



PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision n°1

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE

2

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

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du : 20 septembre 2007



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

INTRODUCTION

*art. R.123-1 : Le **plan local d'urbanisme**, après un rapport de présentation, comprend le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et le règlement, ainsi que leurs documents graphiques.*

Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques.

...

Il est accompagné d'annexes.

Le **projet d'aménagement et de développement durable** (P.A.D.D.) est une innovation de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000. Il a pour objet de mieux maîtriser le développement des communes par une articulation plus précise des politiques d'urbanisme et des politiques d'environnement. Les dispositions quant à la mise en œuvre de ce document et de ses particularités ont été modifiées par la Loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003.

L'article R.123-3 du code de l'urbanisme précise son contenu :

*art. R.123-3 : Le **projet d'aménagement et de développement durable** définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, **les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.***

Le projet d'aménagement et de développement durable est l'énoncé de la politique municipale en matière d'aménagement et de développement de la commune, fondée sur le diagnostic d'ensemble exposé dans le rapport de présentation.

La politique d'aménagement doit respecter les grands principes d'aménagement édictés par les articles L.110 et L.121.1 du code de l'urbanisme.

CADRE DE REFERENCE DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE D'ESTERNAY

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains rappelle le principe d'équilibre entre ***le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable*** (1^{er} al. art. L.121-1 du code de l'urbanisme).

Un autre principe repris par la loi S.R.U. est celui d'une ***utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature*** (3^{ème} al. art. L.121-1 du code de l'urbanisme)

L'objectif de la commune de Esternay est **de déterminer les conditions du développement communal, tout en veillant à préserver son identité, ses richesses architecturales et paysagères, la qualité de son cadre de vie et son rôle de pôle d'emploi, d'équipement, de commerce et de service.**

Située aux confins de la Champagne et de l'Ile de France, entre Sézanne, Provins et Coulommiers, traversée par la route nationale n°4, Esternay bénéficie d'une situation privilégiée au sein de la pointe sud-ouest du département de la Marne. Chef lieu de canton, elle en est aussi la commune la plus peuplée et le principal pôle d'emploi, de commerce et de service.

Avec son vaste plateau aux souples ondulations où alternent grandes cultures et boisements, avec ses horizons ouverts qui contrastent avec ses vallées faiblement encaissées et riantes, Esternay est une commune typique de la Brie Champenoise et profite à la fois d'une agriculture productive et dynamique et d'un des plus importants massifs boisés de la région.

Outre sa situation privilégiée, Esternay est une commune **riche de son patrimoine et des ses paysages fragiles.**

Ancienne place forte sur la vallée du Grand Morin, formé de fusion de hameaux agricoles ou tournés vers l'exploitation de l'eau et de la force hydraulique et lieu de commerce et d'échanges, l'agglomération d'Esternay est multiple.

Elle garde un intéressant ensemble bâti, typique de la Brie Champenoise, fait de constructions aux formes longilignes, aux multiples décors de brique qui se détachent sur les maçonneries de moellons aux enduits clairs et agrémentées de larges porches.

A ce patrimoine se marie avec bonheur le vaste héritage du passé industriel, commerçant et bourgeois de la commune ayant laissé de remarquables demeures et villas de briques et de pierres. Ainsi, le bourg forme un ensemble cohérent et homogène auquel s'est adjoint un important tissu pavillonnaire.

Ce bourg est blotti dans un repli du relief au pied de son château qui domine le plateau Briard. Il s'est développé au cœur d'un fond de vallon humide où serpente le Grand Morin et

son affluent le Ru de la Noue. Cette rivière qu'accompagne un important corridor boisé et verdoyant forme un cadre serein et prend des allures d'oasis au sein des cultures céréalière. Ces caractéristiques ainsi que les nombreux équipements dont bénéficie la commune font d'Esternay un lieu offrant un cadre de vie de qualité à potentiel résidentiel et économique.

Le projet communal veillera à pérenniser la qualité et l'originalité de cet environnement naturel comme bâti, notamment par le biais :

- du règlement (particulièrement de son article 11)
- d'un zonage privilégiant les zones naturelles dans les secteurs à sensibilité environnementale ou paysagère
- de protections au titre des articles L123-1-7 et L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Fort de ce constat, le projet communal devra permettre la mise en œuvre d'une synergie entre la situation avantageuse de la commune, ses potentiels d'accueil, la qualité de son environnement et la fragilité de ses paysages. Cela afin :

- Pérenniser la qualité d'un patrimoine naturel et culturel
- Conforter la commune dans son rôle de bourg centre et de pôle économique
- Confirmer en maîtrisant la dynamique démographique de la commune par l'accueil de nouvelles populations, de plus en plus soucieuses de la qualité de leur cadre de vie.

