PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision n°1

RAPPORT DE PRESENTATION	1a

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

SOMMAIRE

Préambule **4**

Diagnostic **8**

A. Contexte Général 8

1. Territoire communal **8**
2. Un positionnement privilégié **9**

B. Etat initial de l'environnement 10

1. Cadre Physique **10**
1.1. Géologie et formes du relief 10
1.2. Hydrographie et ressource en eau 11
1.2.1. Réseau hydrographique 11
1.2.2. Eau souterraine 13
2. Milieu naturel et paysages **14**
2.1. Occupation du sol et éléments du paysage 14
2.2. Cadre paysager 15
2.2.1. Les espaces ouverts 16
2.2.2. Les espaces fermés 16
2.2.3. Repères paysagers 17
3. Cadre urbain **18**
3.1. Organisation urbaine 18
3.1.1. Evolution de l'urbanisation 18
3.1.2. Typologie et évolutions des différentes entités urbaines 19
3.2. Eléments patrimoniaux 22
3.3. Cadre bâti 23
3.3.1. Caractéristiques du Bâti 23
3.3.2. Typologie du bâti 25
4. Equipements et Infrastructures **28**
4.1. Voies de communication 28
4.1.1. Routes 28
4.1.2. Autres moyens de communication 29
4.2. Equipements scolaires et sportifs 29

C. Contexte socio-économique 30

1. Evolutions démographiques **30**
1.1. Evolution générale 30
1.2. Caractéristiques de l'évolution démographique 30
1.3. Structure de la population communale 31
1.4. Analyse comparée 32
2. Les ménages **33**
3. Les logements **33**
3.1. Evolution du parc 33
3.2. Structure du parc 34
3.3. Niveau de confort 36
3.4. Constructions récentes 36

4. Economie et activités ... 37
4.1. Population active ... 37
4.2. Structure de la population active ... 38
4.3. Lieu de travail des actifs communaux ... 39
4.4. Activités économiques ... 41
4.4.1. Vie économique locale ... 41
4.4.2. Commerces et services ... 41
4.5. Activités agricoles ... 42

Justification des dispositions du PLU ... 43

A. Parti d'aménagement ... 43

1. Objectifs communaux et Orientations d'aménagement ... 43
2. Traduction des objectifs communaux ... 44
2.1. Habitat ... 44
2.2. Activités et équipements et infrastructures ... 44
2.3. Agriculture ... 45
2.4. Milieux naturels ... 45
2.5. Patrimoine ... 46
3. Synthèse des objectifs d'aménagement ... 47

B. Zonage et règlement ... 48

1. Les zones urbaines ... 49
1.1. La zone UA ... 49
1.1.1. Caractère général ... 49
1.1.2. Evolutions apportées et Justification des règles applicables ... 50
1.2. La zone UD ... 52
1.2.1. Caractère général ... 52
1.2.2. Évolutions apportées et justifications des règles applicables ... 53
1.3. La zone UE ... 55
1.3.1. Caractère général ... 55
1.3.2. Evolutions apportées et justification des règles applicables ... 56
2. Les zones d'urbanisation future ... 58
2.1. Les zones 1AU ... 58
2.1.1. Les secteurs 1AUa – contexte général ... 58
2.1.2. Evolutions apportées et justifications des règles applicables ... 59
2.1.3. Les secteurs 1AUe – contexte général ... 60
2.1.4. Evolutions apportées et justifications des règles applicables ... 61
2.2. La zone 2AUa ... 62
2.2.1. Contexte général ... 62
2.2.2. Evolutions apportées et justification des règles applicables ... 62
3. La zone agricole ... 63
4. Les zones naturelles ... 64
4.1. La zone N ... 65
4.2. Le secteur Ne ... 65
4.3. Le secteur Nh ... 66
4.4. Le secteur Nj ... 67
4.5. Le secteur Nl ... 68
4.6. Le secteur Nm ... 69
5. Tableau des surfaces ... 70

C. Autres dispositions du PLU 71

1. Espaces Boisés Classés 71
2. Emplacements réservés 71
3. Préservation du patrimoine 72
4. Contraintes et Eléments à prendre en compte 73
4.1. Archéologie 73
4.2. Milieux naturels 74
4.3. Article L.111-1-4 du code l'urbanisme 75

D. Mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme 76

1. Impact du PLU sur l'environnement 76
1.1. Maîtrise du développement urbain 76
1.2. Mise en valeur et préservation des milieux naturels 76
1.3. Protection des terres agricoles 76
2. Compatibilité du PLU 77
2.1. Servitude d'utilité publique 77
2.2. Loi d'Urbanisme et d'aménagement 77
2.2.1. Equilibre et maîtrise du développement urbain 77
2.2.2. Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale 78
2.2.3. Utilisation économe et équilibrée de l'espace 78

PREAMBULE

L'article L.123-1 du Code de l'urbanisme définit le Plan Local d'Urbanisme.

Article L.123-1 : ***Les plans locaux d'urbanisme*** *exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.*

(L. no 2003-590, 2 juillet 2003, art. 12, 1o) Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

(L. no 2003-590, 2 juillet 2003, art. 12, 1o) Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

(L. no 2003-590, 2 juillet 2003, art. 14) « Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la commune ou, en cas d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale compétent, l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres de cet établissement ou l'intégralité du territoire de ce dernier, à l'exception des parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durable avec celui de l'établissement public de coopération intercommunale. »

En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné. En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation desdites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite

territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte.

(L. no 2003-590, 2 juill. 2003, art. 12, 2o) « Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales ». et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

***1** Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;*

***2** Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;*

***3** [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel no 2000-436 DC du 7 décembre 2000] ;*

***4** Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;*

***5** Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13o ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;*

***6** Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;*

7 Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

***8** Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;*

***9** Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;*

10 *Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;*

11 *Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;*

12 *(L. no 2003-590, 2 juill. 2003, art. 17) Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif « ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée » ;*

13 *Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :*

- dans les zones urbaines et à urbaniser ;

- dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions.

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans

L'article R.123-1 du code de l'urbanisme précise que *« 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 est accompagné d'annexes.

Les orientations et prescriptions du projet d'aménagement et de développement durable et les prescriptions du règlement ainsi que leurs documents graphiques sont opposables dans les conditions prévues par l'article L.123-5. »

Le rapport de présentation *(art. R.123-2) :*

1° *Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 ;*

2° *Analyse l'état initial de l'environnement ;*

3° *Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L.121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L.111-1-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont*

interdites en application du a) de l'article L.123-2. En cas de modification ou de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles ;

***4**° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.*

Par délibération en date du 26 octobre 2004, la commune d'ESTERNAY a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols et son passage en Plan Local d'Urbanisme conformément aux dispositions des Loi Solidarité et Renouvellement Urbain de Décembre 2000.

La présente révision intègre également les évolutions législatives issues de la Loi Urbanisme et Habitat de Juillet 2003 et intègre les évolutions apportées par le décret d'application n°2004-531 du 9 juin 2004 relatif au document d'urbanisme et modifiant le code de l'urbanisme.

La commune d'ESTERNAY, dispose d'un Plan d'Occupation des Sols depuis le 4 décembre 1973, faisant suite à un Plan Sommaire d'Urbanisme approuvé en 1970.

Le Plan d'Occupation des Sols a été révisé en 1975, il a ensuite été modifié le 20 octobre 1988, le 16 septembre 1999 et le 24 février 2000.

Le Plan d'Occupation des Sols a également fait l'objet de deux révisions simplifiées en 2005 conformément aux dispositions de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme.

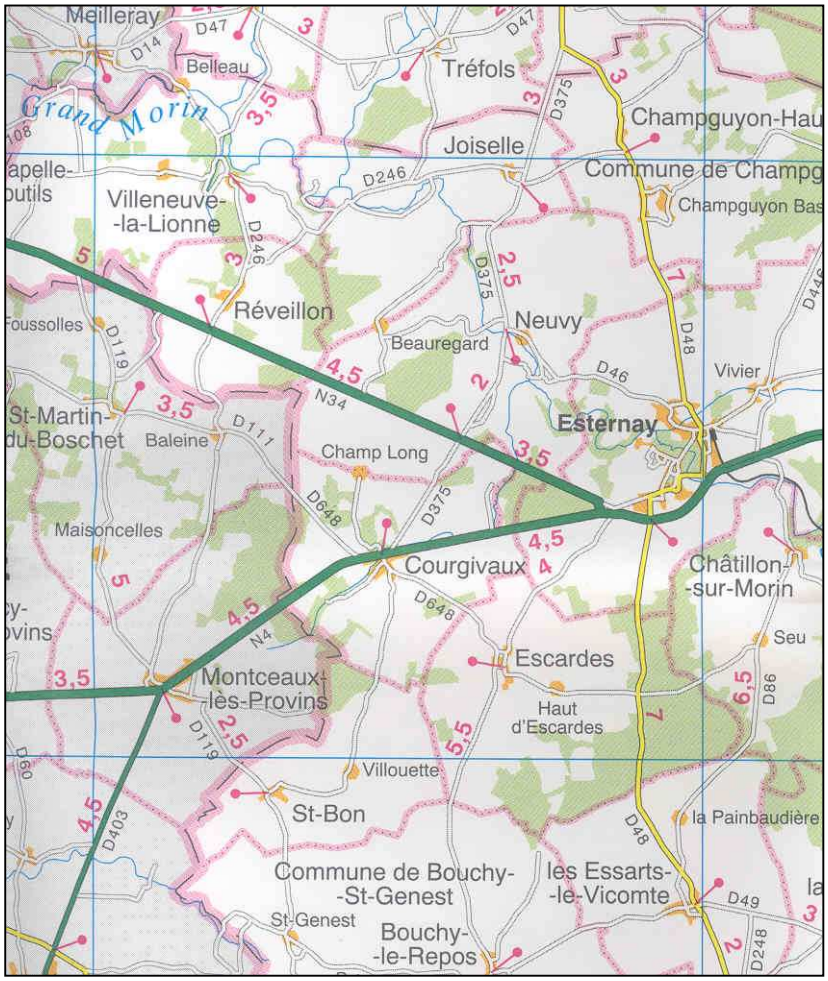
Les objectifs de la présente élaboration sont les suivants :

- Définir un projet de développement urbain maîtrisé s'appuyant sur :
  - un aménagement maîtrisé, organisé et qualitatif,
  - un renforcement et une valorisation de la centralité urbaine,
  - un maintien de la croissance démographique par une offre d'implantation et de construction,
- Une prise en compte de la Route Nationale 4 dans sa traversée du territoire communal dans une logique :
  - de développement économique,
- La mise en place d'un développement urbain assurant la pérennité de l'activité agricole par :
  - l'identification d'espaces spécifiques,
- La valorisation des patrimoines bâtis, naturels et paysagers de la commune s'appuyant sur :
  - L'intégration des richesses naturelles dans le projet de développement communal,
  - la valorisation et la préservation des éléments naturels dans une logique de cadre et de qualité de vie.

DIAGNOSTIC

A. CONTEXTE GENERAL

1. TERRITOIRE COMMUNAL



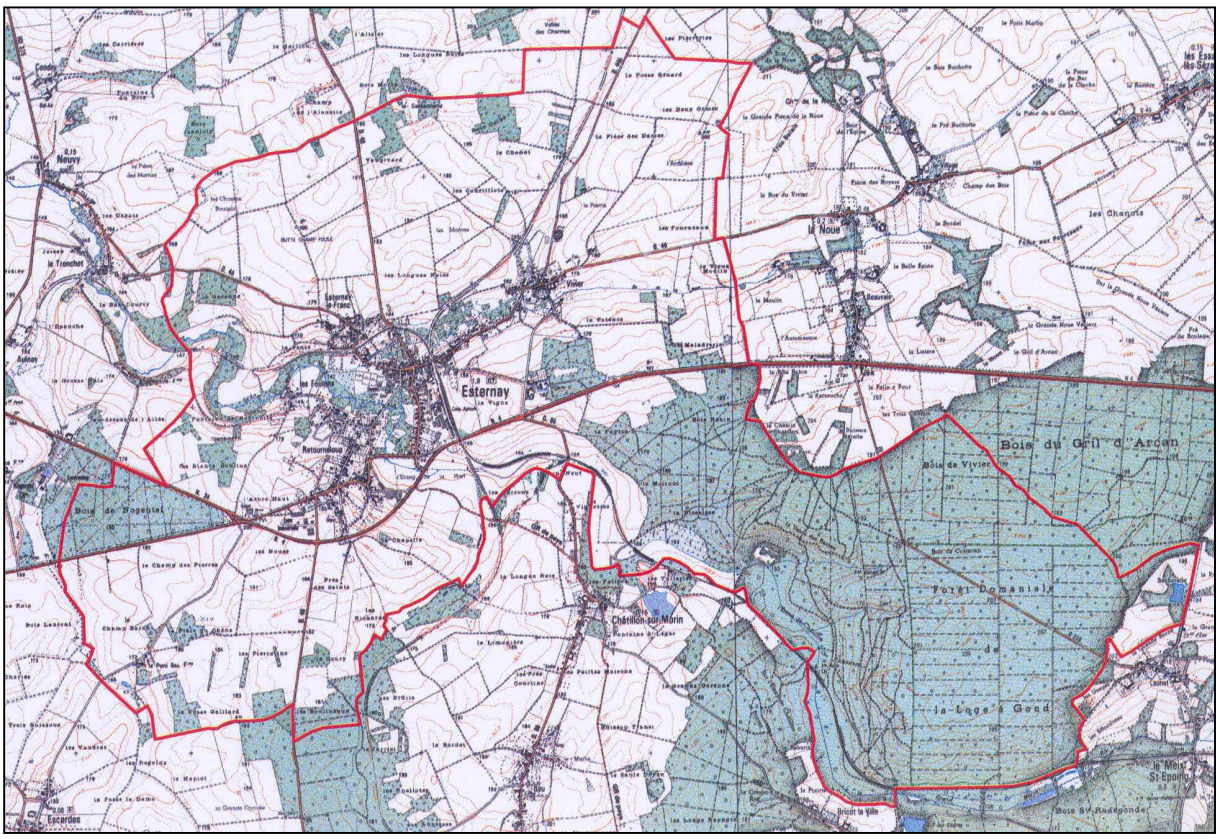
Située aux confins de la Champagne et de l'Ile de France, entre Sézanne, Provins et Coulommiers, traversée par la route nationale n°4, Esternay bénéficie d'une situation privilégiée au sein de la pointe sud-ouest du département de la Marne. Chef lieu de canton, elle en est aussi la commune la plus peuplée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

D'une superficie totale de 3200 hectares, le territoire communal se caractérise par un paysage de plateau entrecoupé par les cours d'eau, Esternay est une commune typique de la Brie Champenoise caractérisée par de vastes parcelles cultivées que viennent ponctuer des ensembles boisés plus ou moins vastes.

Essentiellement rural dans son développement le territoire communal bénéficie d'un positionnement intéressant par rapport aux voies de communication qui ont permis à la commune de développer un pôle économique pour partie lié aux services à l'agriculture.

2. UN POSITIONNEMENT PRIVILEGIE

Traversé par la route nationale 4 (Paris-Nancy), et la RD 634 (ex RN 34) à proximité de Sézanne, Provins, Nogent sur Seine, intégrée au sein d'un espace rural de qualité (la Brie Champenoise) la commune d'Esternay bénéficie d'un positionnement intéressant en limite des régions Champagne-Ardenne et Ile de France ;

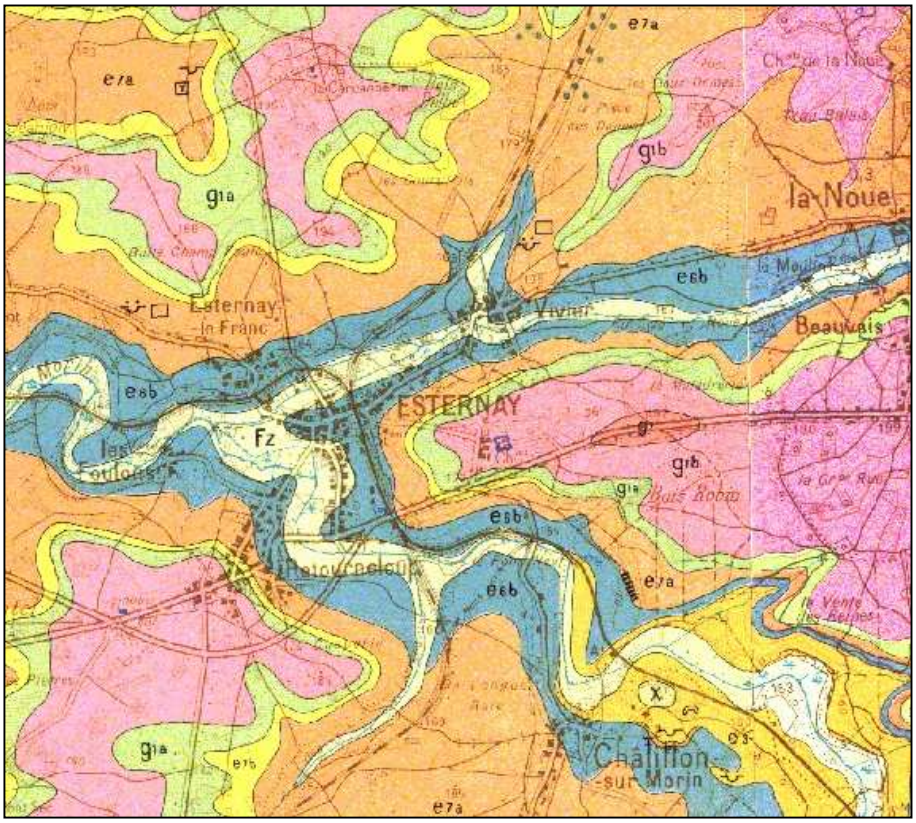


Chef lieu de canton bénéficiant d'une offre de services satisfaisante drainant la population des communes limitrophes aussi bien marnaises que seine et marnaises, Ce positionnement spatial permet d'envisager des potentialités de développement tant en terme d'habitat que d'activités qui sont la base du projet de développement communal.

B. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. CADRE PHYSIQUE

1.1. Géologie et formes du relief



La géologie communale est caractérisée les formations du tertiaire composée pour l'essentiel de formation calcaires et argileuses sur lesquelles reposent de façon ponctuelle des placages de limons des plateaux. La nature géologique des sols a fortement conditionné les formes du relief générant une morphologie de plateau entaillé par les axes hydrauliques.

La structure géologique repose sur une succession de couches stratigraphiques composées en leur partie sommitale par les argiles et meulières de Brie (g1b) formant la partie supérieure de la Brie ; se succèdent ensuite les formations calcaires du Champigny (e7) et les successions marno-calcaires du Bartonien (e6b).

Des dépôts alluvionnaires couvrent tous les fonds de vallée, formés de sables et cailloutis ces formations sont souvent argilo-sableuses et limoneuses.

La géologie locale génère de sols relativement lourds présentant des aptitudes culturales variables, les parties sommitales des argiles et meulières de Brie en raison de leur hydromorphie latente et de leur forte imperméabilité ont restreint les possibilités de mise en culture, c'est au niveau de cette formation géologique qui occupent la partie Est de la commune que l'on trouve les plus vastes massifs boisés.

Les terres agricoles se sont essentiellement développées au niveau des formations calcaire du Champigny, les évolutions techniques, les réorganisations du foncier et les travaux annexes qui ont été effectués (drainage, fossés,….) ont permis une extension des emprises agricoles au fil du temps.

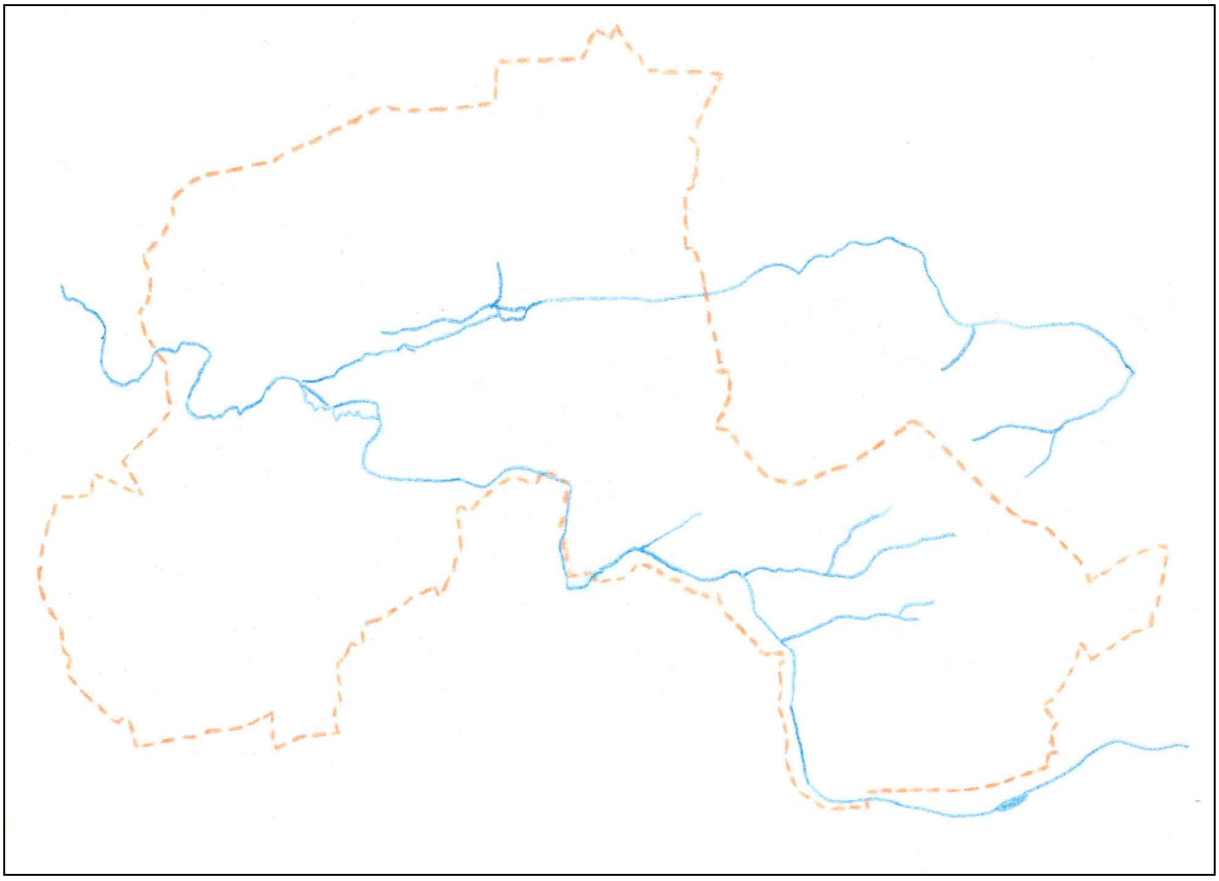
Les formations alluvionnaires des fonds de vallées reposent sur un ensemble marno-calcaire conduisant également à une certaine hydromorphie latente qu'accompagne de nombreuses divagations des eaux superficielles qui ont généré au niveau du bourg d'Esternay un ensemble

de prairies et bois humides qui constituent encore aujourd'hui un cœur vert et humide au sein de la trame urbaine.

1.2. Hydrographie et ressource en eau

1.2.1. Réseau hydrographique

Le territoire communal est traversé par le Grand Morin qui prend sa source quelques kilomètres en amont au niveau de la commune de Lachy. Esternay est également concerné par d'autres cours d'eau, rus et ruisseaux qui viennent se jeter dans le Grand Morin.



Le ruisseau de la Noue constitue l'axe hydraulique secondaire traversant la commune, la convergence de ces cours d'eau génère des milieux spécifiques fortement humides qui occupent une place non négligeable dans la partie centrale de la commune. C'est également cette convergence et cette disponibilité hydraulique qui sont à la base du développement du bourg d'Esternay. En effet la présence de l'eau a conditionné la création des *Foulons*, du *Vivier*.

Le Grand Morin se caractérise par un régime hydraulique relativement irrégulier caractérisé par des montées brutales de son niveau à la suite des épisodes pluvieux, mais également par des étiages marqués. La nature des sols les aménagements fonciers (drainage en particulier) générèrent un ruissellement important à l'échelle du bassin versant.

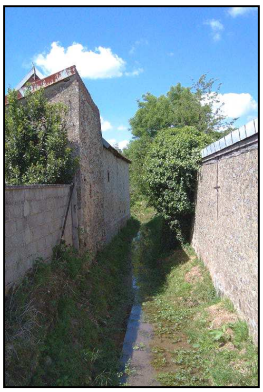
Le Grand Morin mais également le ruisseau de la Noue se caractérise par une végétation aquatique diversifiée (cresson,…) et sont propices à la reproduction de la truite Fario.

D'une manière générale le Grand Morin se caractérise par un peuplement piscicole de type salmonicole, avec un habitat de bonne qualité (1A / 1B) propice à la reproduction et au développement des espèces caractéristiques des rivières de première catégorie. De même la qualité générale des eaux est bonne mais cette dernière peut être ponctuellement ou durablement diminuée à la suite des épisodes pluvieux en raison d'un ruissellement important générant des apports importants de particules solides et d'éléments issus des apports aux cultures (nitrates en particulier).

La gestion globale du Grand Morin mais également de ces affluents doit s'appuyer sur une réduction des apports externes en veillant à diminuer les phénomènes de ruissellement et d'écoulements superficiels. Le maintien de la couverture végétale aux abords des axes hydrauliques, la réalisation de zones tampons susceptibles de réduire et d'atténuer les écoulements sont autant d'éléments qui vont permettre d'assurer une préservation optimale de la ressource en eau superficielle dans les années à venir.

Ces axes hydrauliques et plus particulièrement le Grand Morin génèrent des milieux naturels spécifiques caractérisés par une humidité latente et une occupation du sol essentiellement dévolue aux boisements (peupleraies et ripisylves) et à quelques prairies.

L'eau et le végétal associé sont fortement présents au sein du territoire communal, tant au niveau des espaces naturels qu'au sein de la trame urbaine. Au sein du bourg la présence constante et récurrente de l'eau ponctue la trame urbaine, génère des espaces de respiration créant un axe vert de qualité créant un intéressant contact entre les parties bâties et naturelles.



Tout un réseau de chemin et de venelles assurent et permettent des interrelations constantes entre ces différents milieux. Cette présence de l'eau est accompagnée d'un ensemble de petits éléments patrimoniaux tels que les ponts, les lavoirs qui ponctuent la trame urbaine.

Ces espaces initialement à vocation de jardins et de prairies pour les parties les plus proches du bourg jouent un rôle majeur dans la composition et l'organisation générale de la commune.

On assiste cependant à une certaine désaffectation de ces sites, en particulier pour les prairies qui au fil du temps ont perdu leur usage initial et sont peu à peu reboisés en peupliers. Pour autant les espaces de jardins ont conservé leur vocation initiale.

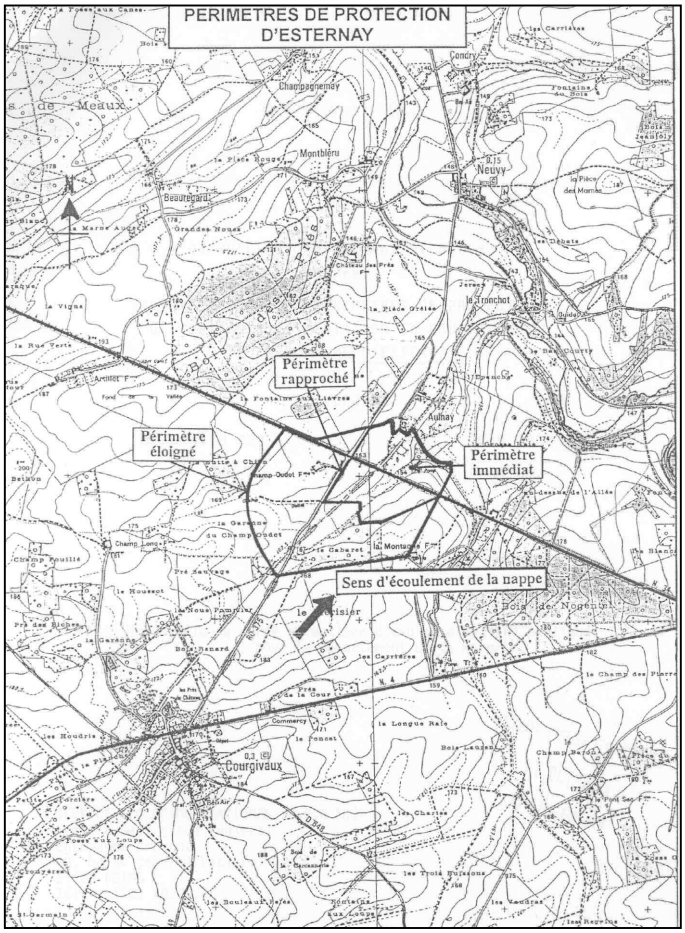
Cette trame verte n'en reste cependant pas moins présente créant une véritable « colonne vertébrale verte » au sein de l'agglomération comportant tout

un réseau de chemins permettant des liaisons entre les différentes parties de la trame urbaine de la commune. Ces ensembles liés à la présence du Grand Morin et du ruisseau de la Noue sont tout particulièrement à préserver et à mettre en valeur dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

1.2.2. Eau souterraine

La nature géologique liée à une alternance de couches plus ou moins perméables constituées de calcaires marneux mais également de sables reposant sur des couches imperméables argileuses a généré la présence d'aquifères importants relativement accessibles qui permettent d'assurer une alimentation en eau potable constante.

La commune d'Esternay ne comporte pas de point de prélèvement au sein de son territoire, l'alimentation en eau potable est assurée par un captage localisé sur la commune de Courgivaux en limite Ouest d'Esternay.



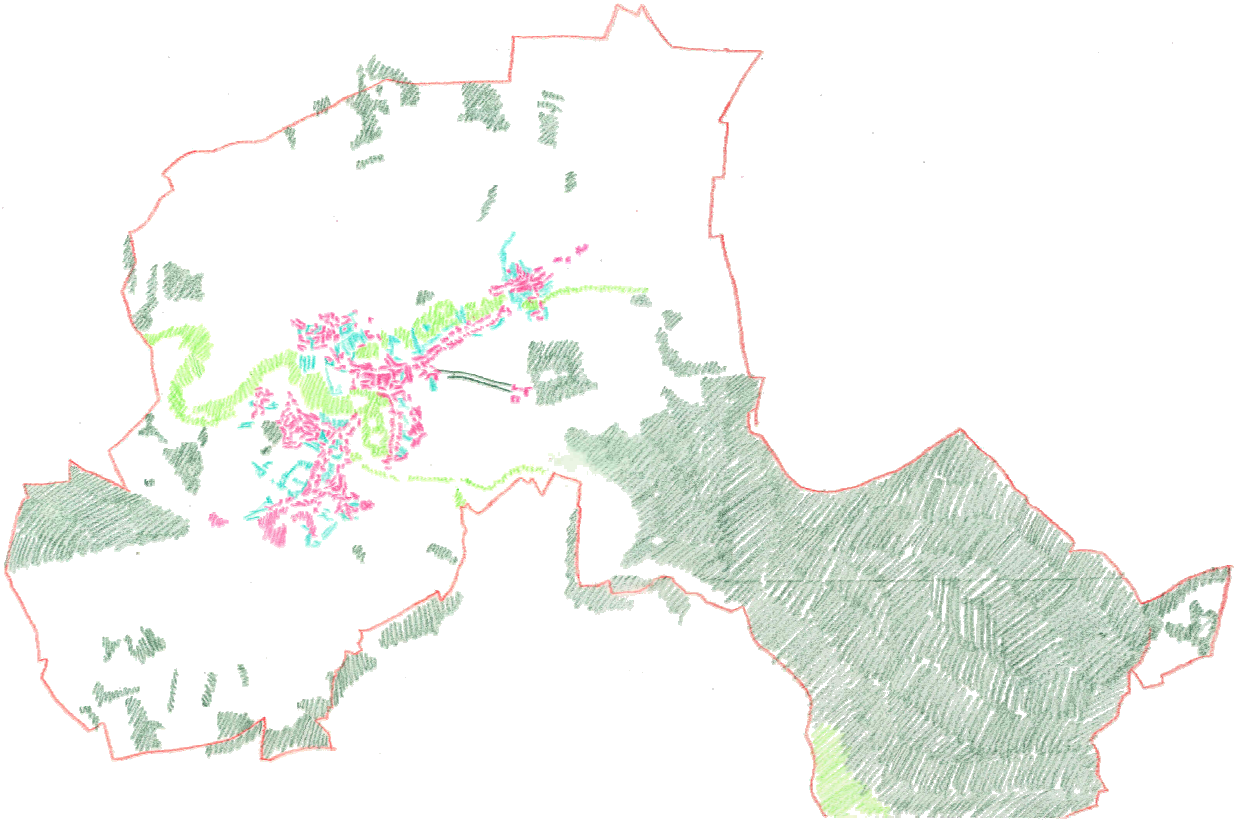
L'aquifère se situe au niveau des couches calcaires du Bartonien et bénéficie d'une alimentation présentant une qualité moyenne et des potentialités intéressantes en terme de quantité permettant d'anticiper et de subvenir aux augmentations de consommation susceptibles d'être nécessaire dans les années à venir.

Ce captage situé en limite Ouest d'Esternay fait l'objet d'une protection au travers d'une Déclaration d'Utilité Publique en date du 23 mars 1989.

D'une manière générale cette ressource présente une bonne qualité qui est cependant altérée par la présence de nitrates et de produits phytosanitaires qui ne remettent pas en cause la potabilité de cette ressource. Il conviendra cependant à veiller à cette évolution de la qualité

2. MILIEU NATUREL ET PAYSAGES

2.1. Occupation du sol et éléments du paysage



Commune caractéristique de la Brie Champenoise, le territoire communal d'Esternay se caractérise par un paysage de plateau présentant une topographie composée de molles ondulation.

Les sols de la Brie Champenoise reposent sur des roches dites « meulière » recouverte d'argiles et de limons qui les rendent sensibles au dessèchement aérien, également sensibles à l'érosion ces terres présentent des placages argileux composant des sols lourds.

La trame générale de la commune est agricole, caractérisée par les grandes cultures ou viennent alterner bosquets et haies résiduels. La partie Sud-Est de la commune est quant à elle largement occupée par la forêt. Cet ensemble boisé constitue la partie Nord du vaste ensemble forestier que constitue la forêt de la Traconne.

