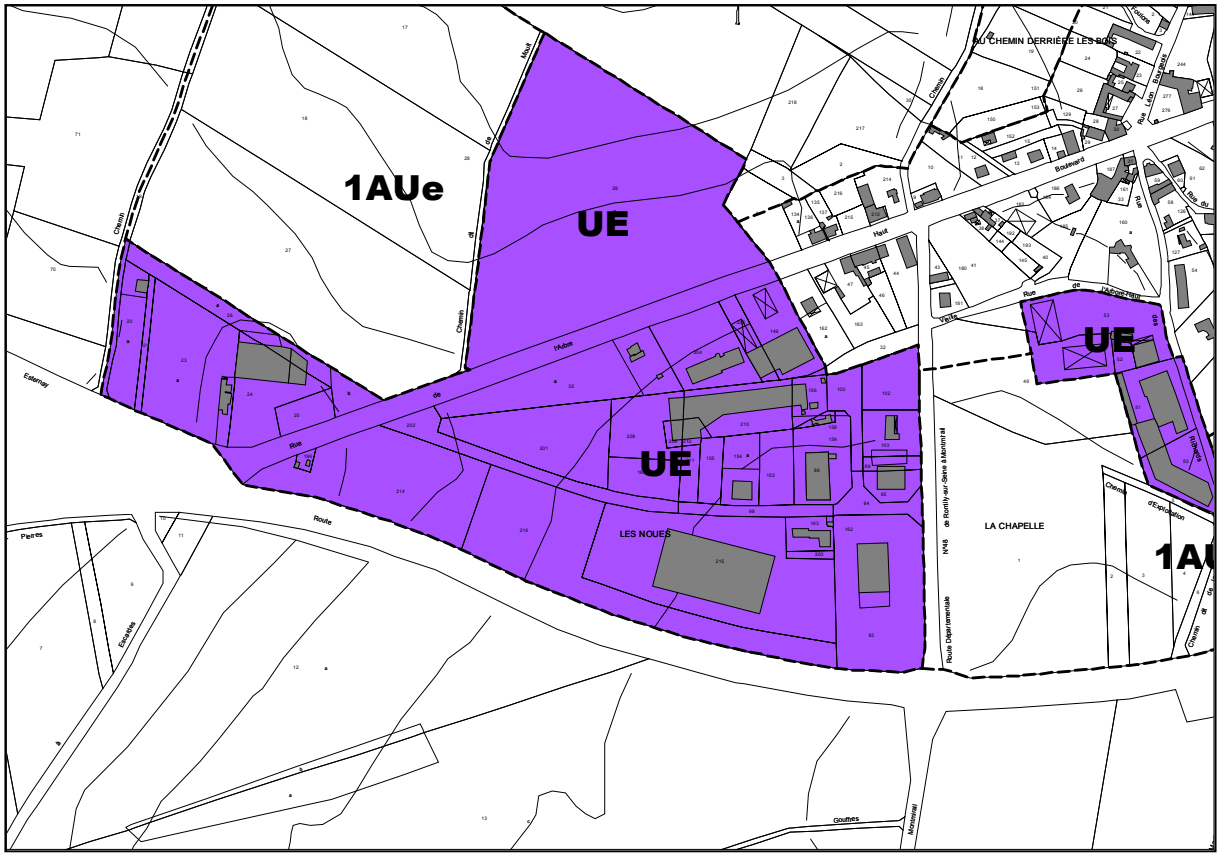
Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat 1AUa

Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat à long terme 2AUa

Zone d'urbanisation future à vocation d'activités 1AUe

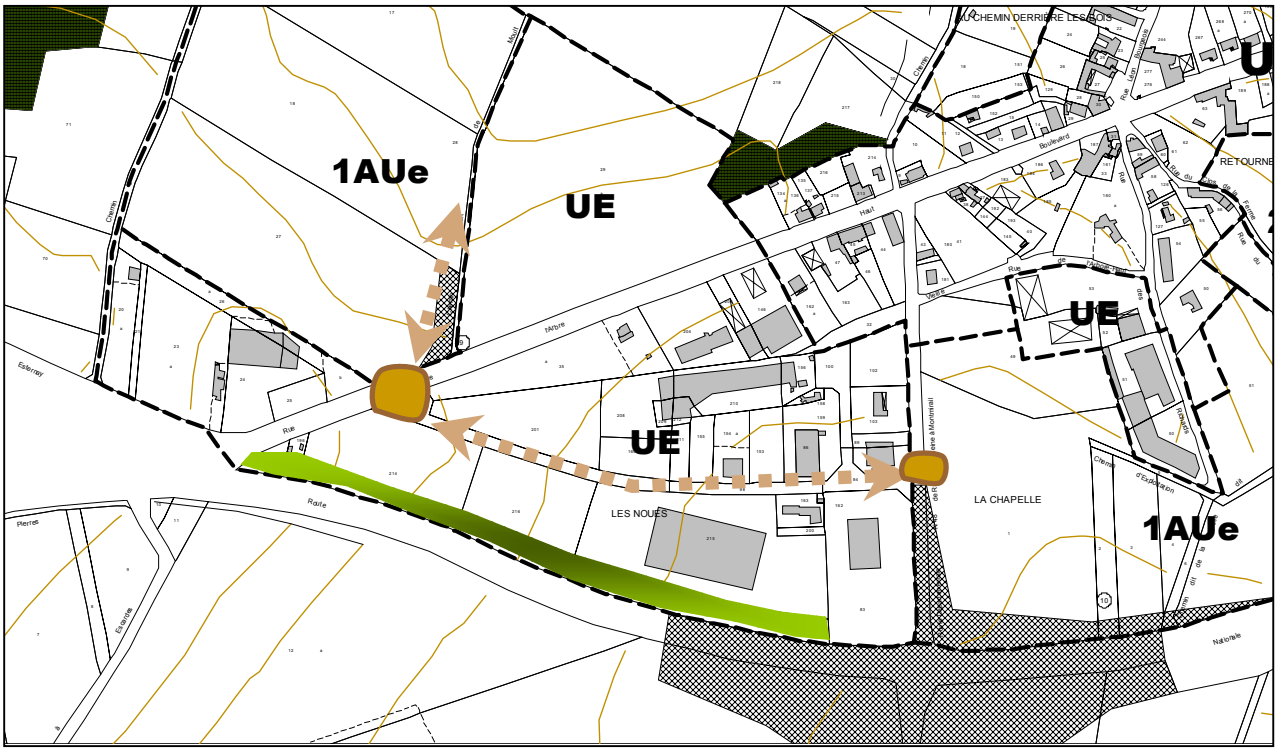
Zone UE

Secteur : Lieux dits « Les Noues »



La zone UE correspond à la zone d'activités intercoommunale situées au lieu dit « Les Noues ». cette zone située le long de la RN 4 est concernée par l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbansime et fait l'objet de prescriptions spécifiques définies dans le cadre de l'étude d'entrée de ville et reprise dans le règlement de zone.