Ce triple objectif de protection des patrimoines, de dynamisme démographique et d'accueil et de développement d'activités diversifiées sera décliné à travers la politique d'ensemble en matière d'aménagement et de développement durable de la commune d'Esternay. Celle-ci s'articule autour des deux principaux thèmes suivants :

- | | |
|---|-------------|
| 1) Un projet de territoire qui recouvre des enjeux multiples | p.4 |
| 2) Le projet urbain du bourg d'Esternay | p. 5 |

1) Un projet de territoire qui recouvre des enjeux multiples

Une urbanisation à maîtriser et à structurer

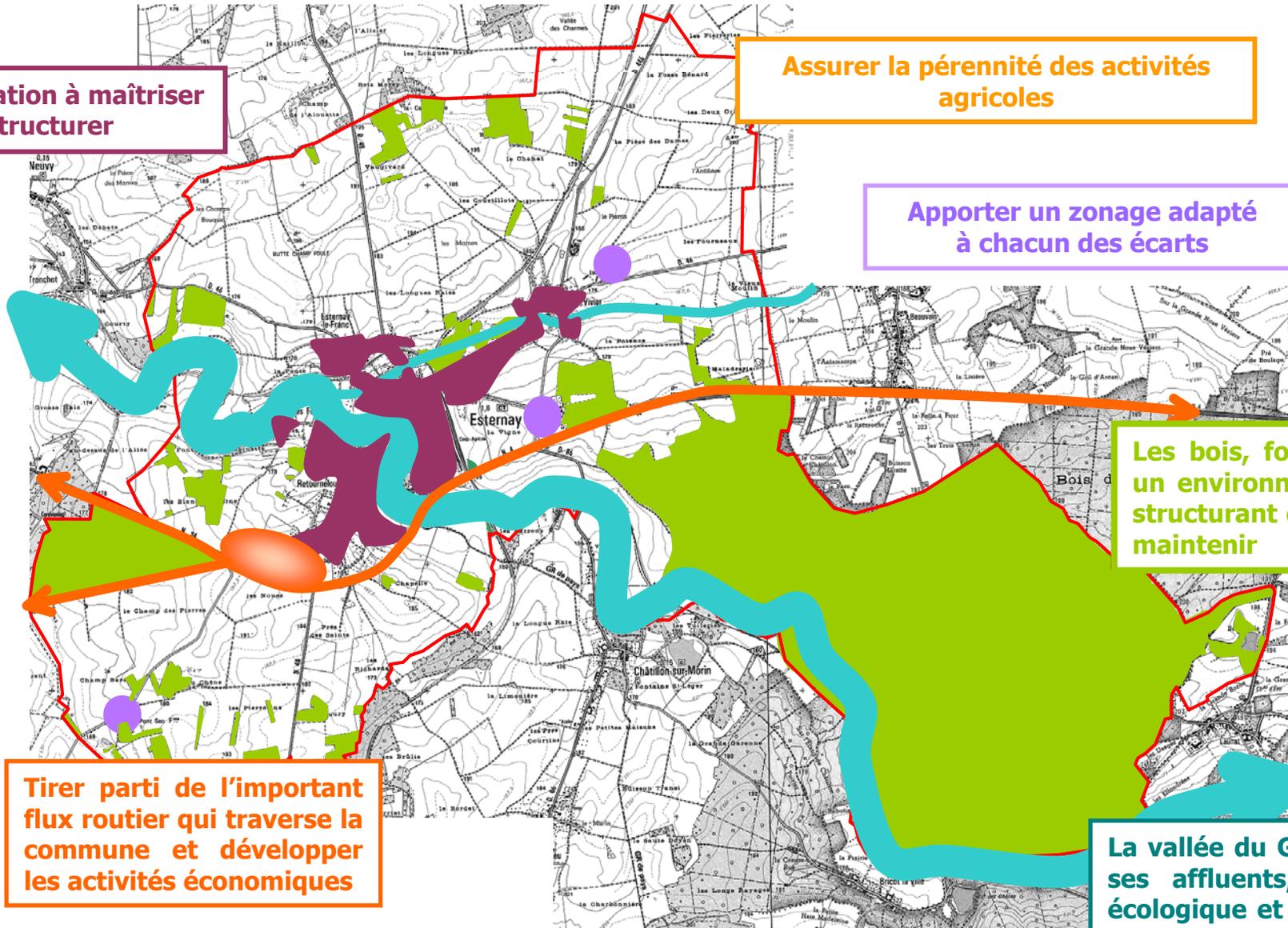
Assurer la pérennité des activités agricoles

Apporter un zonage adapté à chacun des écarts

Les bois, forêts et bosquets, un environnement et un rôle structurant dans le paysage à maintenir

Tirer parti de l'important flux routier qui traverse la commune et développer les activités économiques

La vallée du Grand Morin et ses affluents, un corridor écologique et un vecteur de la qualité du cadre de vie à préserver