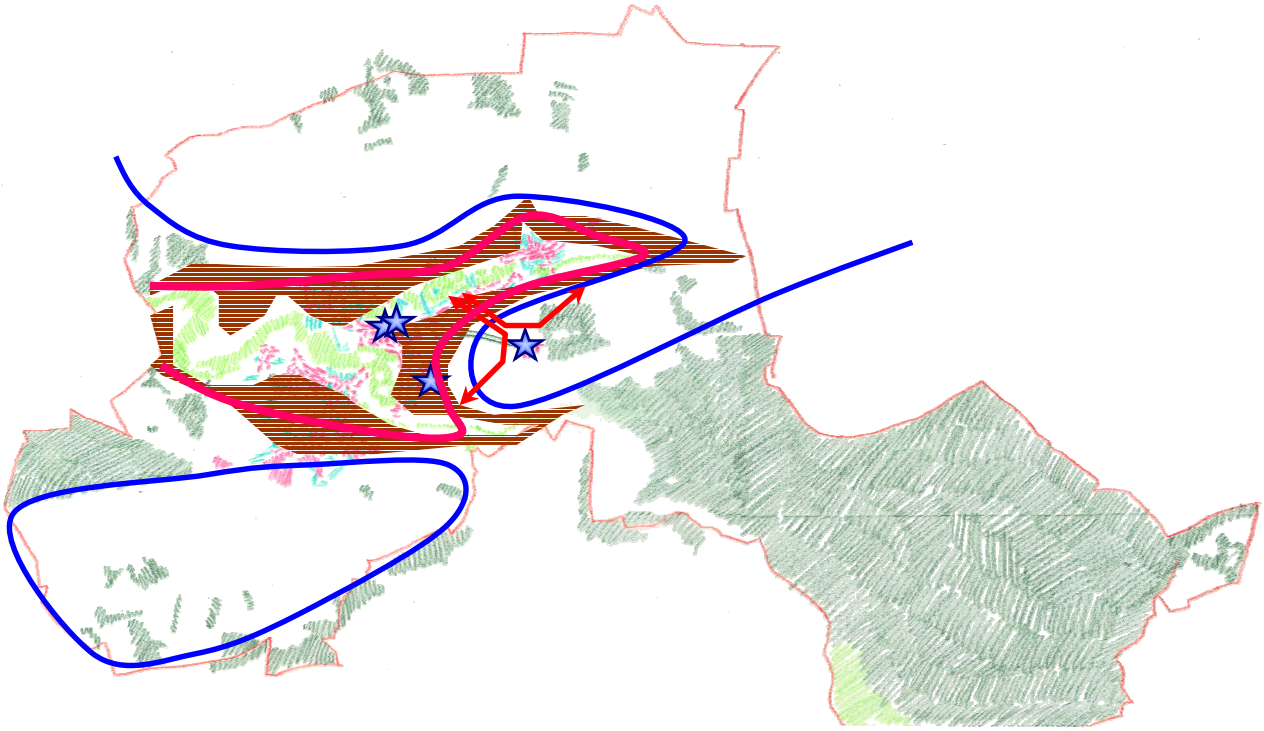
Cet ensemble boisé est identifié en ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique) de type 2. Ce vaste ensemble boisé constitué d'une Chênaie-charmaie recouvre dans ses parties les plus humides une aulnaie associée à proximité des mares et des étangs d'une flore typique des milieux humides. De nombreux amphibiens fréquentent ces sites et constituent des milieux remarquables en terme de diversité.

Le passage du Grand Morin a généré au sein de ce plateau la présence d'un vallon aux pentes douces occupé par des prairies et des boisements typiques des milieux alluviaux.

C'est à l'interface entre le plateau que s'est installée la population au sein d'une dépression humide et mal drainée. Cette zone marécageuse a été assainie aux prix d'un important travail humain ayant légué à la commune un riche réseau hydrographique.

2.2. Cadre paysager

La configuration topographique du paysage communal génère des paysages variés et divers créant des espaces largement ouverts et des espaces fermés plus intimes.



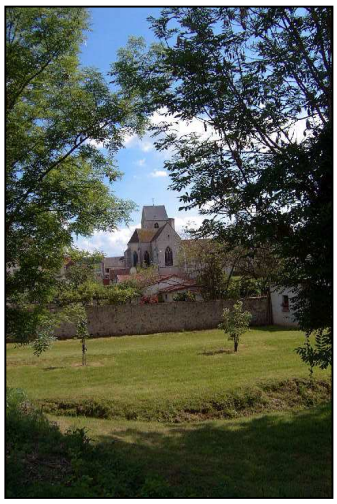
2.2.1. *Les espaces ouverts*

Caractéristiques des vastes espaces cultivés qui occupent la majeure partie du plateau, ces espaces présentent une trame géométrique qui dévoile de grandes surfaces aux larges perspectives. Ponctuellement occupés par des bosquets et boqueteaux ces espaces occupent toute la partie Nord et Sud-Ouest du territoire communal.

De ce promontoire s'ouvre des perspectives intéressantes sur le bourg, en particulier au niveau du site du château où seules les parties hautes du bâti affleurent.

2.2.2. *Les espaces fermés*

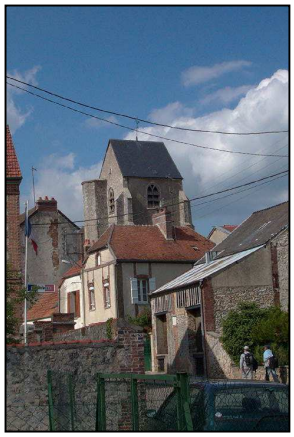
Directement issus des variations topographiques s'insérant dans un écrin constitué par les pentes de la vallée du Grand Morin et du ruisseau de la Noue, ces espaces fermés correspondent à l'échelle du territoire communal au site d'implantation du bourg. La présence du végétal accompagnant les axes hydrauliques mais également le relatif encaissement lié à la topographie masque cet ensemble du reste du territoire communal.



S'organisant entre trame bâtie et trame verte cet espace spécifique génère à l'échelon local une certaine déconnexion avec les vastes ensembles ouverts occupant les espaces alentours.

2.2.3. *Repères paysagers*

Des éléments clés marquent le paysage communal constituant des points d'accroche visuelle et des repères dans l'espace, les principaux sont liés à de éléments de verticalité qui viennent contrarier la relative platitude du relief.



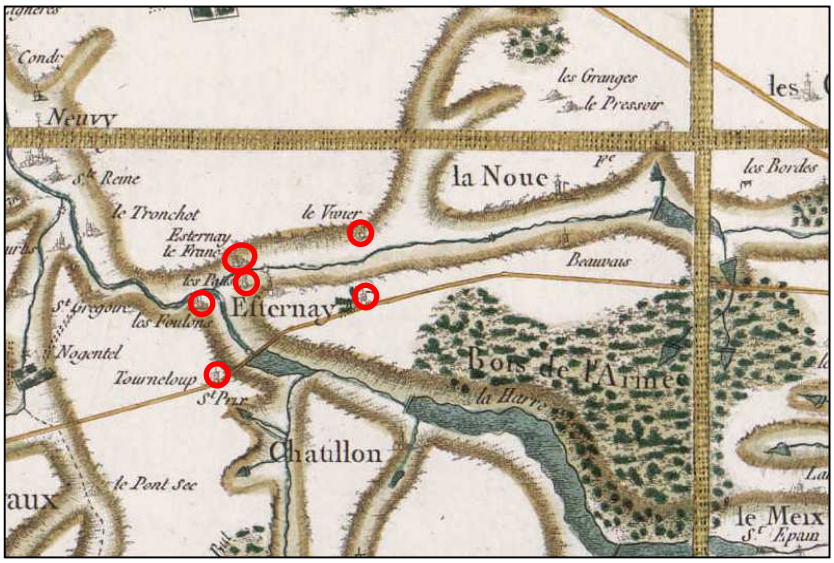
Le clocher de l'Eglise, le campanile de la Mairie, mais également les silos sont les éléments principaux de ces repères qui marquent le paysage communal.

Un autre élément marque tant par son positionnement que par sa prestance le territoire communal, il s'agit du château situé sur un promontoire dominant l'ensemble du bourg dont l'accès est souligné par un alignement boisé.

Ces différentes composantes paysagères participent à la richesse du cadre de vie local à ses particularités vont influer sur les choix en terme de développement communal. En effet, la commune d'Esternay s'offre de façon variée et successive, et les choix de développement de l'urbanisation mis en œuvre dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme devront intégrer ses particularités dans une logique de préservation mais également d'insertion paysagère des futurs secteurs d'urbanisation.

.

3. CADRE URBAIN

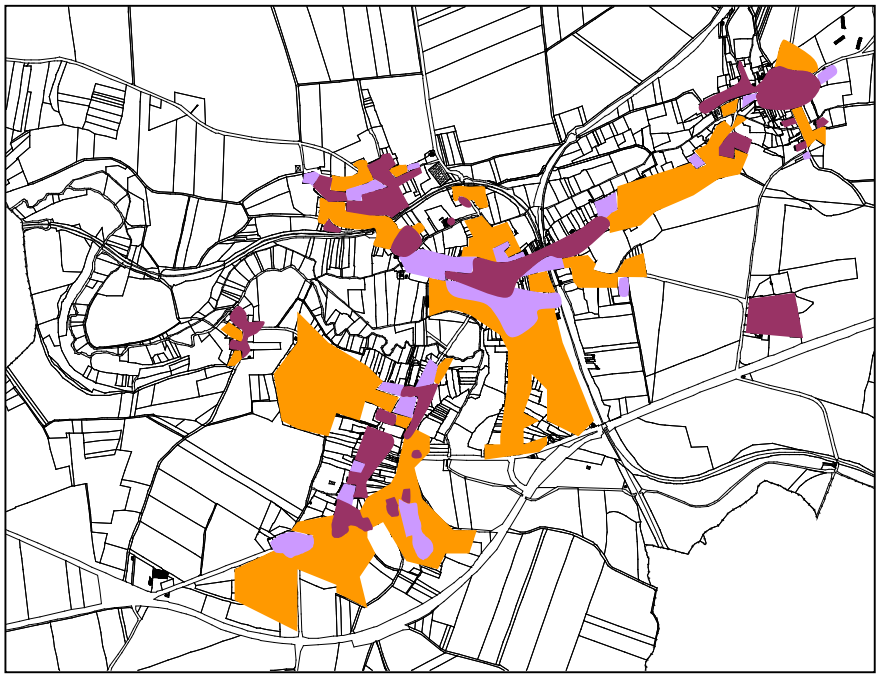


A l'instar des villages voisins (Les Essarts, Escardes…) Esternay est issue du vaste mouvement médiéval de défrichement de la plaine briarde et de mise en valeur de ses riches terres agricoles. Le bois de L'Armée, aujourd'hui forêt de la Loge à Gond, est une relique de ce boisement primitif . Point de contrôle des couloirs de passage que forment les vallées de la Noue et du Grand Morin le village accueil très tôt un château qui migrera ensuite (au XVIème siècle) sur le point haut de la Houssaye où il se trouve toujours.
Le peuplement de la commune était réparti en divers hameaux liés à la présence de l'eau (les Foulons, le Vivier et autres moulins) et à l'exploitation des terres (Tourneloup, Esternay le Franc).

Détruit et rebâti à plusieurs reprises (1814, les prussiens dévastent la ville, 1914, Esternay est au cœur de la bataille de la Marne) Esternay est aujourd'hui un bourg qui ne comporte pas de noyau compact mais qui est la résultante de ces vicissitudes historiques et de l'adjonction progressive des divers hameaux composants l'entité urbaine actuelle.

3.1. Organisation urbaine

3.1.1. Evolution de l'urbanisation



Urbanisation jusqu'au premier tiers du XIXème

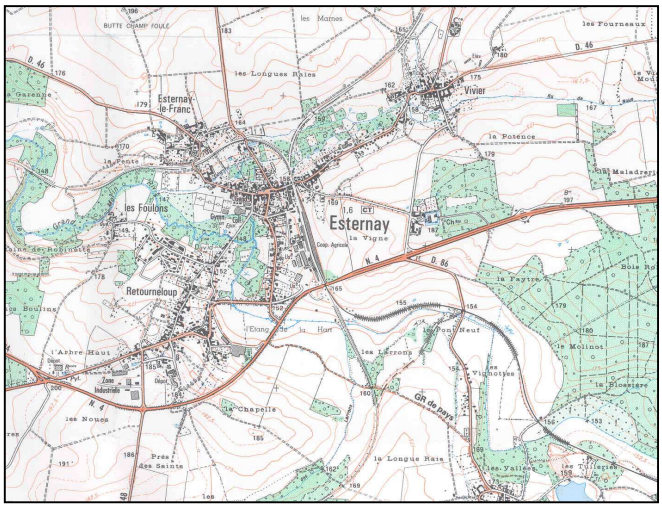
Urbanisation jusqu'au premier tiers du XXème

Urbanisation récente

La configuration de l'espace urbain de la commune est issue d'une jonction progressive des différents hameaux constitutifs de la commune.

Cette jonction s'est faite sous la forme d'une urbanisation linéaire qui

s'étire en partant du centre, à la rencontre des hameaux initialement détachés : Retourneloup, Esternay le Franc, Le Vivier, seuls les foulons ont conservé une coupure physique avec le reste de l'agglomération.



Cette continuité bâtie est essentiellement composée d'habitations individuelles, les activités étant pour l'essentiel concentrées sur les extrémités Est (coopérative agricole) et au Sud-Ouest entre le bourg et la nationale 4.

Quelques écarts composent également la trame bâtie de la commune, il s'agit d'une part de constructions au lieu dit « Le pont Neuf », le château qui surplombe le bourg, et une station service située le long de la nationale 4.

3.1.2. Typologie et évolutions des différentes entités urbaines

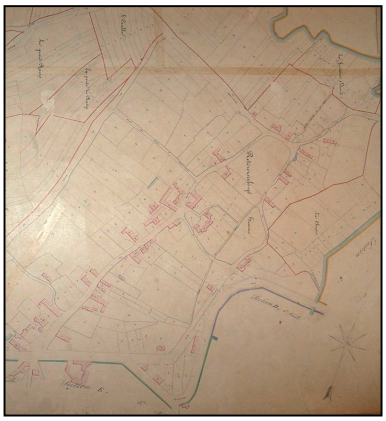
- Le Vivier

La physionomie du Vivier a peu évolué. Il garde un caractère de hameau très groupé et un bâti en fort contact avec l'espace public. La place importante de l'eau reste remarquable.

La croissance du hameau se limite à quelques pavillons édifiés le long de la rivière

Par ailleurs, le hameau a été rejoint au sud-ouest par l'agglomération d'Esternay, formant un long ruban pavillonnaire le long de la route départementale (rue du docteur Roux)

- Le Retourneloup



Formé de longères éparses et perpendiculaires à la rue, le hameau de Retourneloup affirmait par sa physionomie une vocation très agricole

Au fil du temps l'urbanisation du hameau

s'est considérément densifiée le long de voies existantes. De plus, une importante opération d'aménagement est venue se greffer au Nord Ouest du hameau dans la seconde moitié du XXème siècle.

- Esternay le Franc

Organisé autour de quelques grandes fermes, très diffus et très agricole, le hameau d'Esternay le Franc a nettement évolué.

Le passage de la voie de chemin de fer a modifié sa physionomie et a créé un obstacle entre le Nord et le Sud du hameau.

Les vastes espaces intercalaires entre les fermes ont été gagnés par les pavillons

Les agglomérations d'Esternay et Esternay le Franc ont fini par se rejoindre via l'urbanisation de la route départementale 46 au sein de la vallée de la Noue

- Les Foulons

Petit hameau agricole composé de longères éparses et baigné par le Grand Morin, Foulons *(qui tire peut être son nom de la présence ancienne d'un moulin à foulons)* a conservé son caractère.

Seuls quelques pavillons sont venus densifier un tissu urbain peu dense

L'isolement du hameau par rapport au reste de l'agglomération, et notamment à Retourneloup, existe toujours même si l'écart est aujourd'hui assez mince.

- Esternay

Cœur de la paroisse, organisé autour d'une place centrale, le bourg d'Esternay révèle des fonctions diverses (fonctions de commandement, d'échange, d'artisanat….) et un caractère urbain affirmé. L'agglomération s'organise sur un axe est-ouest entre deux vallées

L'arrivée du chemin de fer a modifié le village notamment par la création du quartier de la gare

Le bourg s'est développé au Nord et au Sud (au sein des vallées le la Noue et du Grand Morin) pour beaucoup grâce à la création d'équipements.

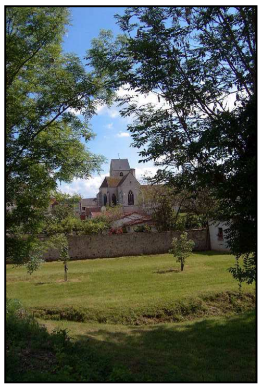
L'axe principal de développement de l'agglomération reste la départementale 46. Cependant cette extension linéaire connaît aujourd'hui ses limites, le bourg ayant fini par rejoindre la plupart de ses hameaux

Le bourg a conservé partiellement son « cœur vert » que forme la vallée de la Noue et ses anciens aménagements hydrauliques.

3.2. Eléments patrimoniaux

Esternay est riche d'un patrimoine lié à la fois à ces bâtiments prestigieux mais également à tout un ensemble bâti qui ponctue la trame urbaine, ainsi que tout un petit patrimoine lié à l'eau

Monument historique, le château est un bel exemple de l'architecture du XVIème siècle et rappelle les palais du val de Loire. Il présente toujours un remarquable pavillon d'entrée campé de deux tours cylindriques.



Avec son Chœur gothique (*à la charge du décimateur*) plus haute que sa nef d'origine romane, et son clocher couvert d'un toit à bâtières, l'église est un élément symbolique fort et un point de repère. Son architecture puissante est typique de la Brie.

Esternay compte de belles demeures comme cette superbe maison néoclassique à la façade ordonnancée rythmée de pilastres et surmontée d'un fronton

En outre, Esternay profite de tout un petit patrimoine lié à l'eau. Il est omniprésent et parsème tout le territoire communal. Il se compose de puits, pompes, moulin, divers lavoirs…

3.3. Cadre bâti

3.3.1. Caractéristiques du Bâti

- Matériaux

L'essentiel des maçonneries est composé de petits moellons de calcaire. Ceux ci sont généralement blancs mais peuvent contenir de la silice ou des oxydes faisant parfois varier leur couleur vers le jaune. Souvent le grès se mélange au calcaire. Ces moellons sont maçonnés à la chaux et recouverts d'un enduit plus ou moins épais (*en fonction du statut du bâtiment*). Le bâti le moins prestigieux est enduit à pierre vue et les logis sont recouverts d'un enduit plein. La pierre de taille est rare et réservée aux encadrements ou aux bâtiments nobles comme le château.

La terre cuite est omniprésente dans les toitures (tuile plate ou mécanique) mais aussi dans les maçonneries et même en parement de sol. Elle est souvent alliée avec le calcaire, le contraste entre les couleurs des deux matériaux étant du plus bel effet.

Très utilisé pour les huisseries, le bois l'est plus rarement pour les bardages de façades. Cette pratique relevant une certaine pauvreté n'est de mise que pour les bâtiments destinés aux animaux.

- Toitures

Souvent les toitures sont simples et de forme allongée (faîtage dans la longueur). Elles sont composées de deux pans d'égale longueur dont la pente avoisine les 45°. Le matériau de couverture récurent est la terre cuite

Les toitures à brisis, tout comme l'ardoise sont plus récentes et plus rares. Elles sont réservées à des bâtiments plus prestigieux et marquent une certaine hiérarchisation du bâti dans le paysage urbain.