Objectifs et principes d'aménagement :



Principe de raccordement à la trame viaire existante

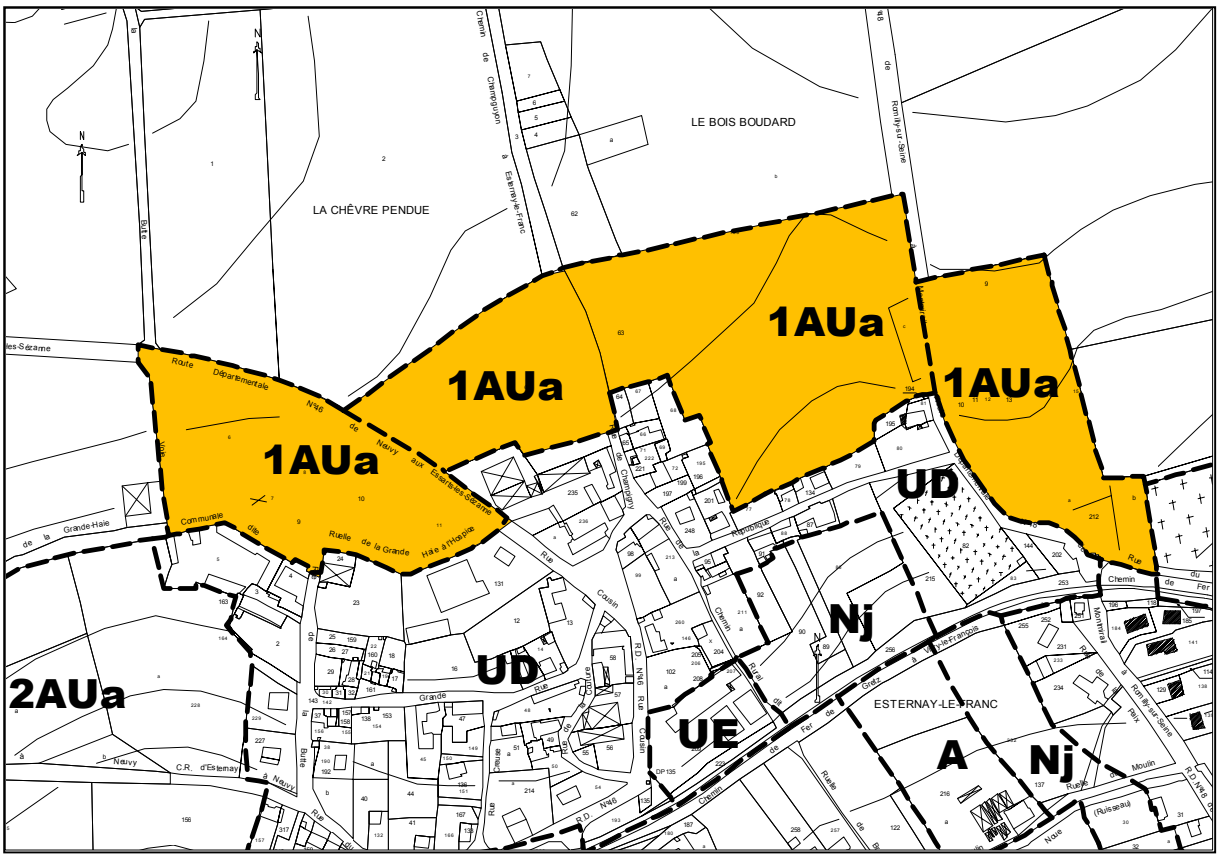
Principe de liaison principale et de maillage à terme entre les différentes voies communales

Principe de liaison secondaire permettant une desserte globale et organisée de l'espace

Principe de création d'un front paysager le long de la RN 4 afin d'atténuer l'impact paysager des constructions

Principe de plantation d'arbres de haut jet matérialisant l'entrée d'agglomération

Secteurs 1 AUa



Les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat sont localisées sur la frange Nord du Bourg, ces secteurs bénéficient tous de la proximité des réseaux (eau potable, assainissement,…)

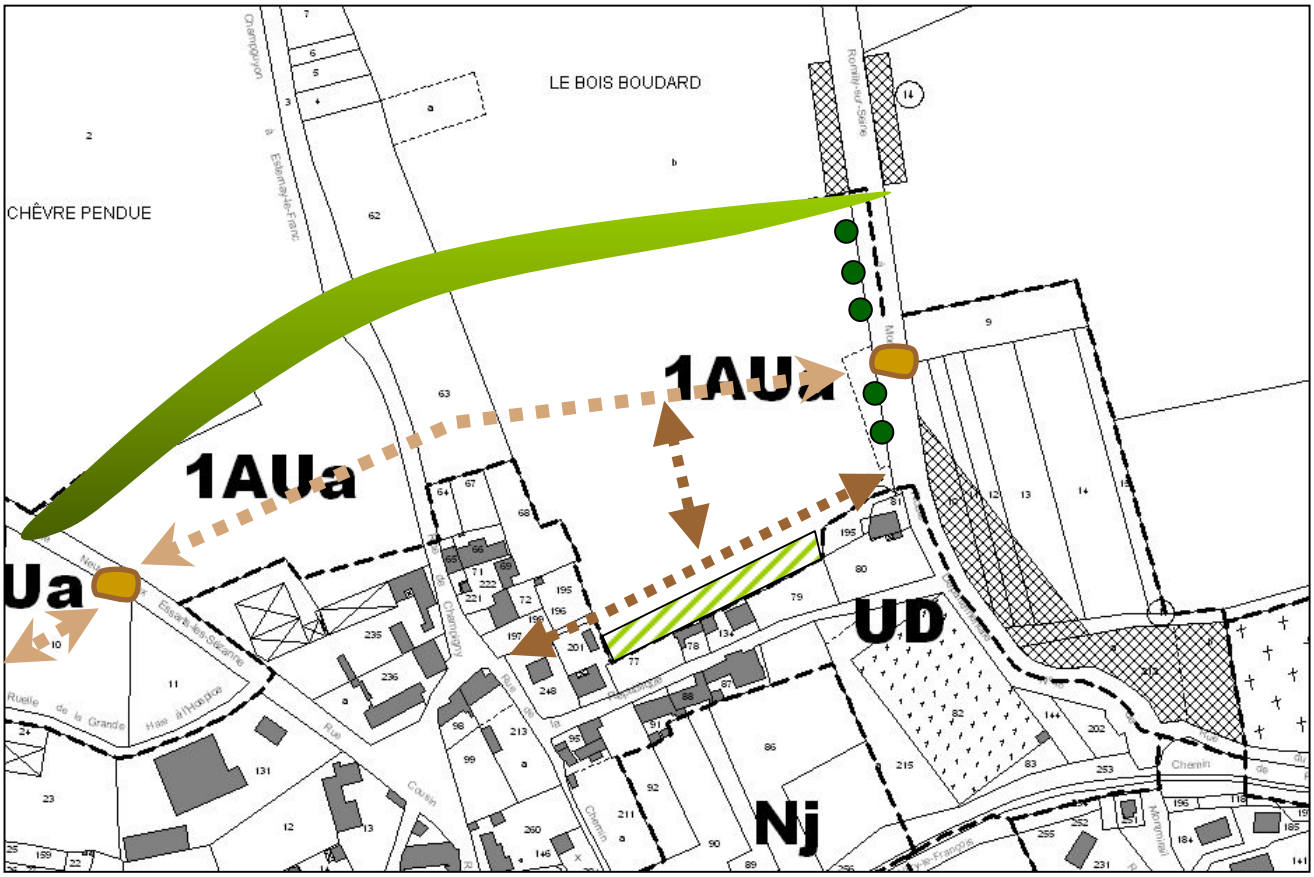
Secteur 1 : Lieux dits « Bois Boudard » « La Chèvre Pendue »

Situé entre les routes départementales 46 et 48 ces secteurs sont aujourd'hui essentiellement occupés par des parcelles cultivées et quelques boisements et vergers. Le principe de

développement au sein de cet espace est de permettre l'extension future à vocation d'habitat de la commune dans une logique d'intégration paysagère.