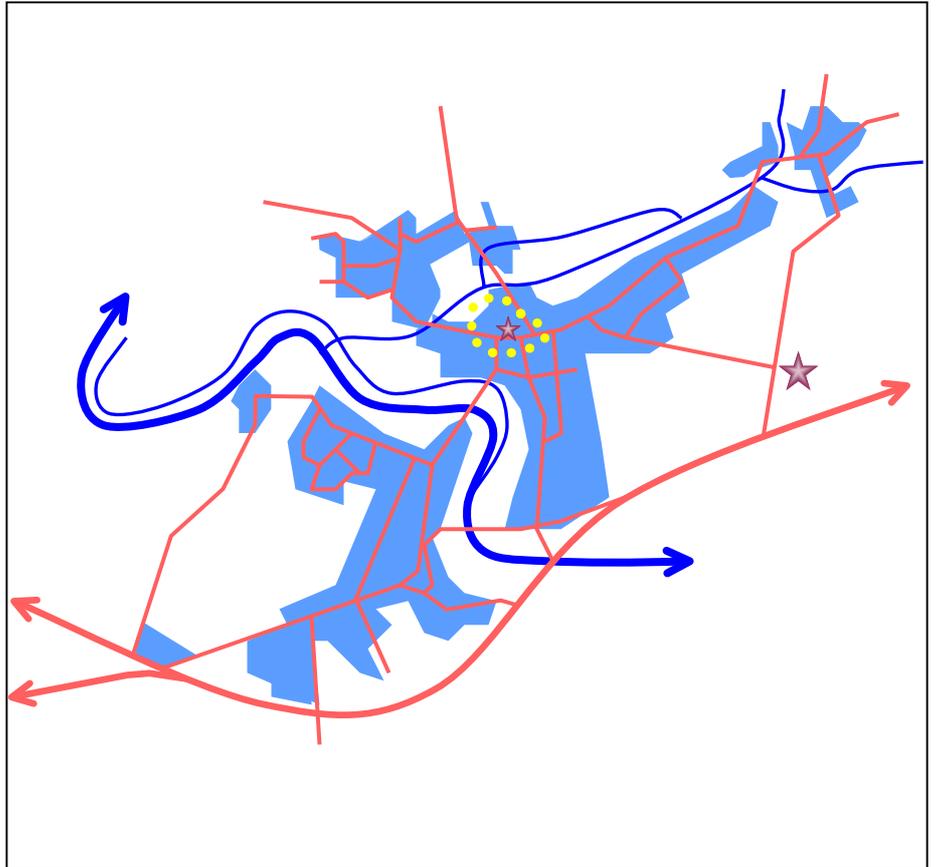
2) Le projet urbain du bourg d'Esternay

1) Affirmer la centralité du bourg par la mixité de ses fonctions et par son patrimoine

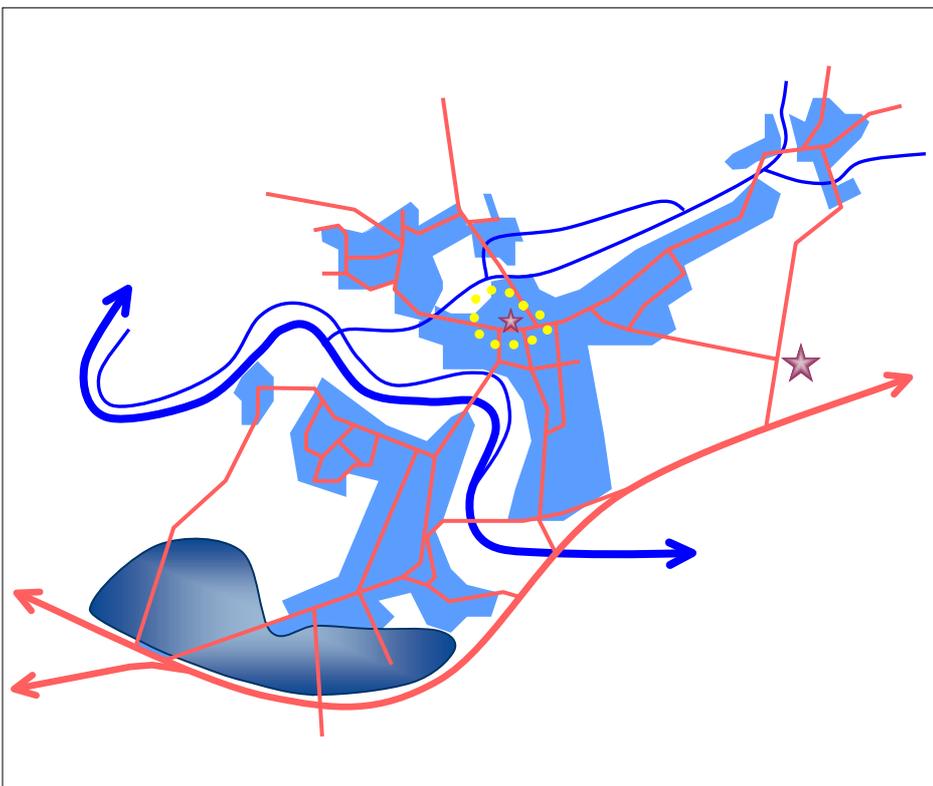
Le centre bourg devra rester le lieu symbolique et de référence de la commune. A ce titre il est au cœur du projet urbain. La mixité de ses fonctions (commerce, service, habitat, administration...) qui assure son attractivité au sein du canton sera consacrée. Sa valorisation, par un traitement qualitatif de l'espace public et par la préservation du patrimoine permettra de lui conserver un rôle identitaire fort à long terme. Le centre doit rester le pivot de l'organisation du bourg dont il est aussi le cœur géographique.