Les toits à un seul pan, qui marquent une plus grande pauvreté architecturale, sont réservés à la couverture de petits volumes servant d'annexes aux habitations.

- Ouvertures

Toujours de proportion plus haute que large et accompagnées de beaux encadrements en brique, les fenêtres sont l'élément d'animation principal de la façade. A Esternay on remarque une belle diversité de leurs formes. On peut voir ici des linteaux droits, à arcs segmentaires ou en plein cintre.

Typique du bâti agricole, la Gerbière permettait de faire passer la gerbe au grenier. Elle se distingue de la lucarne par le fait qu'elle traverse l'égout du toit. Mais comme elle, elle revêt plusieurs formes: capucine, jacobine ou rampante (souvent sur les anciennes chaumières).

3.3.2. *Typologie du bâti*

- La longère

La « longue maison » est le modèle de base du bâti rural mais aussi souvent « urbain » .
Héritée des gaulois, cette habitation se tourne vers le soleil (façade au Sud-Est) et s'aligne à la rue tantôt par son pignon tantôt par sa façade.

La longère peut être composée de l'accolement de logis ou de l'accolement d'un logis et de bâtiments à usage agricole (pour les fermes). Ces constructions sont souvent formées de volumes simples dont la hauteur peut aller décrescendo, ce qui leur confère généralement beaucoup de pittoresque.

Les logis sont marqués par un bloc « porte+fenêtre » et sont souvent les anciennes habitations d'ouvriers agricoles. Il arrive de voir des logis seuls sur lesquels aucun autre bâtiment n'est venu s'appuyer

- Le bâti sur cour

Il s'agit d'une variation du modèle de la longère. Ces bâtiments sont souvent des fermes assez importantes. Les diverses constructions s'organisent en forme de L ou de U autour d'une cour de desserte centrale conçue comme un espace de travail. Souvent cet espace central est fermé coté rue par un mur ou un bâtiment percé d'un portail ou d'une porte cochère.

Plus spécifiquement les remarquables fermes briardes plus isolées et presque totalement fermées notamment dans un but de protection qui ponctuent et marquent le passé agricole originel de la commune.

- Le bâti de type urbain

Situé au centre de la commune, le bâti urbain se distingue par sa hauteur (un à deux étages) et un alignement presque systématique à la rue et aux limites séparatives.

Contrairement au précédent, ce bâti n'a pas de fonction agricoles et révèle une mixité des fonctions urbaines (Commerce, artisanat….).

Plus que le soleil, les maisons cherchent le contact avec l'espace public et les flux qui l'empruntent.

- Le bâti fin XIXème début XXème et le modèle de la villa

Le bâti à l'alignement : souvent, au XIXème siècle, la pratique de l'alignement sur rue demeure. Les constructions se distinguent par leurs volumes plus imposants, un ordonnancement stricte des façades, un jeu décoratif de matériaux et modénatures poussées et l'utilisation de matériaux non locaux et de céramiques colorées.

Les villas : au XIXème le modèle de la villa ou de la maison de maître se diffuse, la maison est un signe d'appartenance sociale. Elle est mise en scène au cœur de la parcelle comme autrefois les palais aristocratiques. L'ancien principe de l'alignement sur rue est rompu. Les matériaux exogènes sont de plus en plus fréquents.

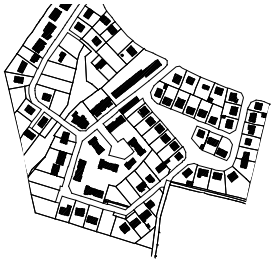
- Le bâti récent

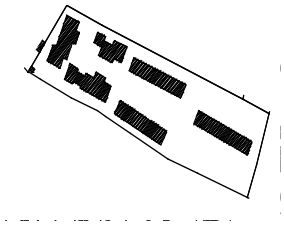
Les constructions au coup par coup

Cette urbanisation opportuniste se fait sans logique prédéfinie, le long des voies existantes, là où les réseaux sont accessibles. Il en résulte un certain mitage de l'espace et un paysage urbain flou et irrégulier

Les opérations groupées

Dans le bâti récent on peut distinguer les opérations d'aménagement de type lotissements ou permis groupés qui relèvent généralement d'une rationalité économique et d'une organisation urbaine propre souvent en rupture avec celle des bourgs anciens. L'intérieur de ces zones bénéficie cependant d'une certaine homogénéité et d'une utilisation rationnelle de l'espace





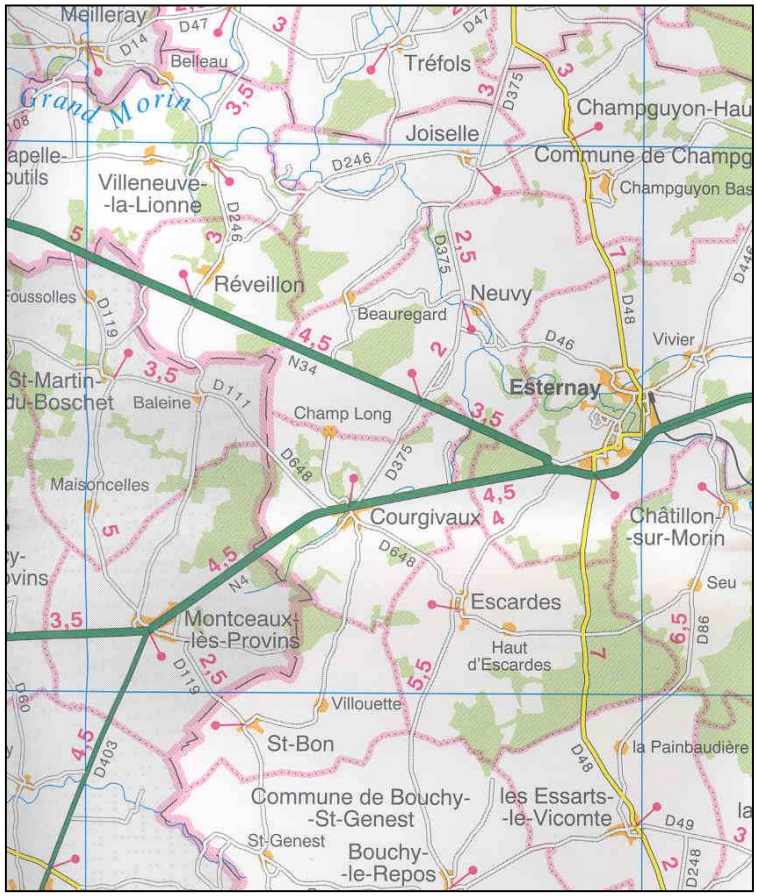
Les bâtiments des grands ensembles s'organisent au sein d'un espace collectif et se détachent de la trame urbaine originelle. Cependant par leurs volumes assez modestes et leurs couvertures à deux pans, les HLM d'Esternay ne créent qu'une rupture relative dans le tissu urbain.

Ces divers types de constructions et traitement au sein de la trame urbaine de la commune vont être à la base de la détermination de secteurs spécifiques à même de pouvoir au mieux répondre à un développement cohérent, organisé et harmonieux du bourg d'Esternay.

4. EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES

4.1. Voies de communication

4.1.1. Routes



Le territoire communal d'Esternay est traversé par la Route Nationale 4 (axe Paris-Strasbourg) et la RD 934 (ex RN 34) qui assure la liaison entre Esternay et Paris via Coulommiers.

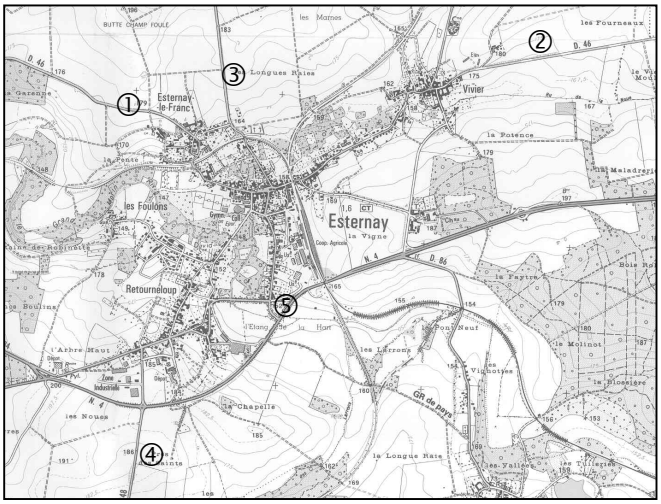
Ces deux axes sont identifiés en voie à grande circulation et sont concernés par les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

La commune est également traversée par la route départementale 48 qui au Nord permet de rejoindre Montmirail et au Sud permet de rejoindre le département de l'Aube (Romilly sur Seine en particulier).

La RD 46 traverse également la commune et permet de rejoindre les villages des Essarts les Sézanne à Neuvy.

Les données suivantes communiqués par le Conseil Général de la Marne permettent d'appréhender les flux de véhicules quotidiens au droit des différentes départementales traversant la partie urbanisée de la commune au droit des RD 46 et 48.

RD	Point de comptage	Date	VL/J	PL/J	TOTAL
46 Ouest	①	du 21/04/05 au 05/05/05	264	12	276
46 Est	②	du 21/04/05 au 05/05/05	915	45	960
48 Nord	③	du 21/04/05 au 05/05/05	670	39	709
48 Sud	④	du 21/04/05 au 05/05/05	859	77	936
48E échangeur RN4	⑤	du 21/04/05 au 05/05/05	1453	95	1548



Un flux important de véhicules traverse quotidiennement le bourg d'Esternay (environ 1500) dans le mesure ou l'intersection de ces deux routes départementales se situent au centre de la commune, au niveau de la place du Général de Gaule, il convient d'appréhender cette contrainte dans la logique de développement de la commune. En effet même si l'accidentologie sur la période 1990-

2004 se concentre essentiellement sur le tracé de la route nationale et aux intersections de celle-ci avec les routes départementales, il n'en demeure pas moins une récurrence des accidents au droit des départementales dans leur traversée de commune.

En ce qui concerne la route nationale 4 et ses traversées, un vaste programme d'aménagement est prévu dans le cadre du passage en 2x2 voies de ce tronçon avec la création de passage protégés dont les emprises font l'objet de réserve dans le cadre du projet de Plan Local d'Urbanisme.

Par contre il convient dans une logique générale de sécurisation routière en entrée de bourg et plus particulièrement dans le partie Nord de la commune d'anticiper les besoins d'aménagements sécuritaires qui s'avèreront nécessaires dans le cadre du développement communal. Le PLU n'influe pas directement sur le comportement des automobilistes, toutefois dans le cadre de son projet communal Esternay souhaite apporter une attention particulière à ces entrées d'agglomération et anticiper les besoins fonciers nécessaires à une requalification paysagère et routière de ces axes de circulation.

Des réserves foncières peuvent définies dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme sous la forme d'emplacements réservés afin de permettre à la commune de s'attribuer une emprise foncière suffisante pour la réalisation de ces aménagements sécuritaires.

4.1.2. Autres moyens de communication

Une ligne de chemin de fer traverse le territoire communal il s'agit de la ligne de chemin de fer Paris-Sézanne qui n'a plus qu'une fonction de transport de marchandises liée à la présence de la coopérative agricole.

Une liaison quotidienne par autocar reliant Château-Thierry à Sézanne via Montmirail et Esternay dessert la commune permettant de rejoindre soit Paris soit Reims par le train au départ de la gare de Château Thierry.

4.2. Equipements scolaires et sportifs

La commune d'Esternay dispose d'un collège qui accueille environ 170 élèves et d'un groupe scolaire primaire de la maternelle au CM2. un service de ramassage scolaire assure le transport des enfants des communes environnantes vers Esternay, de même un ramassage scolaire pour Sézanne est assuré pour les élèves du second cycle.

La commune dispose d'infrastructures sportives avec un stade, des tennis et des salles pour les associations sportives.

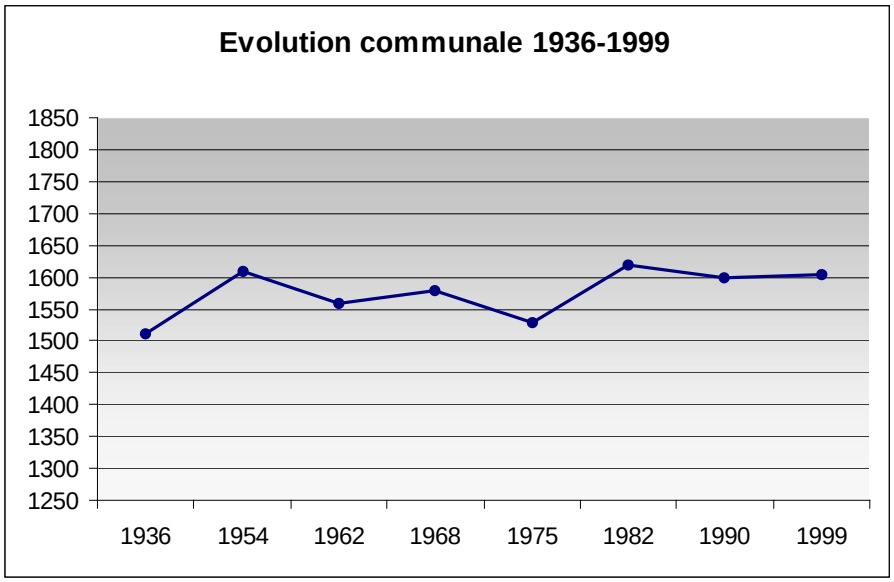
C. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Les données statistiques fournies dans les chapitres suivants sont issues des recensements de la population de 1999 et précédents, ainsi que de données fournies par la commune.

1. EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

Esternay comptait 1603 habitants au recensement de 1999, les données récentes permettent cependant d'estimer la population communale à plus de 1650 habitants.

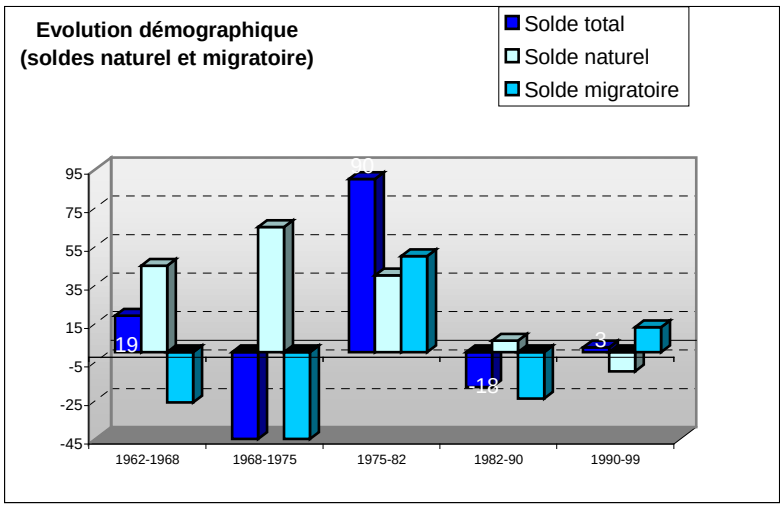
1.1. Evolution générale



Après avoir connu une phase de croissance jusqu'au milieu des années 50, la démographie communale connaît ensuite une période de stagnation régression jusqu'au milieu des années 70. Les années 80 se caractérisent par un regain démographique qui s'est à nouveau atténué sur la période 1990-1999. Les éléments locaux permettent aujourd'hui d'affirmer une nouvelle évolution démographique. Esternay est en effet une commune d'accueil qui a connu une dynamique de construction importante, permettant de supposer à une croissance démographique.

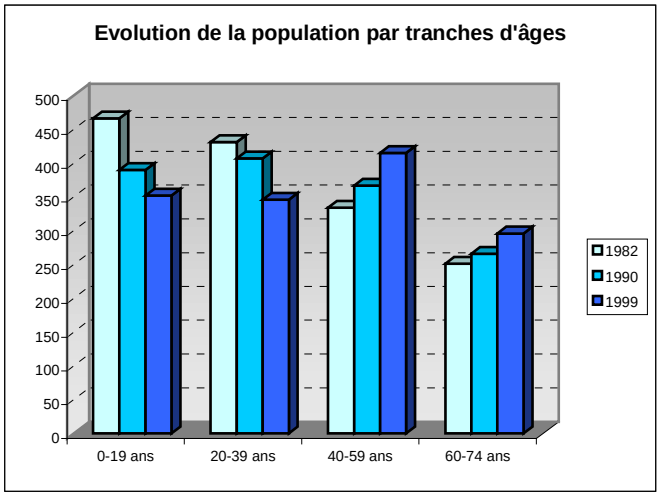
1.2. Caractéristiques de l'évolution démographique

L'évolution démographique communale s'est caractérisée dans un premier temps par une progression continue du solde naturel (différence entre les naissances et les décès). La croissance démographique de la période 70-80 s'est caractérisée par une évolution globale caractérisée à la fois par des naissances excédentaires et un solde migratoire également positif (différence entre les entrants et les sortants).



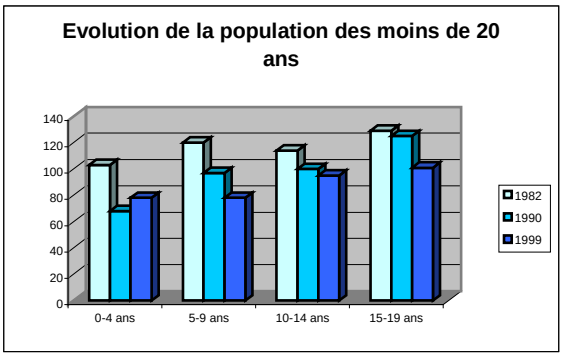
La période 1982-1990 se caractérise par une déprise démographique liée tant à un solde naturel qu'un solde migratoire négatif. La récente évolution de la démographie (1990-1999) est due à une arrivée de nouveaux habitants sur la commune, les tendances récentes permettent également de supposer que l'évolution démographique communale est liée à un solde migratoire positif.