Objectifs et principes d'aménagement :

L'objectif au sein de cet espace de 6,2 hectares est de créer une liason intrne s'appuyant sur la trame viaire existante et de renforcer cet axe principal par des liasons secondaire susceptibles d'asurer un maillage optimal à ce secteur. Dans une logique de valorisationt des entrées d'agglomération un traitement paysager adapté devra être réalisé sur les bordures extérieures de cet espace en renforcement des espaces réservés destinés à matérialiser de façon plus concrète le changement de séquence routière et affirmer l'entrée du bourg.



Principe de raccordement à la trame viaire existante

Principe de liaison principale et de maillage à terme entre les différentes voies communales

Principe de liaison secondaire permettant une desserte globale et organisée de l'espace

Principe de création d'un front boisé constitué d'essences locales arbustives et de haut jet afin de créer une coupure entre la zone d'habitat et les terres de culture et atténuer l'impact paysager des constructions par rapport à la Route Départementale

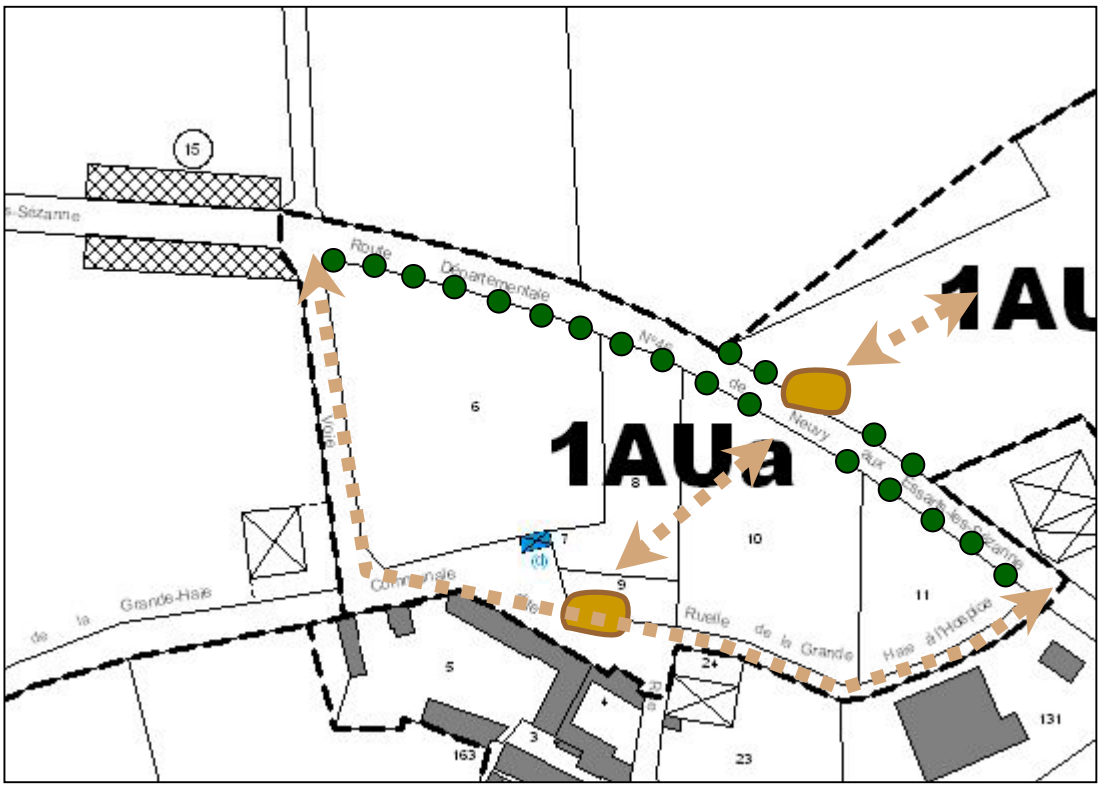
Principe de création d'un espace tampon arboré et végétalisé entre les futures constructions et les habitations existantes *(cet espace pourrait être intégré aux parcelles déjà bâties*)

Principe de plantation d'arbres de haut jet matérialisant l'entrée d'agglomération

Secteur 1 bis : Lieu dit « La Chèvre Pendue »

Situé de l'autre coté de la RD 46, le développement de ce secteur doit à la fois être envisagé en continuité de la zone 1AU s'étendant entre les RD 46 et 44, mais également dans une logique de desserte interne s'appuyant sur la trame viaire existante, l'objectif étant de formellemnt interdire les accès direct sur la route départementale.

La réalisation de planttaions d'alignement renforçant la perception visuelle de l'entrée du bourg associé au traitement paysager réservé en amont sont autant d'éléments de nature à affirme l'effet de porte permettant de réguler les vitesses des véhicules.