De même afin de conforter cette centralité il conviendra de préserver les locaux à usage de commerces et de services en veillant à conserver l'intégrité et la vocation commerciale de ces derniers voire en bloquant des changements d'affectation pouvant s'avérer préjudiciables sur la structure commerciale du centre bourg.

Les liaisons physiques comme visuelles devront conserver une logique centripète.



2) Conforter le rôle de pôle économique de la commune



Esternay devra conserver, voire développer sa fonction de pôle d'emploi et de service au sein du sud-ouest marnais.

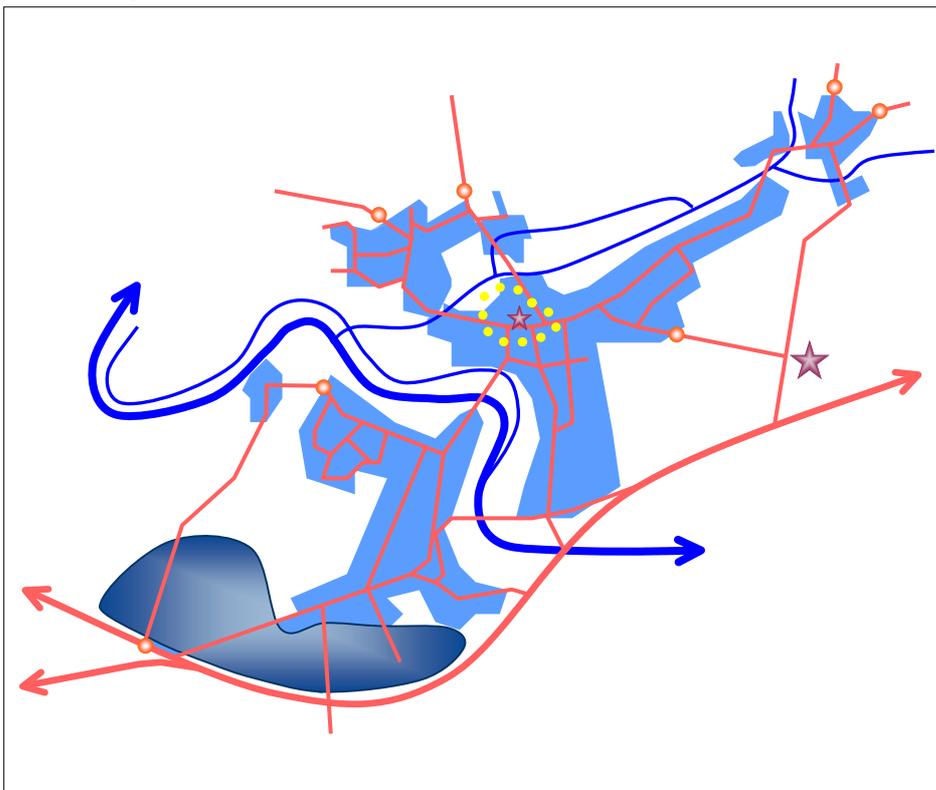
Dans ce but la commune entend assurer la pérennité, le développement et la diversification des activités économiques dans la continuité de la zone d'activités dont elle dispose.

Ce développement ne se fera pas sans une prise en compte de la qualité des paysages. Car, de l'image de cette zone, dépend celle de la commune et des professionnels susceptibles de s'installer.

3) Identifier les entrées de ville et éviter le développement linéaire

Issu de la fusion de divers villages, hameaux et écarts, Esternay forme aujourd'hui une agglomération diffuse et allongée. Ce bourg qui s'est développé de loin en loin le long des réseaux existants, atteint aujourd'hui plus de trois kilomètres de long.

Ce type de développement connaît actuellement ses limites. Poursuivre cette logique d'urbanisation irait à l'encontre d'une utilisation durable et économe de l'espace. L'allongement des distances et l'éparpillement de l'habitat entraîneraient des surcoûts de réseaux, un recours systématique à l'automobile et un affaiblissement de la centralité. C'est pourquoi le projet urbain propose de maîtriser l'urbanisation linéaire et de substituer à cette logique un principe d'urbanisation en épaisseur. Cela permettra également un travail qualitatif sur les entrées de ville afin de valoriser la commune, de mieux identifier le territoire urbain et de réguler la vitesse de la circulation.