1.3. Structure de la population communale

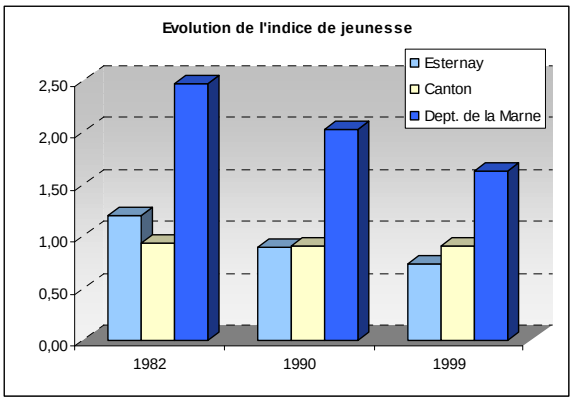


La population communale se caractérise par une tendance au vieillissement d'une manière générale, les classes d'âge les plus jeunes se restreignent au bénéfice des classes d'âge plus âgées.

Les moins de 40 ans connaissent une baisse continue depuis le début des années 80, alors que durant cette même période les plus de 40 ans connaissaient une progression constante.

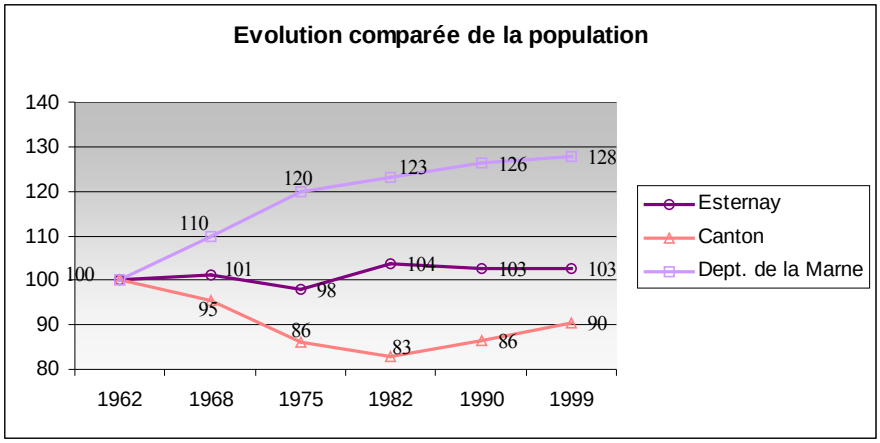


Cette tendance à la diminution des plus jeunes est cependant à pondérer ; en effet les moins de 5 ans sont en progression si ce qui semblerait traduire un regain démographique en cours sur la commune.

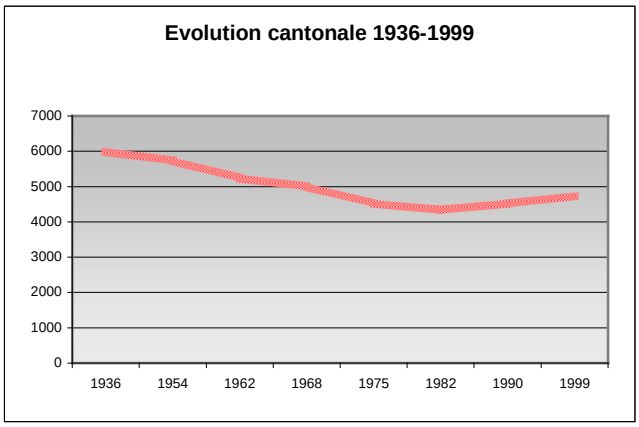


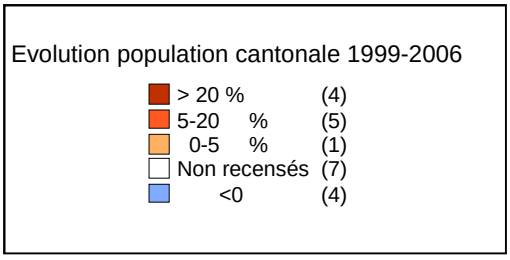
Esternay est aujourd'hui une commune âgée avec un rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans se traduisant par un indice de jeunesse largement déficitaire. Le canton a su préserver un certain équilibre, qui peut être pour partie due aux implantations de nouveaux arrivants dans ces petites communes proches d'Esternay.

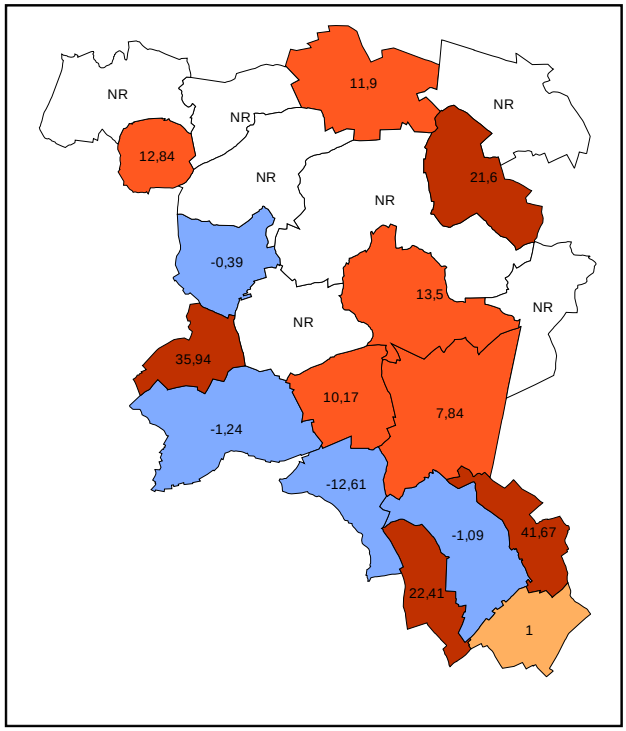
1.4. Analyse comparée



A l'inverse du canton qui a vu sa population largement diminuer au cours de la période 1962-1982, et qui connaît aujourd'hui un regain démographique, la commune d'Esternay se caractérise par une stagnation de sa population au cours des trente dernières années.

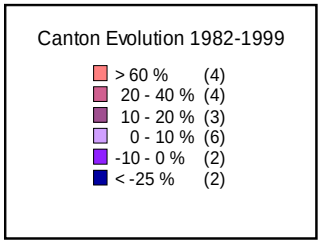


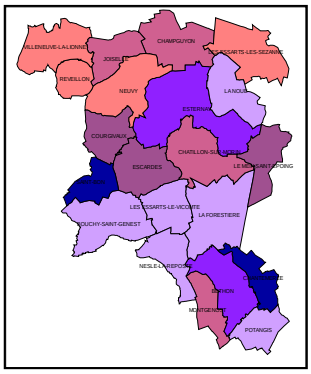




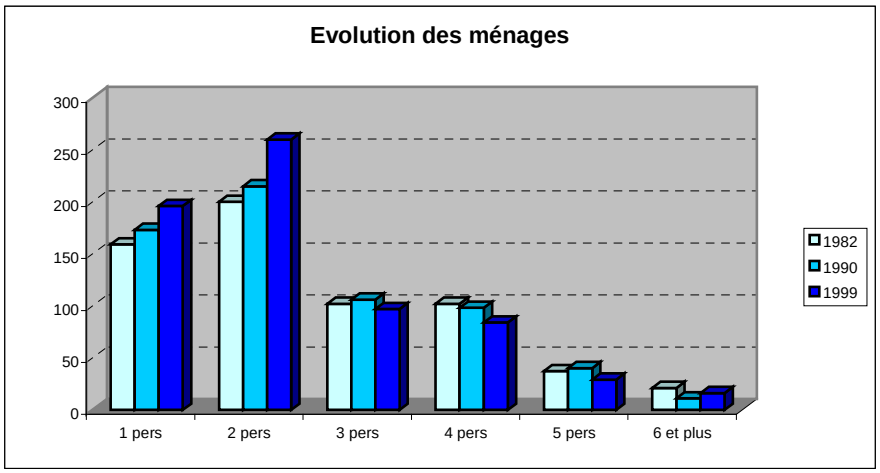
Pour mémoire en 1936 le canton d'Esternay comptait 5995 habitants, en 1999 la population cantonale était de 4346 habitants. Les récents recensements (2004-2006) qui ne concernent que de façon partielle le territoire cantonal permettent cependant de dégager une logique de croissance, seules les commune située au Sud du canton et plus éloignées de l'axe de la nationale 4 ne bénéficie pas de cette hausse.

Cette approche récente confirme les évolutions démographiques de la période 1982-1999 où déjà les communes du Sud du canton perdaient des habitants.

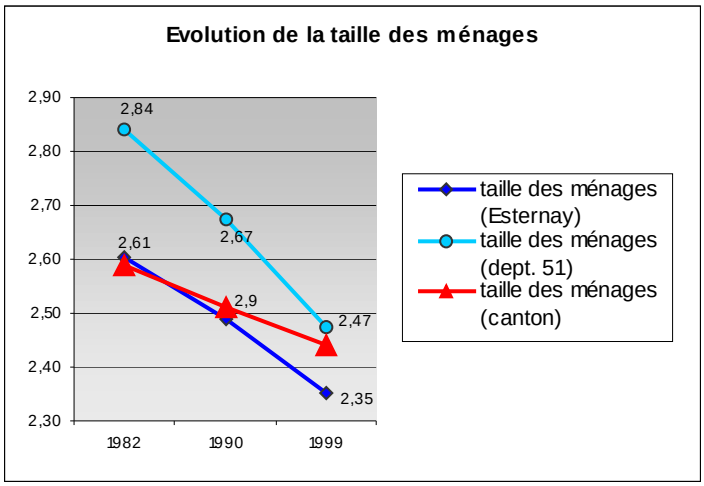




2. LES MENAGES



Conformément aux évolutions générales la taille des ménages de la commune est en diminution ; cependant à l'échelle de la commune cette diminution est plus accentuée, ce qui traduit un vieillissement général de la population communale

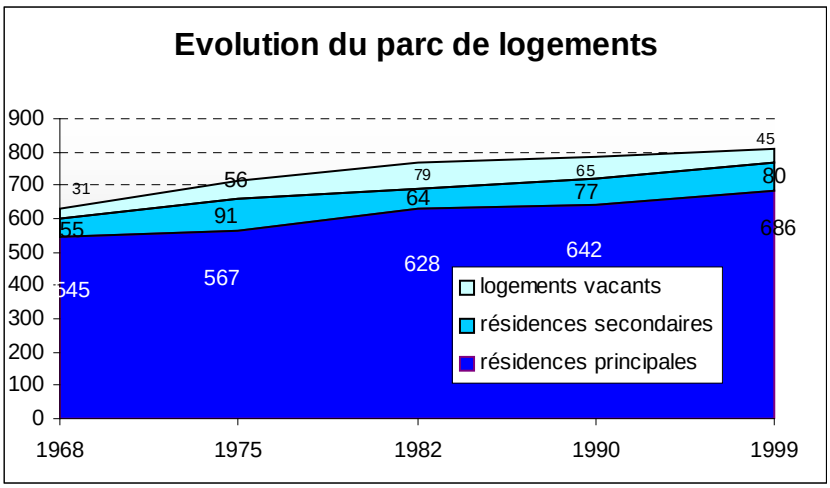


Sur la période 1982-1999 se sont essentiellement les ménages de une et deux personnes qui ont progressés sur la commune. Cette progression traduit un phénomène de décohabitation à l'échelle de la commune et peut également s'expliquer par le vieillissement relatif de la population.

En effet l'offre de services à l'échelle de la commune est un élément attractif pour les personnes âgées des communes rurales alentour qui viennent s'installer sur la commune afin de profiter de cette offre de proximité.

3. LES LOGEMENTS

3.1. Evolution du parc



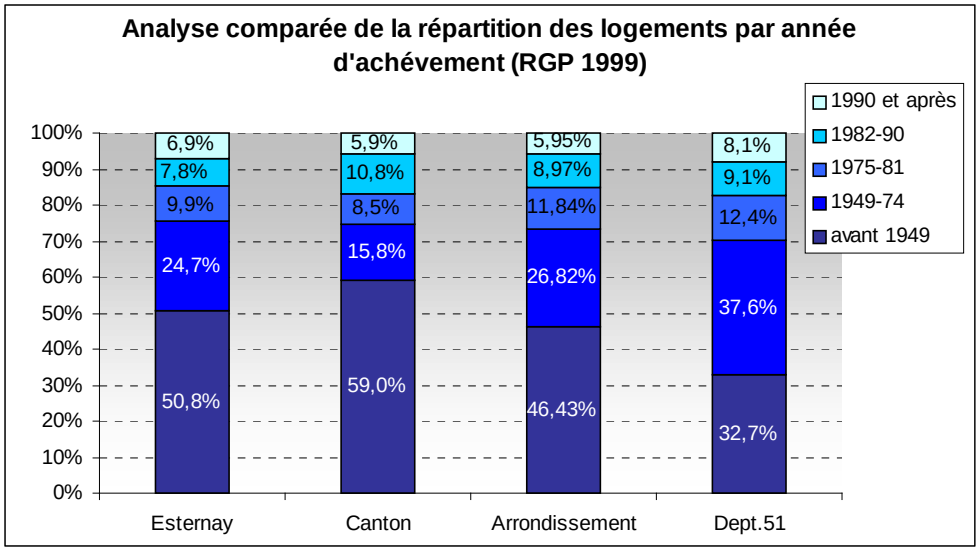
Malgré une relative stagnation démographique au cours des dernières décennies, le parc de logement communal a connu une croissance continue et constante. Si le parc de résidences secondaires est resté relativement stable, les résidences principales ont singulièrement progressé (+ 130 logements en valeur absolue). Dans cette même

période le parc de logements vacants a largement régressé.

Cette évolution se poursuit actuellement comme le démontre les autorisations de construire sur la commune qui ont singulièrement progressées au cours des dernières années.

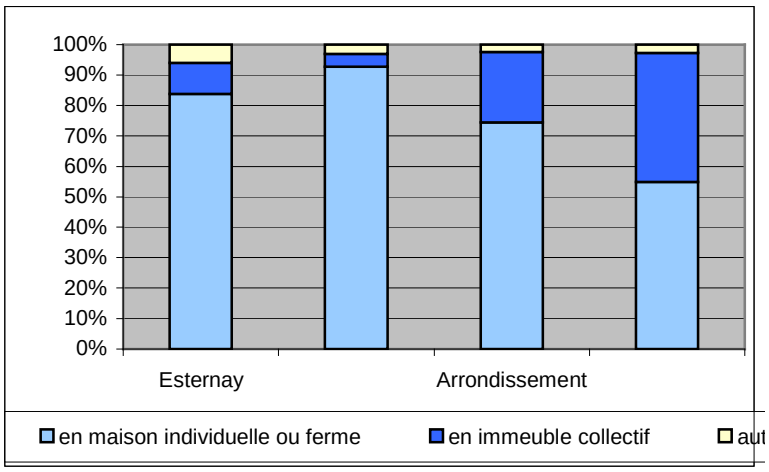
Année	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Nbre de permis	**16**	**2**	**6**	**4**	**8**	**2**	**10**	**25**	**22**

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat est en cours à l'échelle de la Communauté de Communes des Portes de Champagne. Cette opération d'une durée de 5 ans doit permettre d'augmenter l'offre de logements locatifs tant sur le bourg centre que dans les communes rurales alentours.

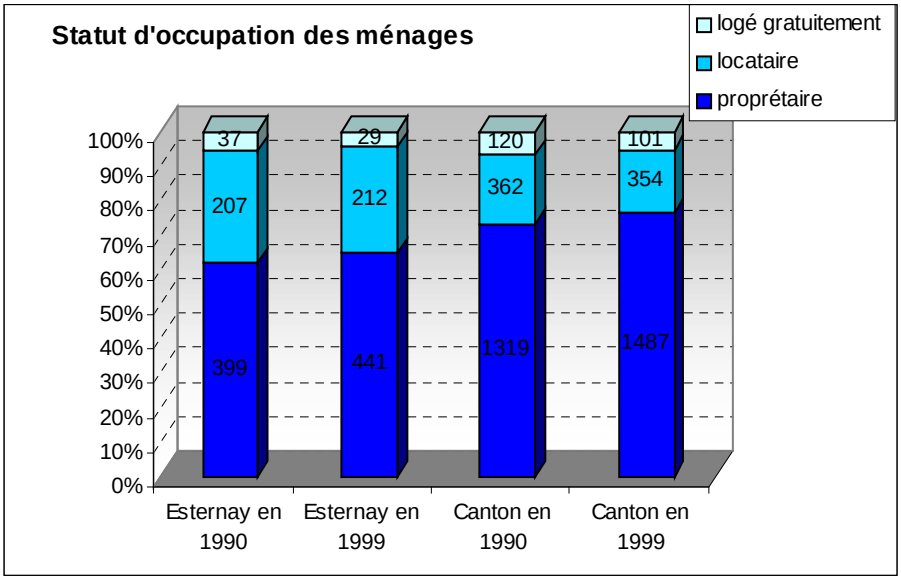


Le parc de logements se caractérise par une dynamique de construction ancienne et continue qui se poursuit actuellement, traduisant une pression foncière à l'échelle de la commune. Cette dynamique n'est pas seulement propre à la commune mais également à l'ensemble du canton en particulier sur la période 1982-1990 qui a vu la réalisation de nombreuses opérations de lotissements dans les différentes communes.