Principe de raccordement à la trame viaire existante

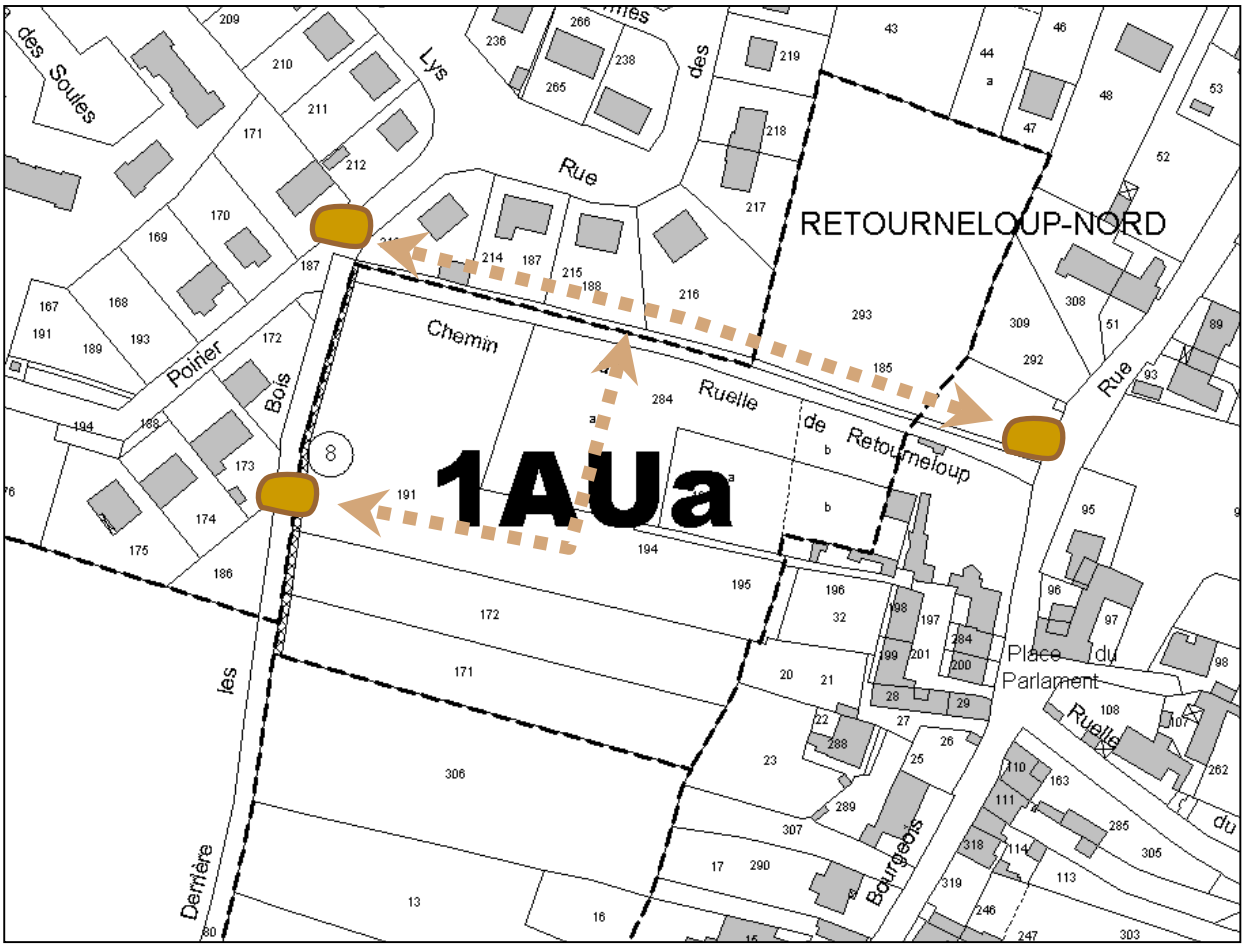
Principe de liaison et de maillage

Principe de plantation d'arbres de haut jet matérialisant l'entrée d'agglomération

Secteur 2 : Lieu dit « Retourneloup »

Situé en continuité du lotissement de Retourneloup ce secteur doit permettre une extension ponctuelle de cette zone urbansiée dans une logique de cohérence avec la trame viaire et urbaine précédemment mise en œuvre.

Bordé par de nombreux jardins et vergers ce secteur devra s'appuyer sur cette composition existante afin d'assurer une intégration optimale des constructions dans le site.



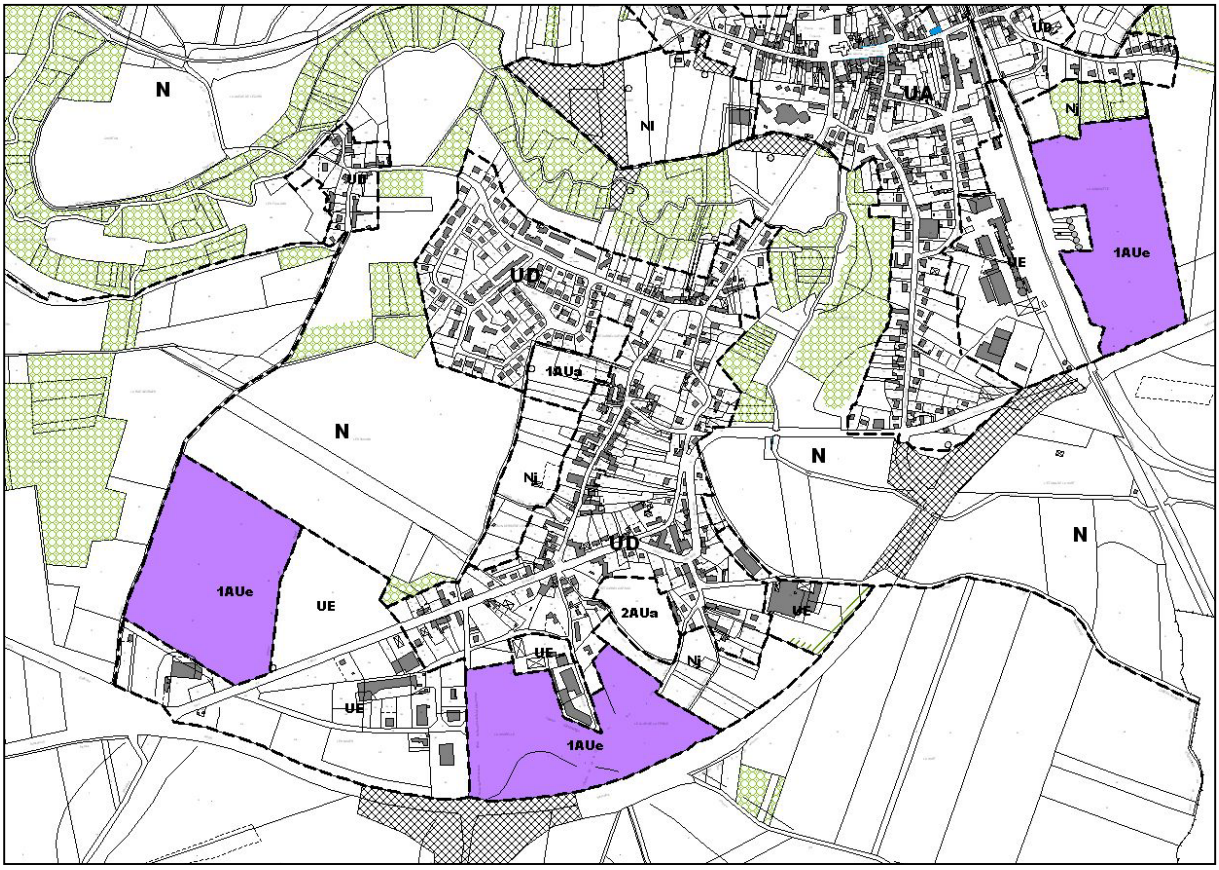
Principe de raccordement à la trame viaire existante

Principe de liaison et de maillage

L'objectif d'aménagement au droit de ce secteur est de prévoir la mise en œuvre d'une liaison entre la rue Sully à l'Est et la rue du Poirier qui dessert le lotissement actuel, ceci afin de permettre une densification de ces secteurs.

L'urbanisation de ce secteur se doit de s'appuyer sur la trame verte constituée par les jardins et les vergers qui la bordent, en interdisant la circulation pour les non-riverains sur le chemin de Derrière les Bois afin de conforter le positionnement de cet espace comme un lieu de promenade confortant la trame piétonne verte qui maillent le territoire communal.

Secteurs 1 AUe



A l'exception du secteur 1AUe situé le long de la rue de l'Arbre Haut les prescriptions d'aménagement s'appuient sur l'étude d'entrée de ville en raison de la proximité de czs zones de la Route Nationale 4.

Ces espaces d'urbanisation future sont destinés à accueillir le développement économique communal et intercommunal, leur positionnement s'appuient sur une volonté de continuité par rapport aux zones existantes, mais également de limittaion des trajets de véhicules lourds au sein de la trame urbaine.