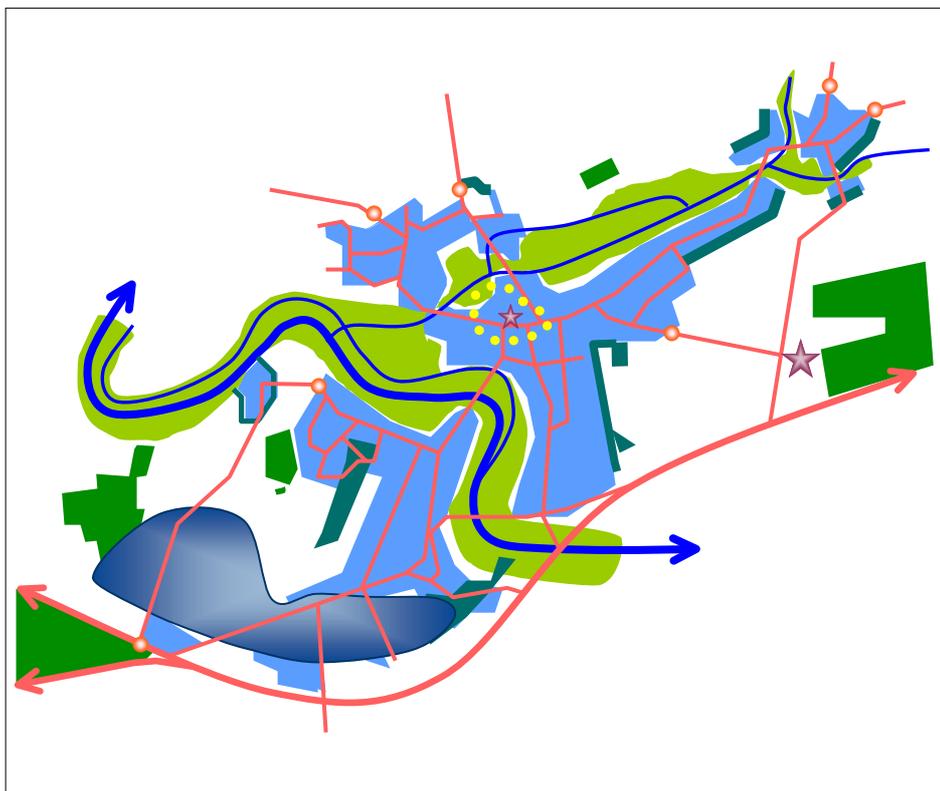


4) Trouver un écran végétal, des limites et une structure à l'espace urbain

Blottie au cœur des vallées du Grand Morin et du Ru de la Noue, et enceinte de bois, vergers et haies, l'agglomération d'Esternay s'insère avec discrétion dans le paysage et profite d'un contact étroit avec le milieu naturel.

Les ensembles végétaux servant d'écran au bourg et assurant sa bonne intégration paysagère seront conservés. Ils serviront de limites naturelles et cohérentes à l'étalement urbain.

Les espaces restés naturels au sein du bourg (vallée) constituent de véritables respirations dans le tissu urbain et contribuent à la qualité du cadre de vie. Ils seront conservés. Leur taille et leur disposition permettent d'en faire de véritables axes verts structurants pour l'agglomération.