3.2. Structure du parc

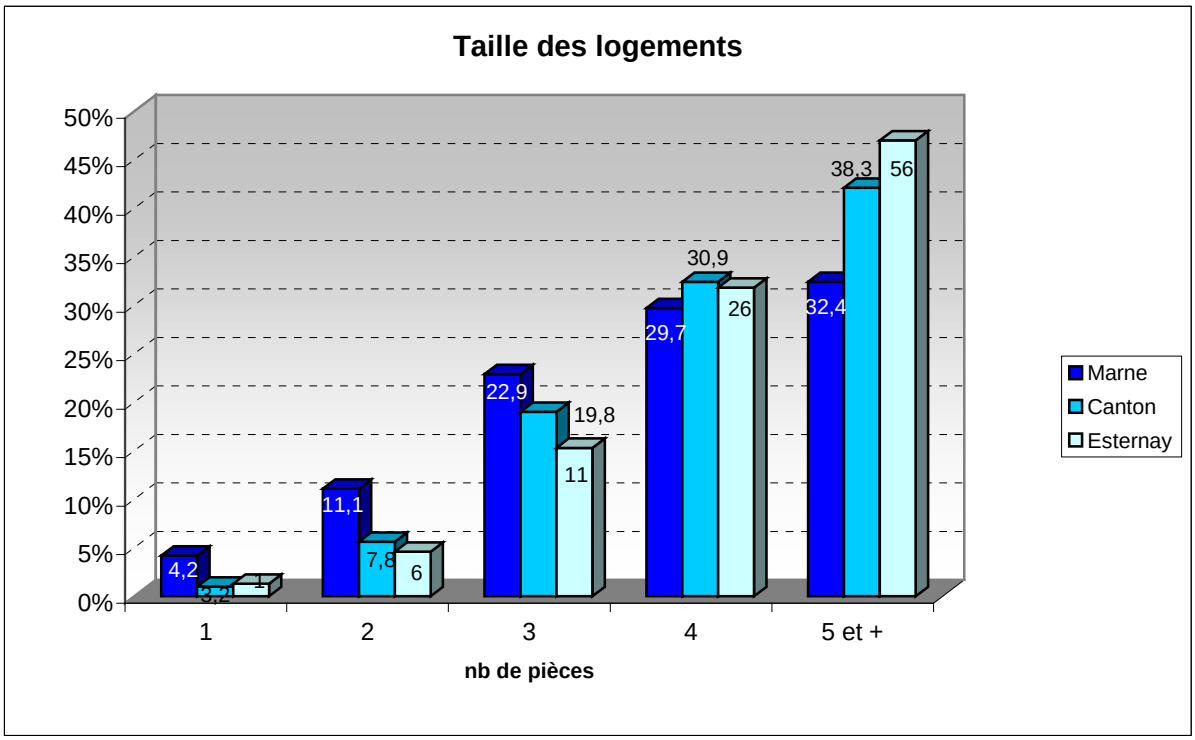


La maison individuelle est le type d'habitat qui prédomine à l'échelle de la commune, le caractère urbain transparaît cependant au niveau de la part des immeubles collectifs qui représentent environ 10 % du parc.

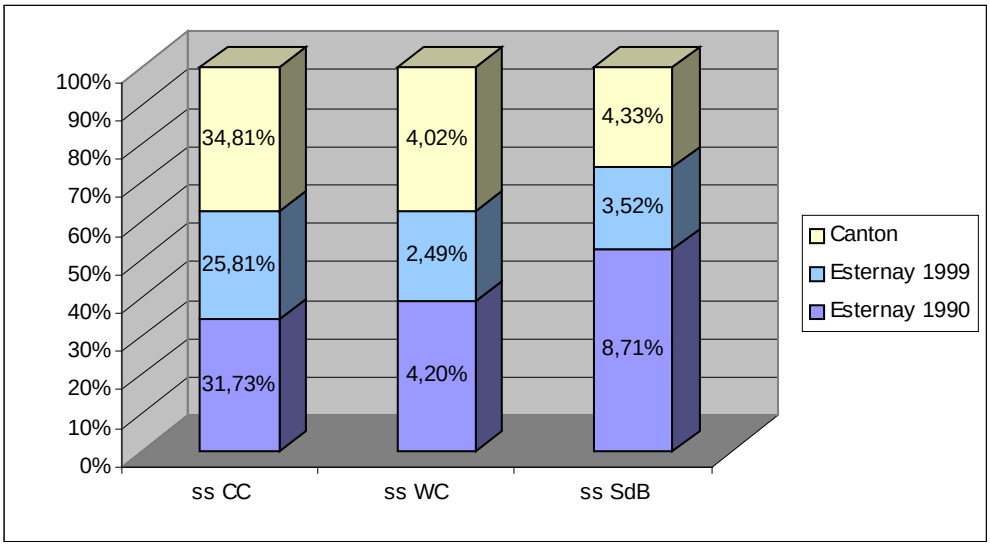


Le statut d'occupation des ménages reste cependant stable en raison de la part de logement locatif dont le nombre reste constant, la part des propriétaires progresse légèrement

Le parc est caractérisé par des logements de grande taille, caractéristiques de la configuration rurale et pavillonnaire de la commune



3.3. Niveau de confort



le niveau de confort est moyen dans la mesure ou pratiquement 30 % des résidences principales sont sans confort normé, cet inconfort concerne essentiellement l'absence de chauffage central. Dans le cadre de l'étude sur l'habita privé indigne, 75 logements ont été recensés comme étant potentiellement indignes.

L'OPAH en cours jusqu'en 2010 devrait permettre d'améliorer sensiblement cette situation.

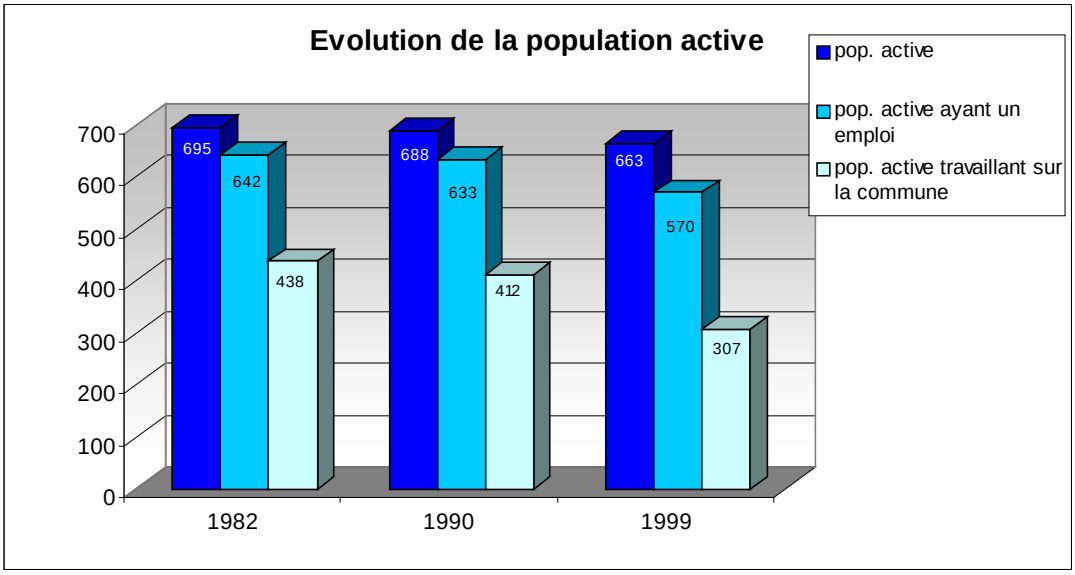
3.4. Constructions récentes

D'une moyenne de construction d'environ 5 à 6 logements sur la période 1900-1999, la dynamique de construction s'est sensiblement développée au cours des dernières années ; en effet sur les deux dernières années (2005-2006) le nombre moyen de construction a singulièrement progressé avec une moyenne de 20 permis. Cette évolution est essentiellement due à la réalisation d'un lotissement communal dont l'ensemble de slots sont aujourd'hui vendus.

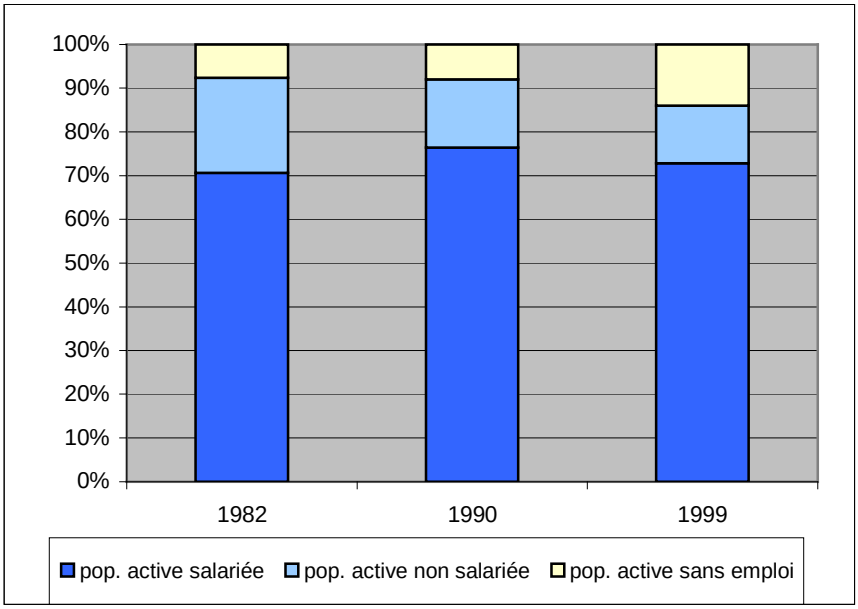
Esternay se retrouve aujourd'hui à nouveau confronter à un manque de disponibilités foncières susceptible de permettre de répondre aux volontés d'implantation. Dans ce cadre la commune a mis en œuvre une procédure de révision simplifiée afin de dégager un potentiel de constructibilité susceptible de répondre aux besoins à court terme.

4. ECONOMIE ET ACTIVITES

4.1. Population active

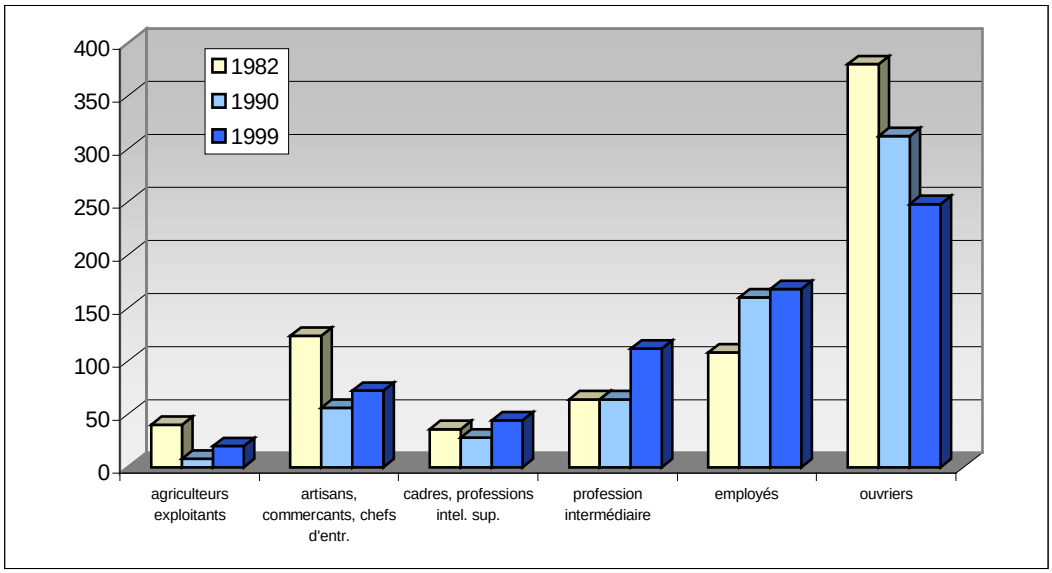


d'une manière générale la population active communale est en baisse depuis 1982, cette baisse traduit le vieillissement relatif de la population communale mais également certaine restructuration économique ayant conduit à la perte d'emplois sur la commune.



La population active salariée stagne en raison de la diminution globale de la population active, la part de chômeurs est en hausse et les actifs non salariés régressent.

4.2. Structure de la population active

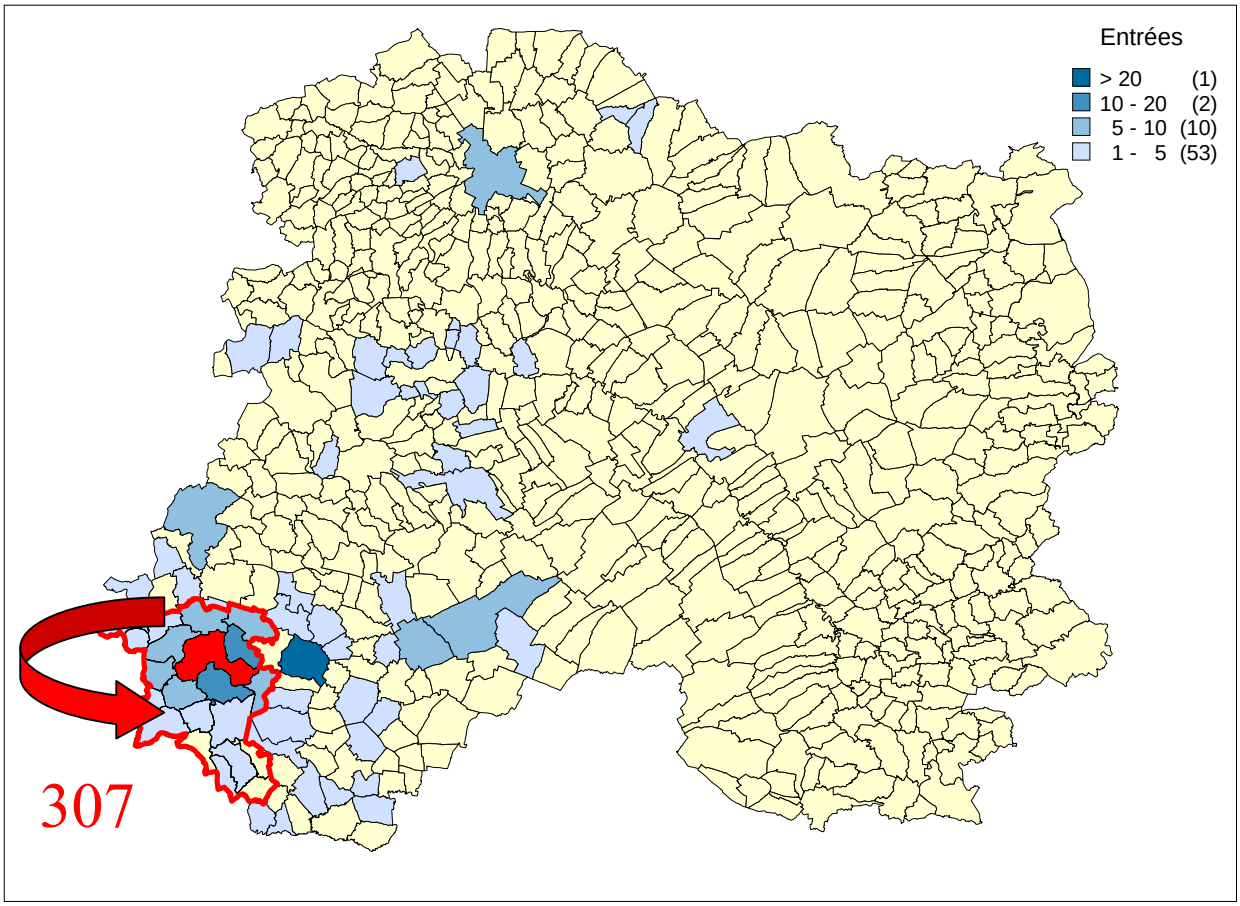


Au cours des vingt dernières années la population active communale a connu de profonds changements, les actifs non salariés (agriculteurs, commerçants, artisans) sont en baisse constante à l'inverse les employés et les professions intermédiaires connaissent une réelle progression. A noter la diminution de la part des actifs ouvriers dans le population active totale.
Ces différentes évolutions traduisent un changement en profondeur de la structure des habitants actifs au sein de la commune, Esternay s'oriente progressivement vers une typologie de commune résidentielle avec des actifs exerçant leur profession à l'extérieur de la commune.

Cette situation n'est inéluctable ; en effet Esternay dispose en raison de son positionnement spatial d'un potentiel de développement et d'accueil d'activités économiques non négligeable que le projet de Plan Local d'Urbanisme se doit d'intégrer.

4.3. Lieu de travail des actifs communaux

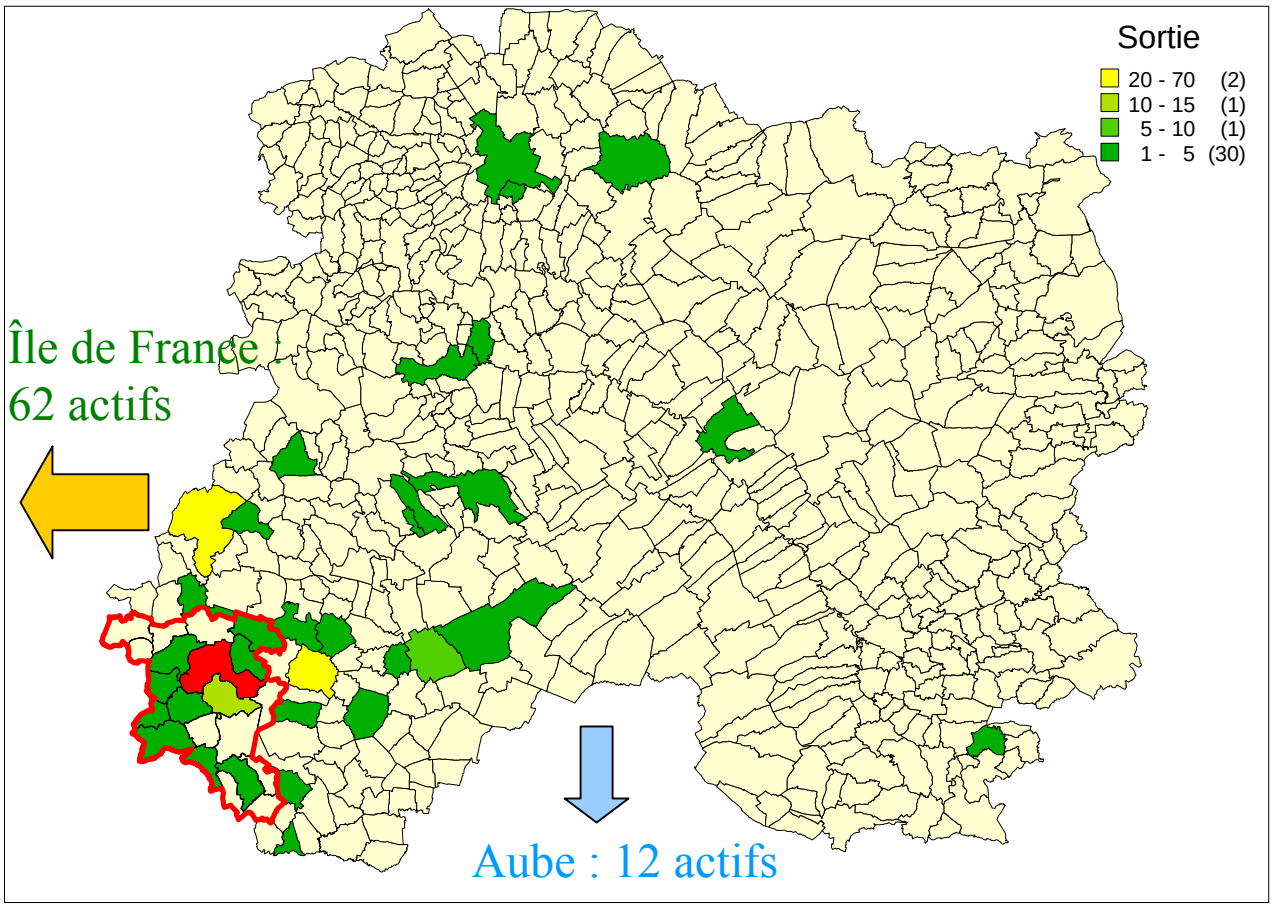
- Les entrées



L'aire d'emplois de la commune d'Esternay s'appuie sur les communes proches, 256 personnes viennent quotidiennement exercer leur activité professionnelle au sein de la commune. 218 sont originaires du département de la Marne 13 de l'Aube et une vingtaine de l'Ile de France.