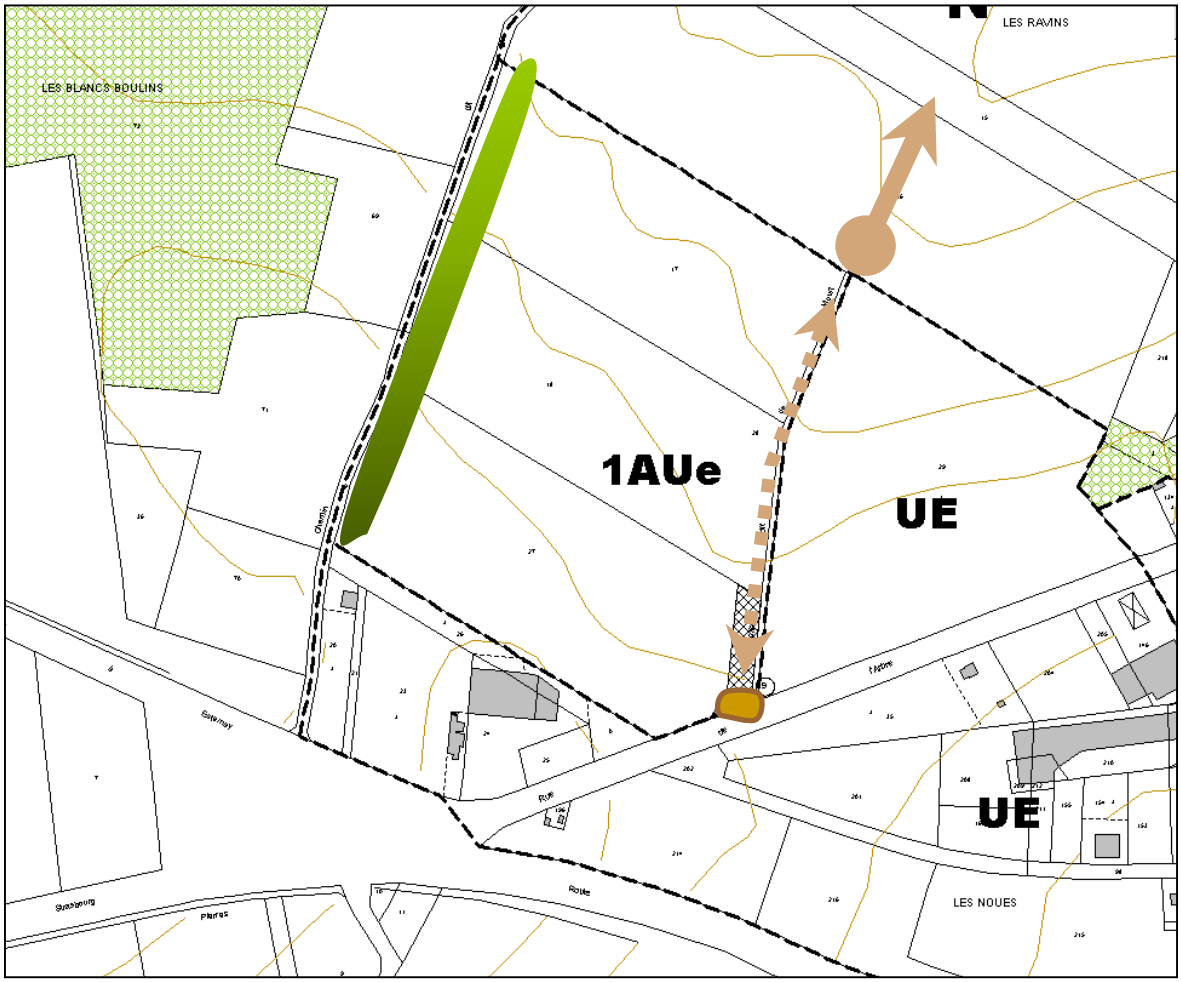
Le développment économique général s'orientera prioritairement sur le secteur de l'Arbre Haut et le long de la nationale 4, le secteur d'extensionen continuité de la coopérative agricole est plus destiné à une extension des infrastructures liées à cette implantation.

Secteur 1 : Lieu dit « L'Arbre Haut »

Ce secteur d'une superficie globale de 8 hectares est développé en continuité des zones UE (à vocation d'activités) réalisées de part et d'autre de la rue de l'Arbre Haut. Situé à proximité de l'entrée Ouest d'Esternay au niveau du croisement entre les RN 4 et RD 934, ce secteur préssnte une opportunité intéressante en terme d'accès évitant le trafic de véhicules lourds à l'intéroieur de la trame urbaine.

Dans le cadre du projet de Plan Local d'Urbanisme un emplacement réservé destiné à la création d'un accès de desserte de cette zone est défini perpendiculairement à la rue de l'arbre haut.

Les principes d'aménagement de ce secteur vont s'appuyer sur cet accès unique permettant de créer l'amorce d'une voie de desserte interne permettant à la fois de dsservir cette zone ert éventuellement à terme de rejoindre la rue de la Robinette au niveau du hameau des Foulons.



Principe de raccordement à la trame viaire existante

Principe de liaison et de maillage

Ne pas hypothéquer les potentialités de prolongation de la voirie à long terme

Principe de traitement des lisières du site par la plantation d'essences arbustives et de hauts jets permettant de créer un effet de haie champêtre permettant de diminuer l'impact visuel de la zone dans le paysage communal

De même un traitement adapté de la voirie pourra être envisagé afin de casser l'aspect industriel et trop urbain qui résultera de l'urbanisation de ce secteur, en réalisant des plantations d'accompagnement le long de la voie.