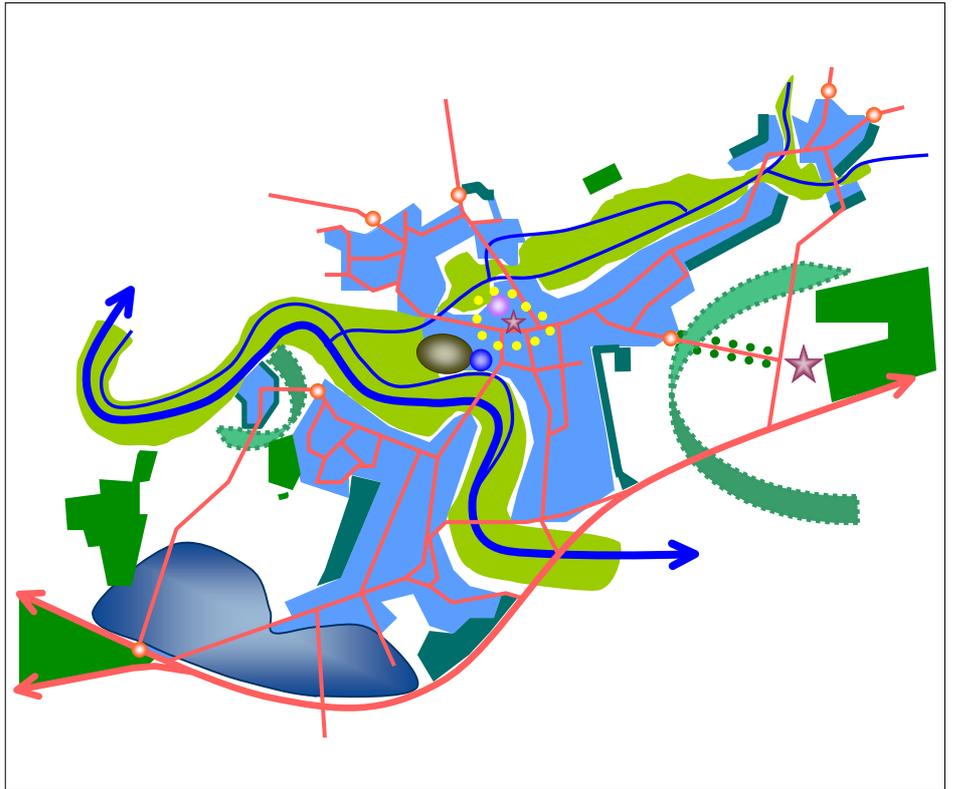


5) Respecter la qualité du cadre de vie

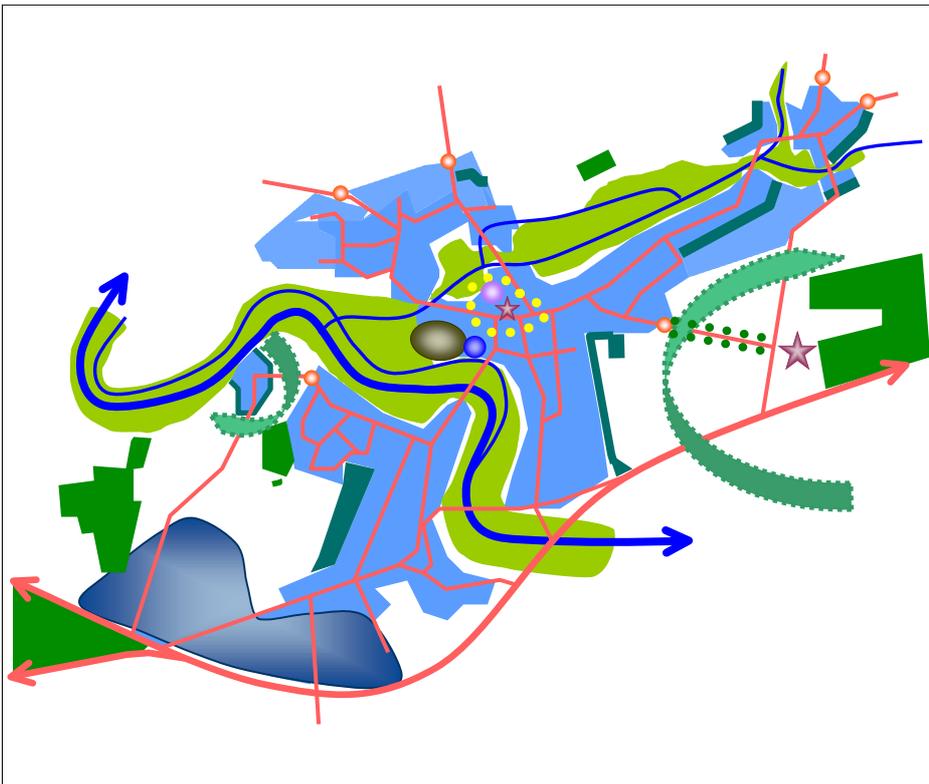
Cet objectif se confond avec le précédent.

Cependant il prend en compte l'évolution des équipements dont bénéficient la commune et ses habitants. Ainsi le projet urbain encourage le renforcement des équipements, notamment socioculturels, au centre ville qui doit rester l'espace de référence. Quant aux vastes espaces verts de la vallée, qui forment le cœur de l'agglomération, ils paraissent particulièrement appropriés pour l'éducation, les loisirs, les sports et la détente dans le respect du caractère naturel du lieu.

Le respect du cadre original de la commune s'entend aussi par le maintien du caractère isolé et du charme du hameau des Foulons. Il en va de même pour l'émblématique château qui doit rester seul et dominant sur sa hauteur au niveau du plateau.



6) Penser une urbanisation future équilibrée et à long terme



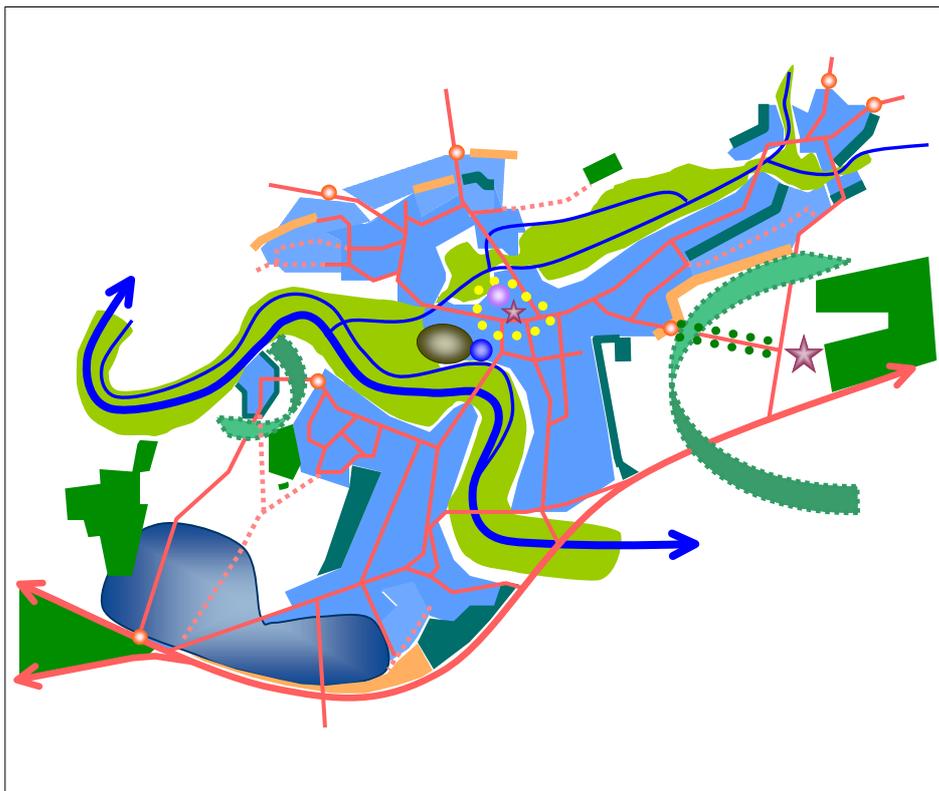
C'est dans le respect des principes édictés précédemment que seront distinguées les zones d'urbanisation future (en bleue clair). Sont ainsi privilégiés les espaces les plus intégrés au bourg et dont la liaison au centre et aux équipements en place est aisément possible. Ils ne sont pas situés à des altitudes plus élevées que les espaces bâtis existants et ne sont pas plus éloignés du centre. Enfin, ces espaces ont été définis dans plusieurs directions afin de ne pas « déséquilibrer » l'agglomération et de conserver au cœur historique sa place et son rôle de pivot.