- Les sorties

263 personnes quittent quotidiennement la commune pour exercer leur activité, les deux pôles principaux d'emplois sont les communes de Montmirail et de Sézanne. 23 % de ces actifs se dirige vers la région Ile de France. Ces données issues du recensement de 1999 ne retranscrivent que de façon partielle la situation actuelle. En effet au vu des nouveaux arrivants sur la commune, la part des actifs exerçant leur activités en région Ile de France est nettement supérieur au valeur retenue lors du recensement de 1999.



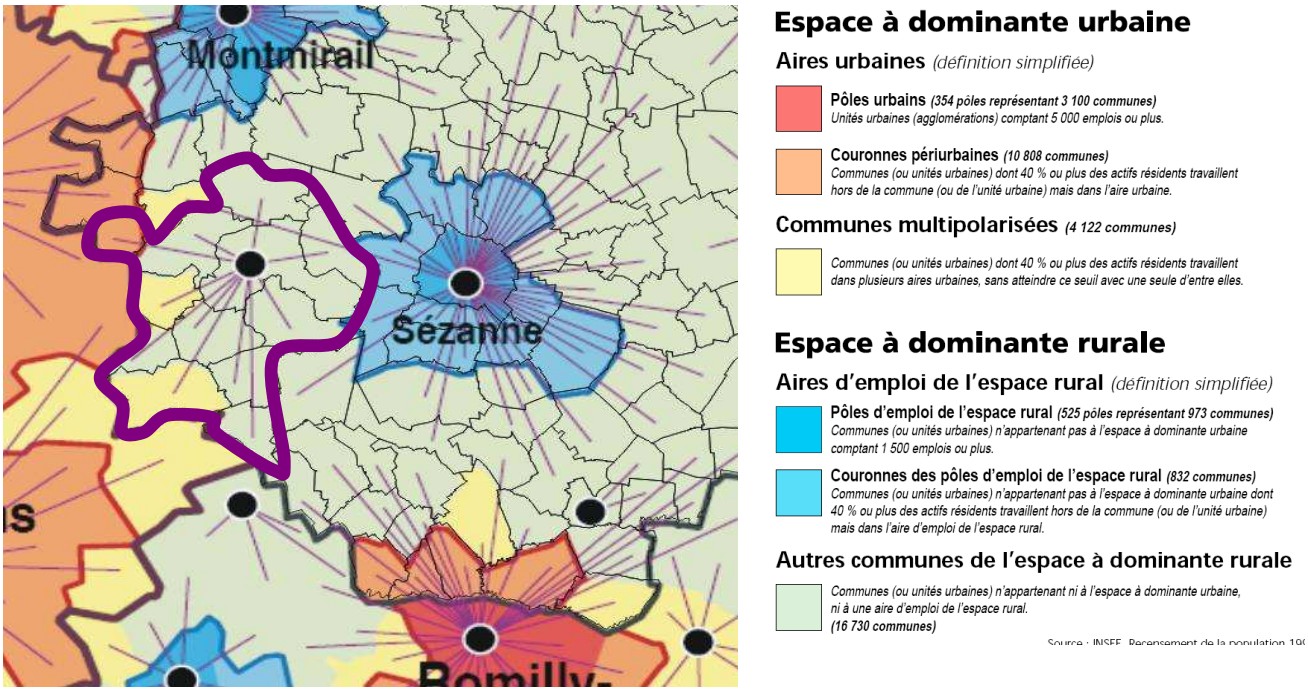
Les flux d'actifs traduisent une dynamique économique et de l'emploi qui dépassent largement le contexte communal ; en effet le positionnement en limite de la Seine et Marne fait d'Esternay une commune recherchée en terme d'implantation résidentielle.

4.4. Activités économiques

4.4.1. Vie économique locale

Esternay de part son positionnement géographique possède une trame économique bien implantée. De nombreuses entreprises sont présentes au sein de la commune, plus de 70 sont référencés dans le fichier entreprise de la chambre de commerce et d'industrie.

Dans ce cadre il convient de noter l'existence d'une zone spécifique d'accueil des activités économiques en bordure de la route nationale 4. cette zone est aujourd'hui quasi complète et il convient dans le cadre du futur document d'urbanisme d'anticiper les besoins en terme de développement économique ; en effet, le positionnement de la commune le long de la route nationale permet d'anticiper un potentiel de développement intéressant.



Esternay en raison de son offre de commerces et de services est considéré au titre de l'INSEE comme une comme de dominante rurale qui n'est sous aucune influence externe majeure ; au contraire Esternay exerce une réelle attraction sur les communes de son canton et sur quelques communes pourtant considérées dans l'aire d'influence périurbaine francilienne.

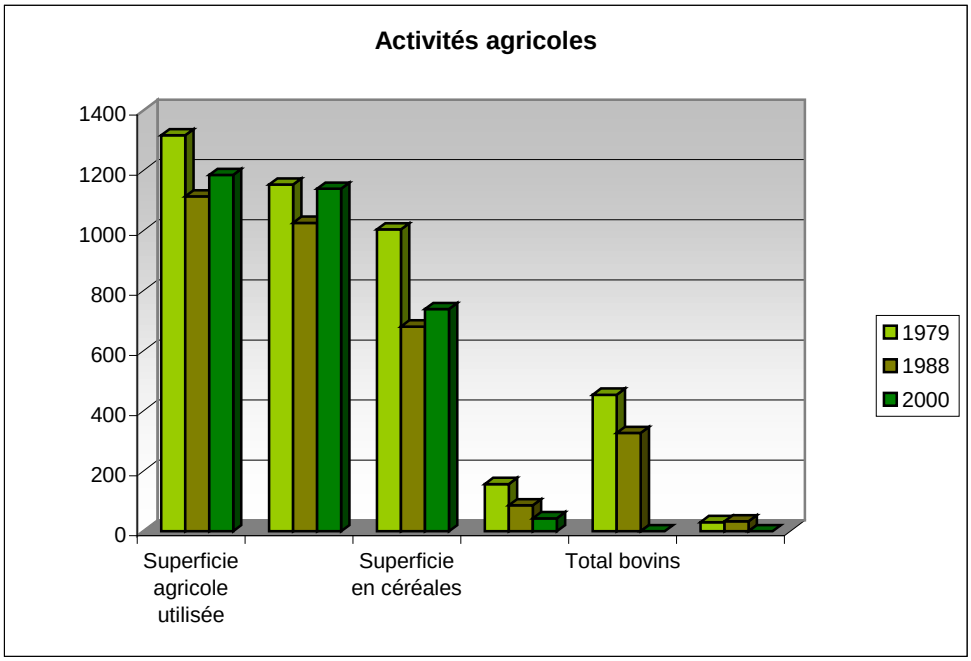
4.4.2. Commerces et services

Esternay dispose d'une offre de commerces et de services à la population complète par rapport au critère définis dans le cadre d l'inventaire communal. La place du Général de Gaulle et ses abords concentre cette offre de commerces et de services à la population.

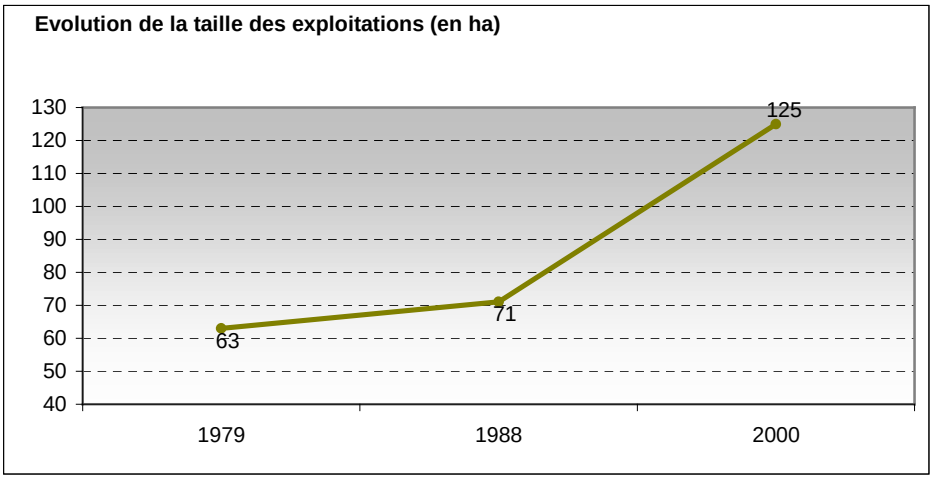
L'offre médicale et également présente et diversifiée, dans ce cadre il convient de souligner le projet communal en cours de concrétisation de réalisation dans les anciens locaux du centre de secours un pôle de santé médico-social, permettant ainsi d'offrir en un lieu unique une offre de soins complète et diversifiée (infirmière, kinésithérapeute, …)

4.5. Activités agricoles

20 actifs étaient recensés en tant qu'agriculteurs en 1999, et 8 personnes en tant que salariés. ; les caractéristiques agraires locales reposent sur une polyculture associée ou non à l'élevage.



Les évolutions structurelles des dernières décennies tendent vers une concentration des exploitations avec une taille moyenne en progression, et une diminution des actifs agricoles. Ces évolutions se caractérisent également par une diminution des exploitations mixtes (cultures et élevages).



Entre 1979 et 2000 le nombre de chefs d'exploitation est passé de 28 à 16.

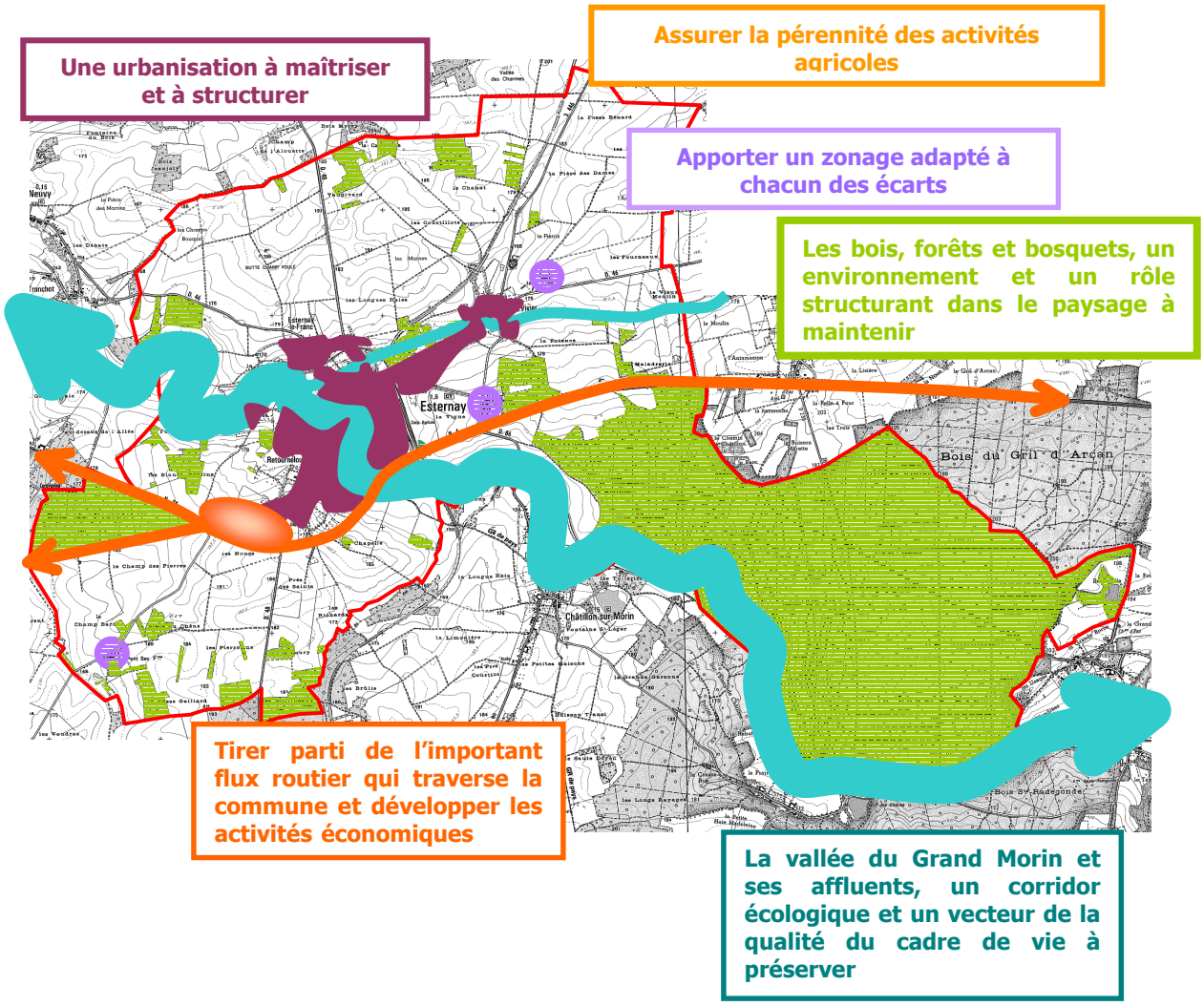
Cette concentration des exploitations n'est pas propre à la commune mais correspond à une évolution générale de structures agricoles de polycultures. Dans le cadre de son développement communal, Esternay souhaite apporter une attention toute particulière au maintien et la protection de l'activité agricole.

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

A. PARTI D'AMENAGEMENT

1. OBJECTIFS COMMUNAUX ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Présenté de façon détaillée dans le document n°2 Projet d'Aménagement et Développement Durable, le projet de développement communal s'appuie sur les grands principes présents dans l'illustration ci-après :



2. TRADUCTION DES OBJECTIFS COMMUNAUX

2.1. Habitat

La commune d'Esternay située sur la frange Est du département de la Marne présente un potentiel attractif non négligeable pour les actifs franciliens. La commune après une longue période de relative stagnation connaît au vu des données récentes postérieures au recensement de 1999 une phase de croissance immobilière marquée (plus de 20 permis de construire déposés en moyenne sur les deux dernières années).

Cette demande émane non seulement d'actifs extérieurs au bassin d'emplois local mais également de personnes résidentes au sein du canton qui souhaitent se rapprocher des services et commerces présents au sein de la commune.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme doit s'attacher à déterminer de nouveaux espaces d'urbanisation dans une logique de cohérence et de continuité avec la trame bâtie existante.

Les réalisations municipales arrivant à leur terme, la commune d'Esternay a souhaité, lors d'une procédure de révision simplifiée approuvée lors de l'élaboration du PLU, identifier en continuité de la dernière opération de lotissement communal (Le Rouget) une zone d'urbanisation immédiate permettant de répondre à court terme à cette demande continue de foncier constructible.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme dans une logique d'anticipation des besoins de développement à moyen et long terme des zones d'urbanisation future ont été définies. La localisation de ces nouveaux espaces d'urbanisation essentiellement positionnés sur la frange Nord de la trame urbaine actuelle s'est appuyée sur les contraintes inhérentes à d'autres sites (préservation des abords du château, nécessité de prévoir des zones de développement des activités, contraintes routières, préservation des potentialités de développement des structures agricoles existantes,…) mais également sur une logique de renforcement de la trame urbaine communale.

Les quelques écarts qui ponctuent le territoire communal font l'objet d'un classement spécifique dans une logique de maintien et de réhabilitation de l'existant mais en interdisant toute nouveau logement ou habitation afin d'éviter une accentuation du mitage.

2.2. Activités et équipements et infrastructures

La route nationale 4, la quasi saturation de la zone d'activités actuelle, les besoins immédiats en terme de développement économique et une logique de développement anticipative ont conduit la commune dans le cadre de son projet de territoire à la définition de secteurs de développement économique aux objectifs cependant distincts.

Une zone de développement est définie en continuité des implantations de la coopérative dans une logique d'anticipation des besoins de développement de cette structure liée à l'activité agricole pour l'essentiel. Par contre dans une logique de développement communal et intercommunal deux espaces de développement sont prévus. L'un en liaison et continuité avec la zone d'activités actuelle le long de la route nationale 4 et un autre secteur au Nord de la rue de l'Arbre Haut.

Comme l'analyse communale l'a démontré Esternay dispose d'une offre d'équipements satisfaisante, cependant dans le cadre de la requalification de ses entrées de bourg, des dispositions spécifiques sont mises en place afin de permettre la réalisation d'aménagement sécuritaire au droit des différentes entrées de la commune le long des routes départementales.