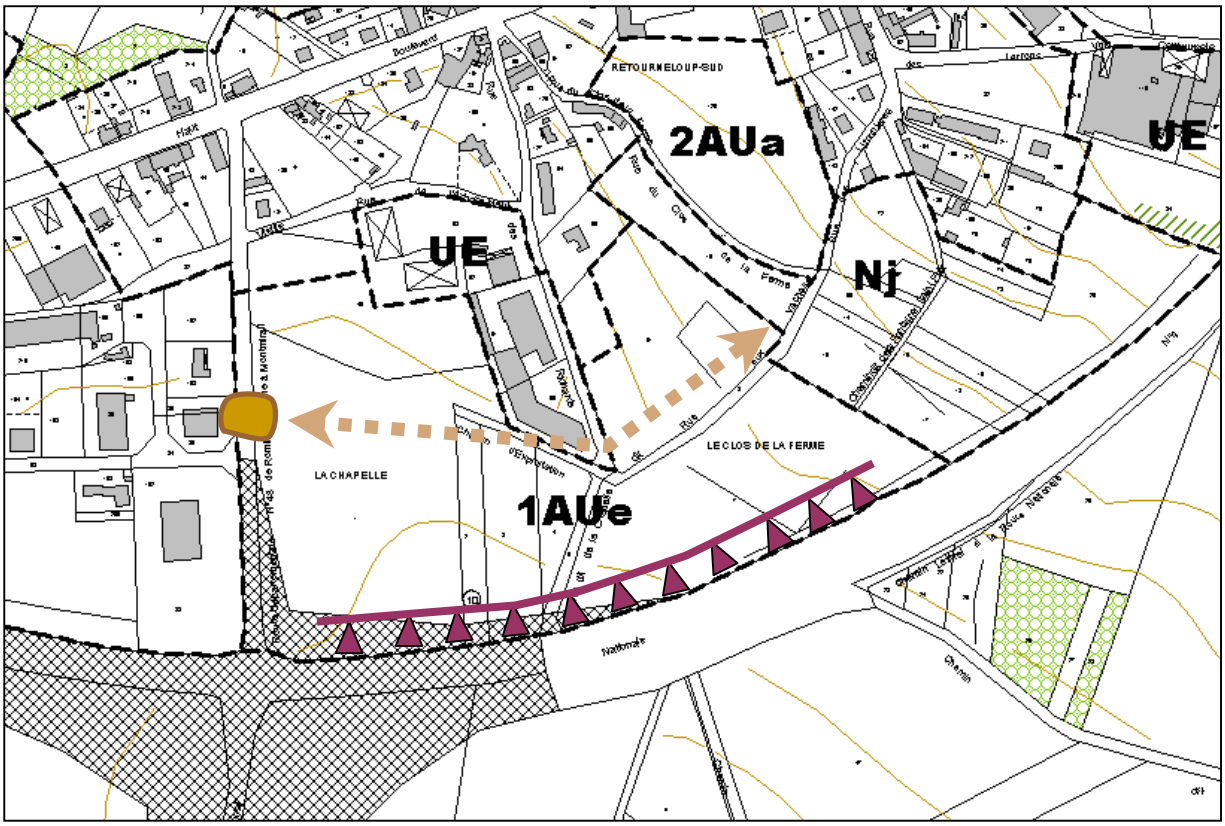
Secteur 2 : Lieu dit « La Chapelle » et « Le Clos de la Ferme »

Bordé par la Route Nationale 4 à proximité de l'intersection avec la Route Départementale 48 et de la zone d'activités intercommunales, ce secteur offre de nombreuses potentialités en terme d'implantation, permettant de conforter et d'affirmer et de poursuivre le positionnement de pôle économique de la commune en limite de la région Ile de France.

Cette zone en continuité et dans le même logique paysagère que la zone d'activités intercommunale située à l'Ouest est concerné par l'application de l'article L111-1-4 du code de l'Urbanisme et a fait l'objet d'une étude spécifique dans le cadre de l'étude d'entrée de ville annexée au rapport de présentation.

Les objectifs principaux en terme d'aménagement de ce secteur vont s'appuyer sur l'intégration paysagère et architecturale des volumes bâtis, l'objectif étant de mettre en avant cette zone afin de créer un espace de représentation des zones activités communales et intercommunales.

Les dispositions propres à la desserte de cette zone seront à mettre en cohérence avec le projet d'aménagement et de recalibrage de la Route Nationale 4 ; en effet en fonction de l'aménagement sécuritaire réalisé au droit de l'intersection avec la RD 48 des adaptations ponctuelles seront cerrtainement à apporter.



Principe d'un recul minimum de 20 des constructions par rapport à la limite d'emprise de la route nationale, ce recul devra être accompagné d'un traitement paysager composé de fleurissements extensifs et/ou de gazon et d'arbres et arbustes en bosquets

Principe de raccordement à la trame viaire existante

Principe de liaison et de maillage

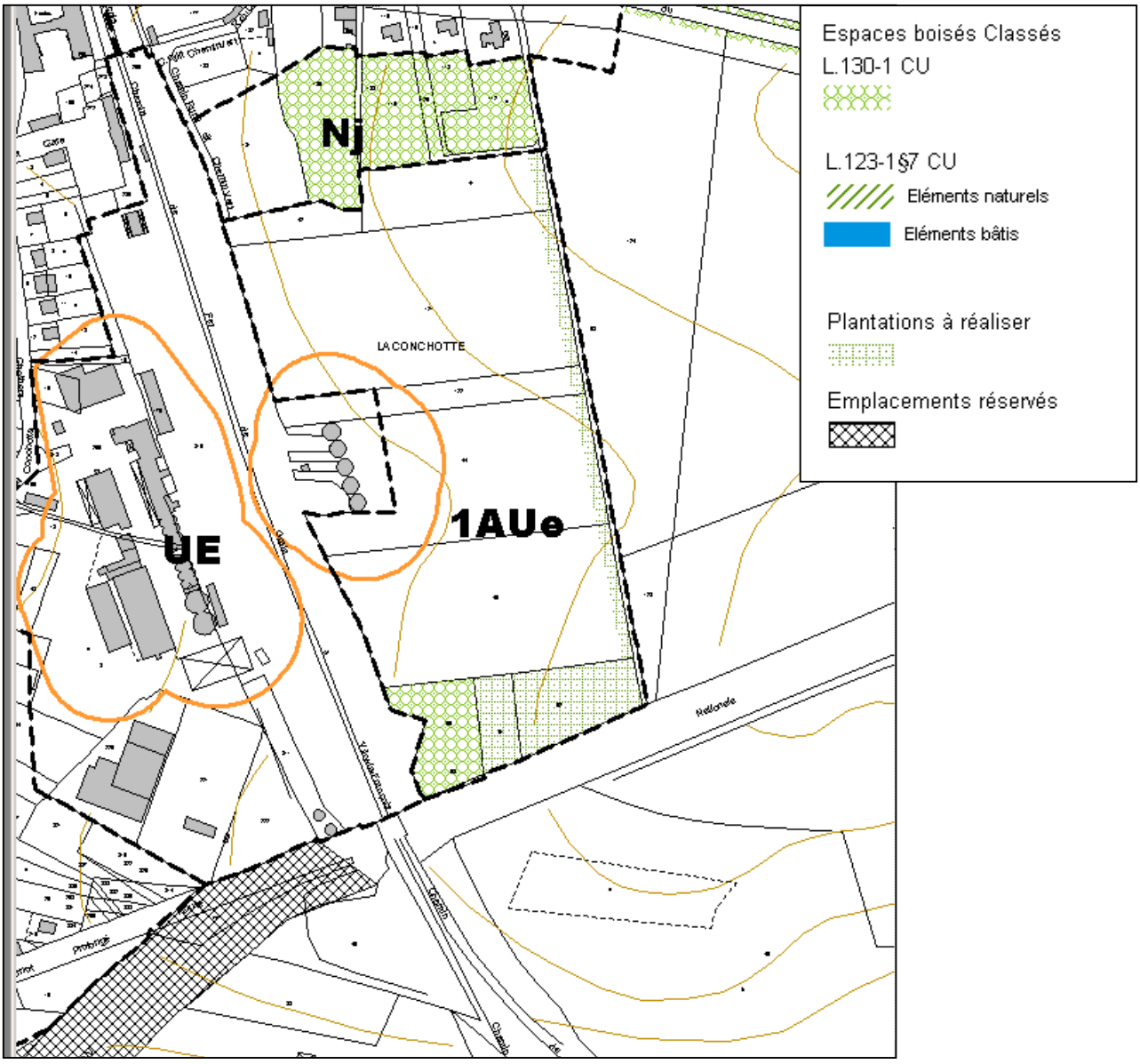
Secteur 3 : Lieu dit « La Conchotte »

Ce secteur de 7,8 hectares situé en continuité de la zone d'activités de la coopérative d'Esternay à proximité de la voie ferrée présente des opportunités de développment liées aux évolutions de la coopérative et à la proxilmité de la voie ferrée. La partie Sud de ce secteur borde égalemnt la Route Nationale 4 et dans ce cadre ce périmètre a fait l'objet de recommandations dans le cadre de l'étude d'entrée de ville.