7) Urbaniser dans un souci d'intégration urbaine et paysagère

Afin que les quartiers futurs ne constituent pas une juxtaposition d'opérations d'aménagement sans relations ni entre elles ni avec le bourg, la voirie à venir devra entrer en cohérence avec le réseau viaire actuel. Pour cela, les voies devront s'appuyer des tracés existants ou profiter des accès encore libre et relier, le cas échéant, les diverses voies qui bordent les zones d'urbanisation future.

Cela permettra la création de nouveaux itinéraires et évitera une surcharge du réseau actuel.

De plus l'intégration paysagère sera recherchée par un traitement des limites entre les espaces bâtis et agricoles là où il n'existe pas d'écran végétal en place.



8) Donner une structure verte et piétonne à la commune

La protection des espaces restés naturels au sein du bourg et le renforcement du réseau piéton actuel permettront de donner une véritable structure verte à l'agglomération.

En effet la coulée verte que forme la vallée du Grand Morin et de la Noue est l'un des principaux vecteurs de cohésion de cette agglomération formée de l'accolement successif de nombreux hameaux.

Ici pourront être développées des circulations douces et des espaces de détente en complémentarité avec le parc des sports idéalement situé.

Ce réseau pourra relier de manière agréable et sécurisée tous les points du bourg à son centre.

Il constituera un élément essentiel pour la qualité du cadre de vie et l'appropriation de l'agglomération notamment par les plus jeunes.