Les objectifs d'aménagement de ce secteur s'appuient pour l'essentiel sur la réduction de l'impact paysager des futures implantations et de silos existants afin d'atténuer l'effet de rupture avec le plateau.

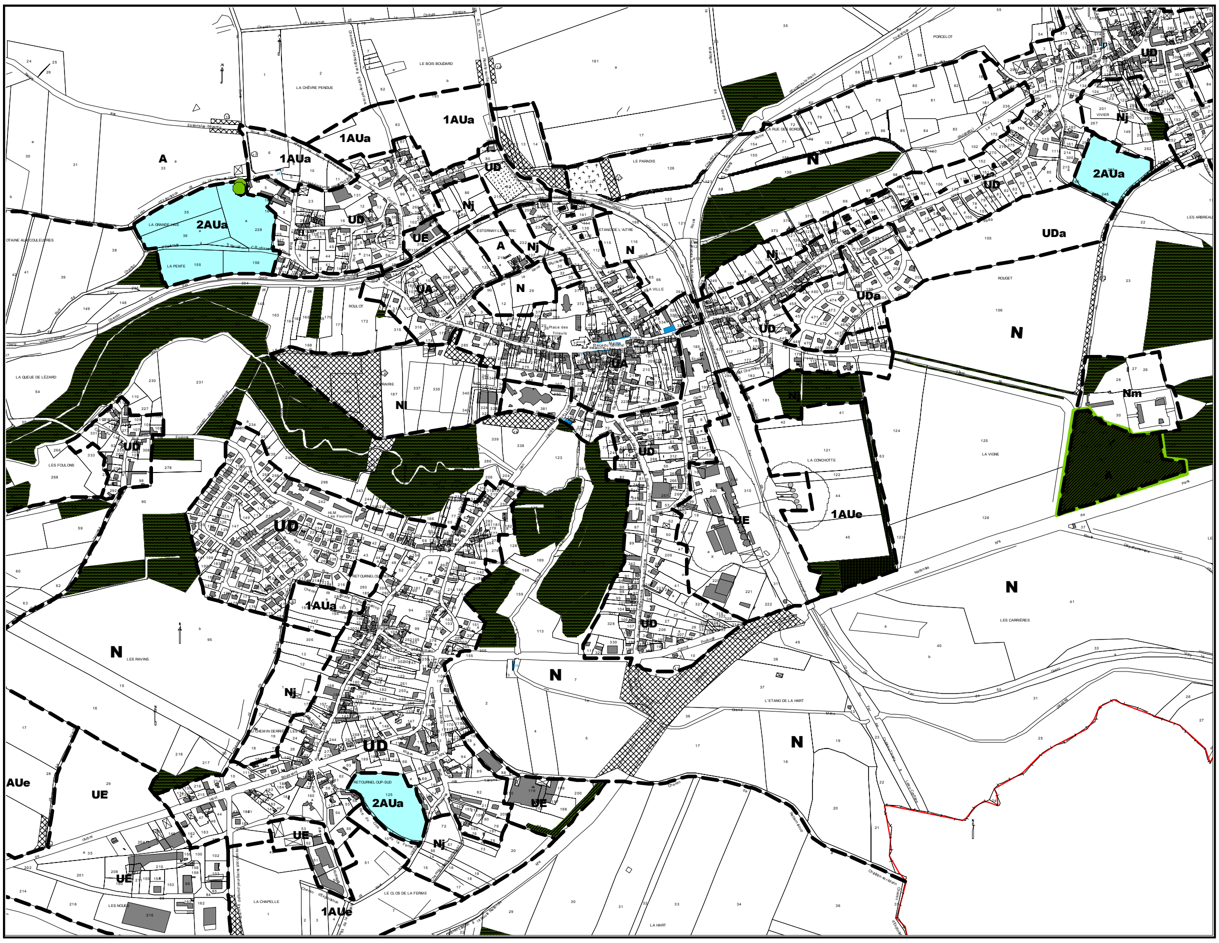
Les prescriptions d'aménagement au droit de cette zone vont essentiellement porter sur un traitement paysager adapté visant à préserver et renforcer les boisements existants, mais également à prévoir la plantation de nouveau écran atténuant ainsi l'impact vertical généré par le silos.

Ces prescriptiosn sont intégrées dans les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme par l'identification des boisements existants en espaces bosiés classés, afin d'assurer leur protection mais égalemnt par la mise en place de plantations à réaliser sur toute la frange Sud et Est de cette zone.


Espaces boisés Classés
L.130-1 CU
L.123-1§7 CU
Eléments naturels
Eléments bâtis
Plantations à réaliser
Emplacements réservés
Nj
LA CONCHOTTE
1AUe
UE

Secteurs 2 AUa

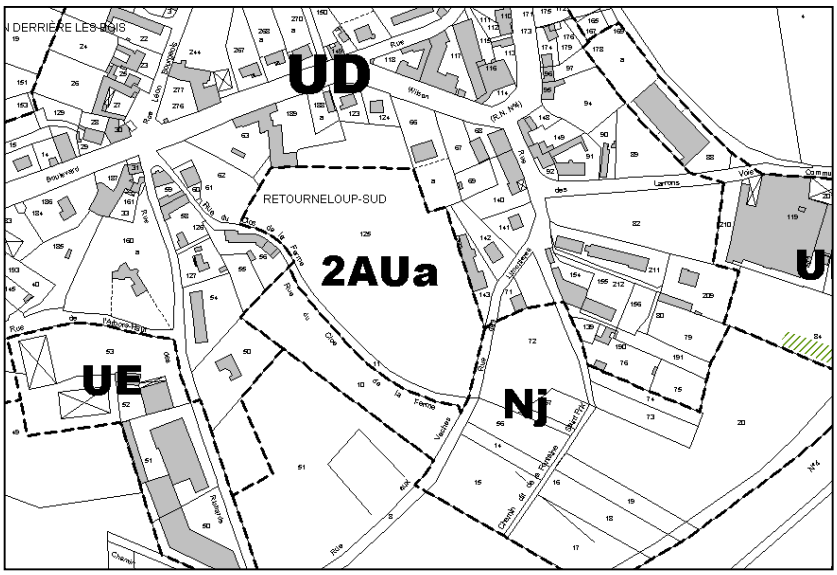
Destinés à l'urbanisation à long terme de la commune, ces trois secteurs ne sont pas urbanisables dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme, leur ouverture à l'urbanisation ne pourra être réalisée qu'après une **modification** du PLU afin de définir un règlement et des principes d'aménagement adaptés au contexte de chaque opération.



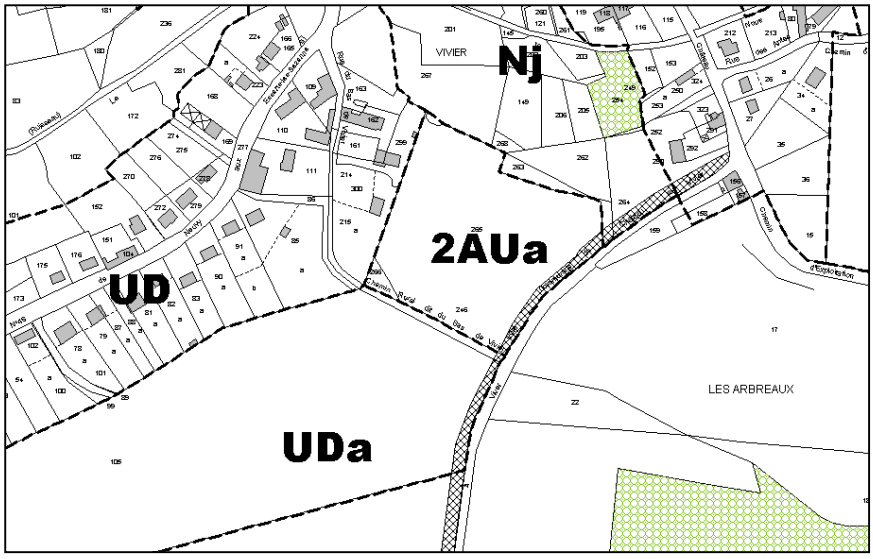
Secteur 1 : Lieu dit « Retourneloup Sud »

Situé à proximité de la trame bâtie, ce secteur est cependant insuffisamment desservi pour faire l'objet d'un autre classement ; cet espace permettra cependant à terme de densifier la trame urbaine en partie Sud du bourg d'Esternay.

Son urbansiation devra s'appuyer sur la logique de préservation qui a prévalue dans le cadre de la définition du zonage au droit de ce secteur dans le Plan Local d'Urbanisme, les espaces de vergers (Nj) identifiés sur les documents graphique seront à préserver, ceci afin de maintenir une coupure verte entre cet espace d'habitat futur et les secteurs de développement des activités.



Secteur 2 : Lieu dit « Le Vivier »



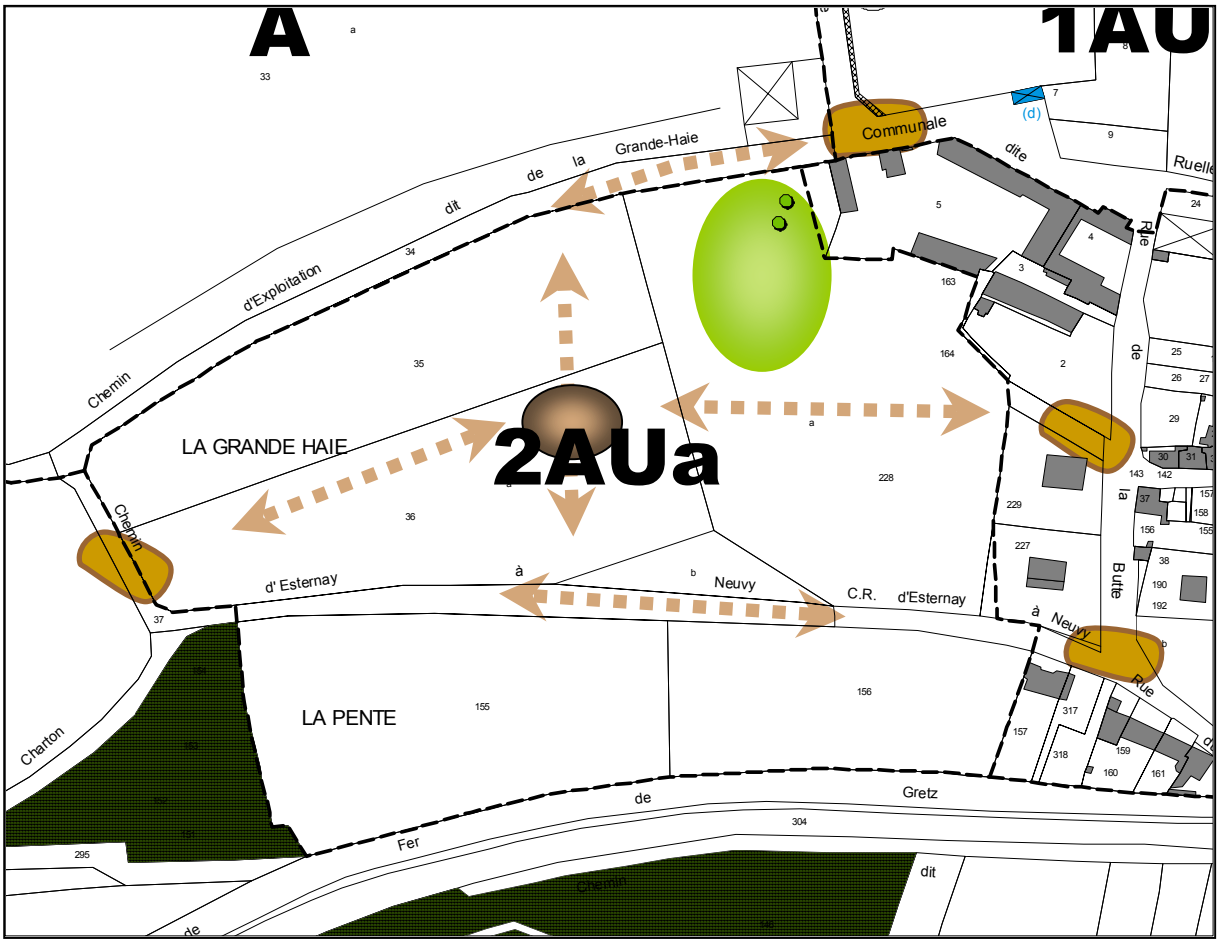
En limite avec les zones de jardins et de vergers du Vivier et la zone UDa d'extension du lotissement communal du Rouget, ce secteur permerttra à terme de densifier la frange Est du bourg d'Esternay.

L'organisation de ce secteur pourra se faire soit en continuité de la zone UDa soit en s'appuyant sur la rue du Vivier.

Secteur 3 : Lieux dits « La Grande Haie» et « La Pente »

Ce secteur d'une superficie de 5 hectares est en retrait par rapport aux axes de circulation mais s'appuie sur de nombreuses potentialités de desserte offertes par les différents chemins communaux qui le bordent.

Les principaux objectifs quant à l'aménagement de ce secteur vont consister en la création d'un desserte interne structurante permettant de mailler l'ensemble de ce parcellaire, tout en veillant à conserver les grandes perceptions paysagères et en assurant la protection des éléments naturels présents au sein du site.



Principe de raccordement à la trame viaire existante

Principe de liaison et de maillage

Principe de création d'un élément structurant, renforçant la notion de quartier du futur secteur d'urbanisation (espaces verts, aménagement public,…)
Le positionnement exact de cet élément peut varier en fonction des orientations de développement retenues et pourra éventuellement être lié au principe de protection de la ressource en eau

Principe d'intégration paysagère et de protection des sources présentes sur le site, au travers d'un aménagement paysager de mise n valeur et de préservation
Le dimensionnement de cet élément peut varier en fonction des orientations de développement retenues, toutefois une protection optimale de ces résurgences est à prendre en compte