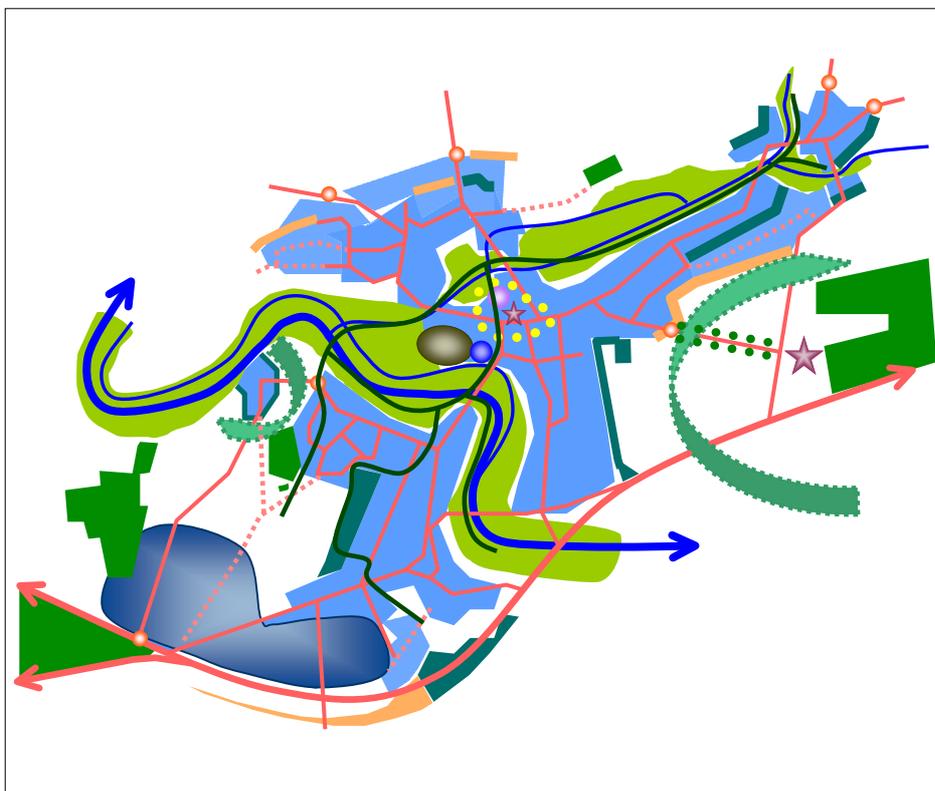
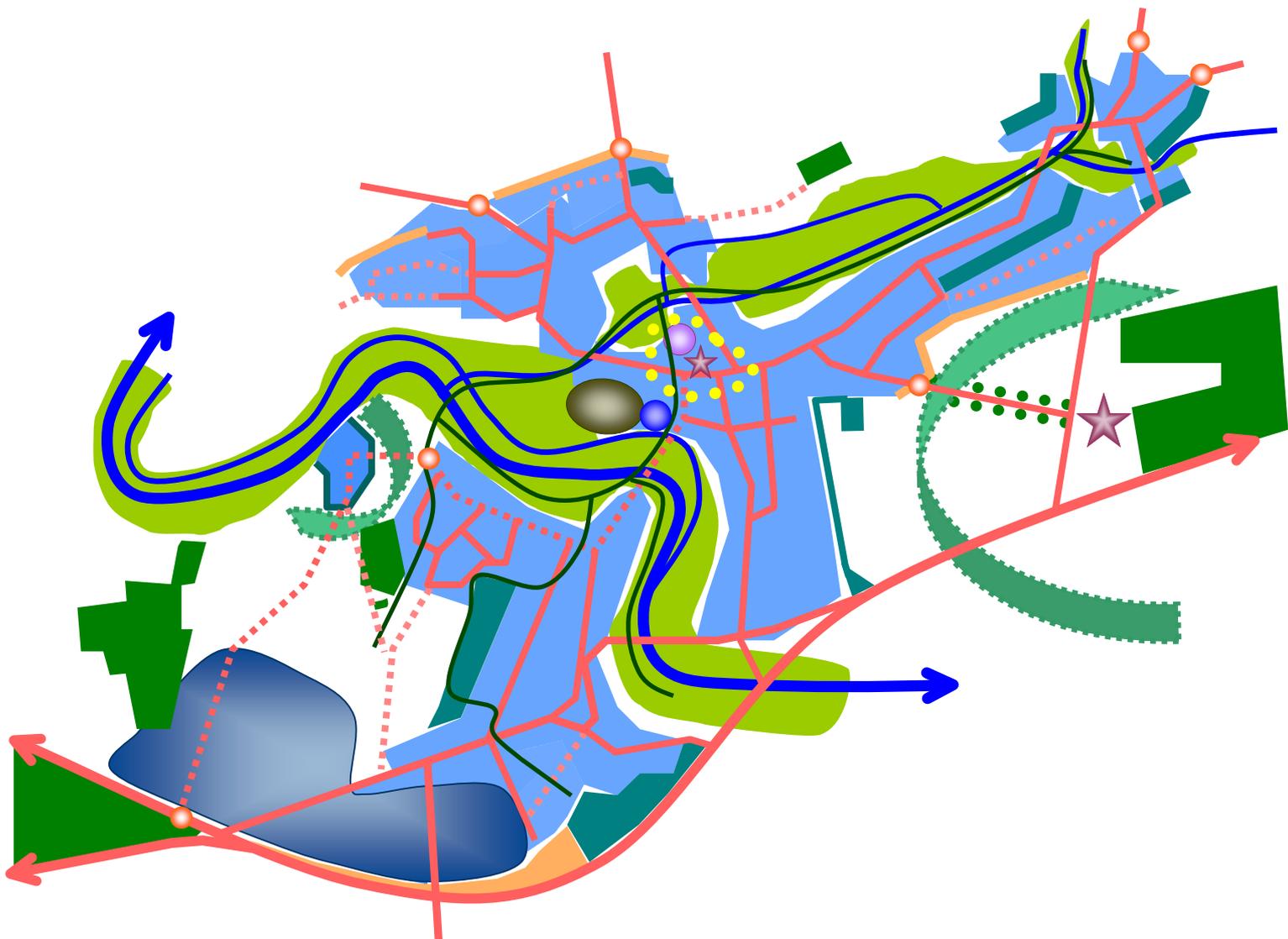


Schéma de synthèse des principes du projet urbain



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Voies structurantes |  | Valoriser le centre, conforter la mixité de ses fonctions. |
|  | Espace urbanisé |  | Maîtriser les extensions linéaires |
|  | Un riche réseau hydrographique |  | Respecter l'identité des anciens écarts |
|  | Bois, alignements ou bosquets à préserver |  | S'appuyer sur les haies et vergers existants, s'en servir comme limite et vecteur d'intégration paysagère |
|  | Vallées du Gd Morin et de le Noue : une « colonne vertébrale verte » pour l'agglomération à protéger et à valoriser |  | Penser une urbanisation future maîtrisée et cohérente |
|  | Affirmer le rôle de pôle économique |  | Prévoir une voirie connectée et « intégrante » |
|  | Conforter le pôle de sport et loisirs |  | Créer des filtres paysagers |
|  | Affirmer et valoriser les équipements centraux |  | Penser les circulations douces à l'échelle de l'agglomération |
|  | Un patrimoine facteur de développement et d'identité à valoriser | | |