Ces dispositions sont essentiellement traduites par des réserves soit pour créer des effets de porte paysagés le long des voies de circulation, soit afin de permettre des réaménagements conséquents et de recalibrage de voirie permettant d'accentuer la sécurité de ces axes routiers. L'aménagement de la route nationale 4 et la sécurisation tant de sa traversée que de ces accès est le chantier le plus important à traiter permettant d'assurer et de faciliter le développement de la commune. Cette réflexion a également été portée à l'échelle communale sur les autres voies d'accès à la commune, afin d'apporter une sécurisation optimale tant pour les entrées du bourg que pour créer des nouveaux nœuds de liaison avec certains futurs quartiers.

2.3. Agriculture

La mise en œuvre du Plan Local d'urbanisme va être l'opportunité d'affirmer la préservation des terres de culture dans leur ensemble. En effet la définition de zone d'urbanisation future soit au sein soit en continuité immédiate de la trame urbaine en s'appuyant sur les voies existantes comme point de convergence et de maillage sont autant d'éléments susceptibles de diminuer l'impact de l'urbanisation sur les terres agricoles. La notion de préservation à la fois de structures agricoles mais également des terres se traduit par la détermination de zonage spécifique à même de garantir la valeur intrinsèque des terres mais également de permettre le développement des exploitations présente sur le territoire de la commune.

2.4. Milieux naturels

Les milieux naturels remarquables ou présentant des sensibilités paysagères majeures sont identifiés dans une logique de préservation et de mise en valeur, D'une manière général toute la partie Sud du territoire communal ainsi la vallée du Grand Morin fait l'objet d'un classement en zone naturelle conformément aux dispositions de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme et ceci afin affirmer la volonté communale de mise en valeur et de préservation de son patrimoine naturel.

Art. R. 123-8.- (*D. n°2001-260, 27 mars 2001, art. 1er*) - Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.
En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Des secteurs spécifiques sont identifiés au sein de la zone N afin d'apporter un cadre juridique au droit d'espaces qui ne sont pas liés à l'activité agricole mais qui occupent des espaces extérieurs à la trame urbaine (**Nh** pour les habitations et **Ne** pour les activités excentrées). De

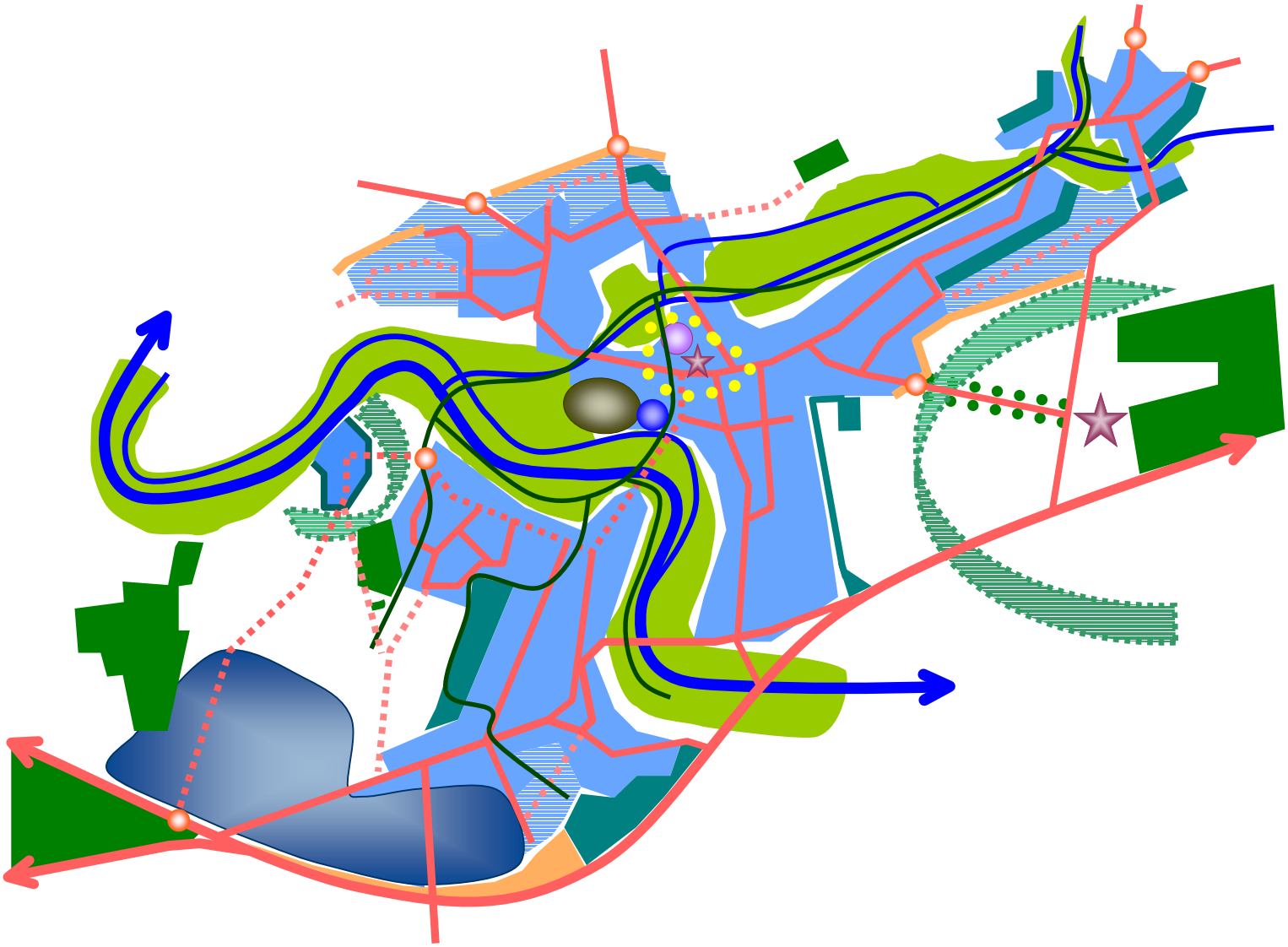
même l'ensemble des espaces constituant des composantes de la zone urbaine mais n'ayant pas vocation à être urbanisé sont identifiés par un zonage spécifique **Nj.**

Cette logique de préservation est également traduite au droit du château d'Esternay par la définition d'une secteur spécifique (**Nm**) à même de garantir une préservation optimale de ce site remarquable et de ce abords.

2.5. Patrimoine

La commune bénéficie d'un patrimoine naturel et bâti de qualité qu'il convient de préserver et de mettre en valeur l'identification au titre de l'article L.123-1§7 du code l'urbanisme d'éléments bâtis va permettre d'affirmer cette volonté. De même l'identification en espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 va permettre d'assurer une protection optimale des bois, bosquets au sein du territoire communal.

3. SYNTHESE DES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT



Voies structurantes

Espace urbanisé

Un riche réseau hydrographique

Vallées du Gd Morin et de le Noue : une « colonne vertébrale verte » pour l'agglomération à protéger et à valoriser

Affirmer le rôle de pôle économique

Conforter le pôle de sport et loisirs

Affirmer et valoriser les équipements centraux

Valoriser le centre, conforter la mixité de ses fonctions.

Maîtriser les extensions linéaires

Respecter l'identité des anciens écarts

S'appuyer sur les haies et vergers existants, s'en servir comme limite et vecteur d'intégration paysagère

Penser une urbanisation future maîtrisée et cohérente

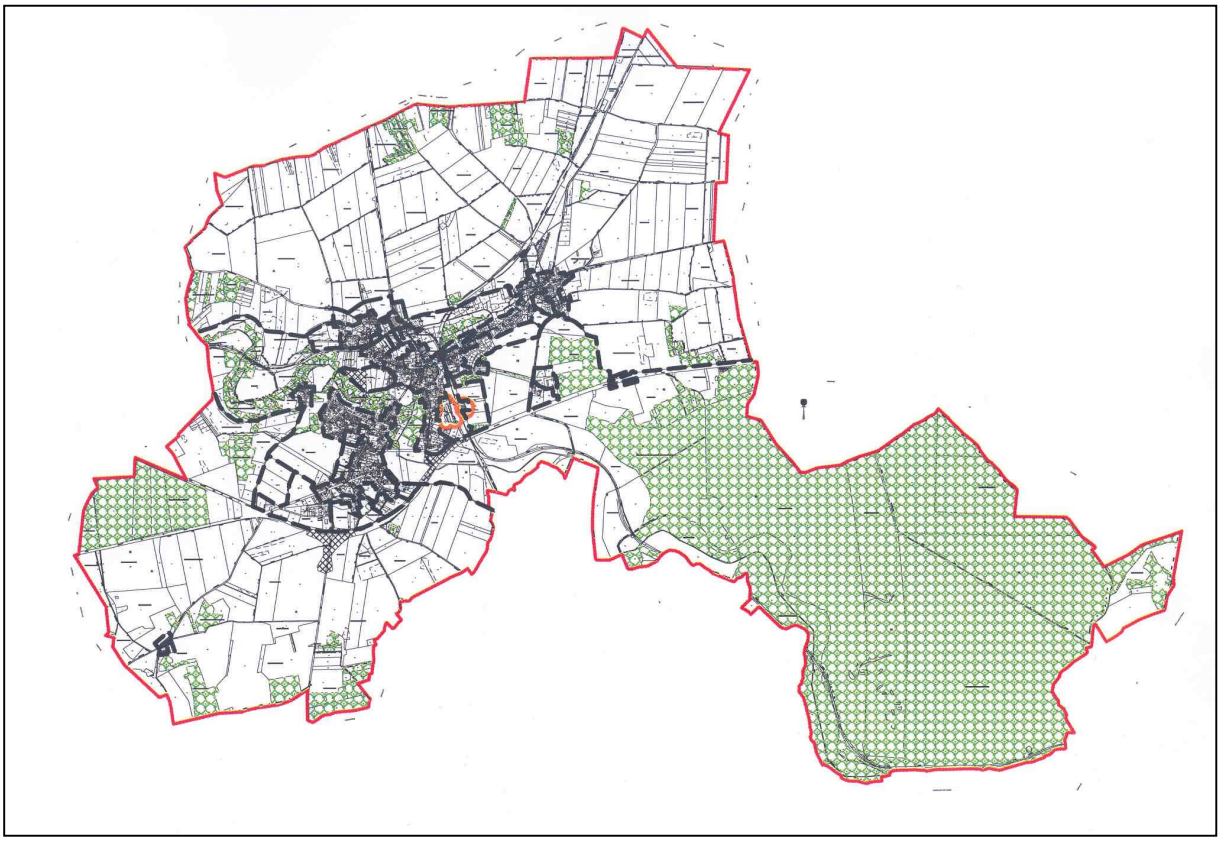
Prévoir une voirie connectée et « intégrante »

Créer des filtres paysagers

Penser les circulations douces à l'échelle de l'agglomération

B. ZONAGE ET REGLEMENT

D'une manière générale la traduction graphique du projet communal s'est attachée à garder une cohérence avec les documents du Plan d'Occupation des Sols. Une hiérarchisation est définie au niveau des zones urbaines entre les parties bâties anciennes (UA) et plus récentes ou moins denses (UD) ainsi qu'avec les espaces spécifiques à vocation d'accueil des activités (UE).
La détermination des zones d'urbanisation future s'est appuyée sur une volonté de continuité avec les zones existantes pour les secteurs à vocation d'activités et sur une logique d'organisation urbaine et de cohérence dans la trame générale de la commune pour les zones à vocation d'habitat.
L'identification de toute la partie Nord du territoire communal en zone agricole (A) a pour but de conforter les exploitations déjà en place et de permettre des potentialités de développement de ces dernières, comme par exemple les exploitations situées au Vivier qui pour certaines comportent des bâtiments d'élevage.
A contrario le classement en zone naturelle de toute la partie Sud du territoire communal ainsi que de la vallée du Grand Morin s'est appuyé à la fois sur une logique de préservation paysagère et patrimoniale.



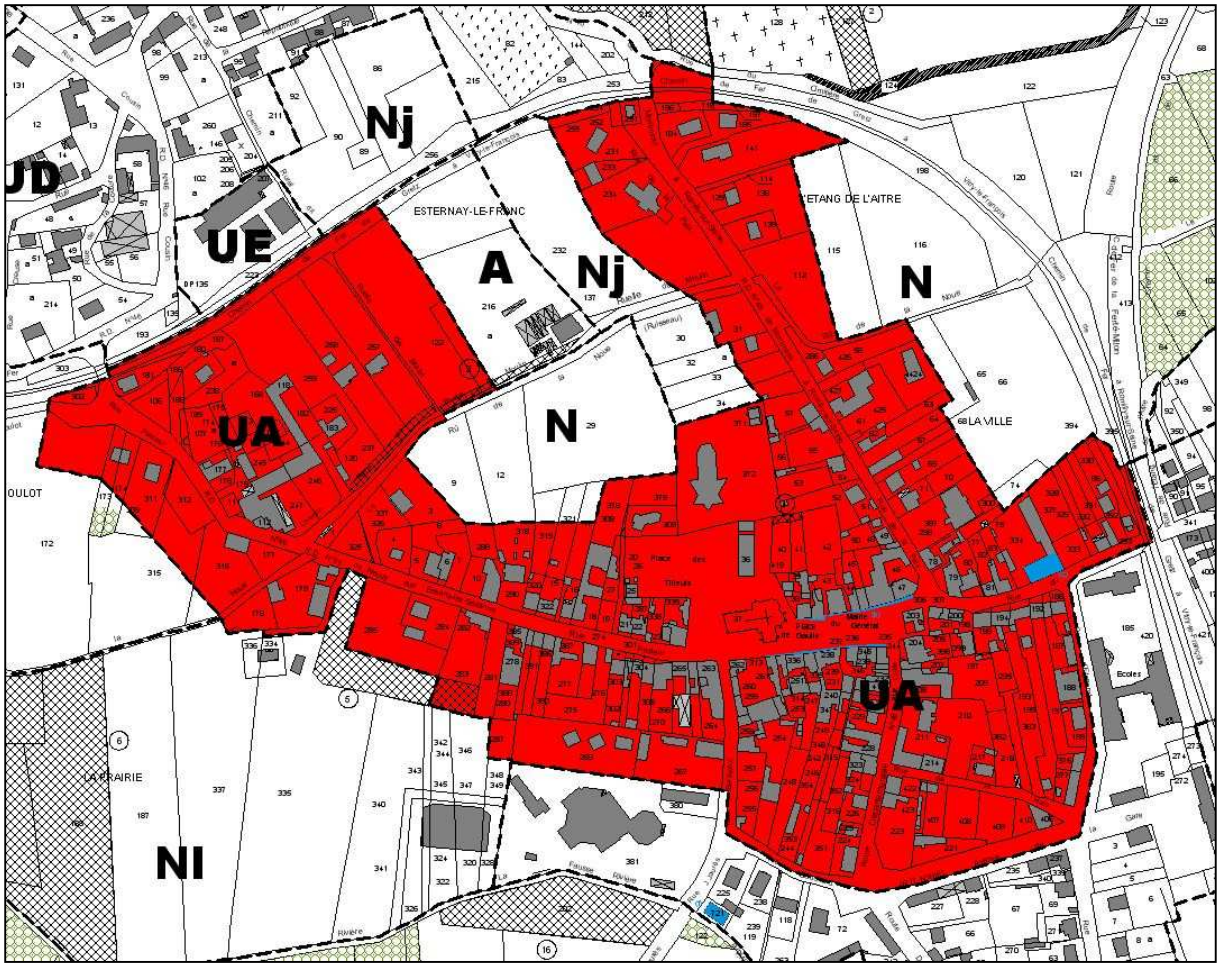
1. LES ZONES URBAINES

Art. R. 123-5.-*(D. n°2001-260, 27 mars 2001, art. 1er)* - Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

1.1. La zone UA

1.1.1. Caractère général

Cette zone recouvre la partie ancienne du centre d'Esternay, caractérisée par un bâti dense le plus souvent à l'alignement et édifié de manière contiguë ; c'est une zone qui comprend des habitations, commerces, équipements et services.



Densément bâtie cette zone ne dispose que de peu de potentialité de construction, cependant afin de garantir une urbanisation en continuité de la trame existante, des spécificités en terme d'implantation pour les constructions neuves ou dans le cadre de reconstruction sont définies.

Les principes réglementaires ont pour objet de garantir et de maintenir cette image urbaine dense, en demandant les implantations à l'alignement ou le cas échéant la réalisation

d'éléments (clôtures en particulier) susceptibles de garantir cet ordonnancement des constructions.

Les dispositions architecturales au sein de cette zone ont pour objet de garantir un traitement homogène du bâti dans une logique d'intégration avec la trame du bâti existant, ces dispositions concernent essentiellement les teintes des toitures, le revêtement et les tons des façades. Des latitudes sont cependant offertes en ce qui concerne les éléments et matériaux spécifiques utilisés dans le cadre d'innovations technologiques (panneaux solaires par exemple).

Des exigences en terme de stationnement sont également définies dans le cadre du règlement, ces dernières ont pour objet d'obliger à la réalisation de places de stationnement suffisante en fonction de la nature de l'opération.

1.1.2. Evolutions apportées et Justification des règles applicables

La zone UA reprend les principaux contour de la zone UC du précédent Plan d'Occupation des Sols ; cependant dans la mesure ou la détermination de ce zonage est basée à la fois sur la nature « ancienne » du bâti mais également sur la nature commerciale et de services, son périmètre est élargi afin d'englober le secteur ancien d'Esternay le Franc, ainsi que les constructions présentes le long de la rue de la Paix.

Les dispositions réglementaires édictées au sein de cette zone s'appuient sur les règles initiales du POS (zone UC) avec cependant certaines adaptations à même de garantir un traitement plus homogène de cet espace tout en apportant un complément à même de faciliter l'organisation générale du centre urbain.

Les dispositions relatives au occupations du sol ont pour objet d'interdire les implantations en particulier industrielles de nature à être incompatibles avec le caractère habitable et de services de cette zone. Des latitudes sont toutefois apportées pour l'implantation de certaines activités économiques dans la mesure ou ces dernières ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.

Les façades de la Place du Général de Gaulle sont identifiées conformément aux dispositions de l'article L.123-1§ 7 du code de l'urbanisme. cette identification a pour objet de garantir un traitement architectural spécifique à même de garantir une certaine homogénéité dans la perception de cet ensemble bâti.

Des principes spécifiques d'accès sont définis en particulier en ce qui concerne les accès privatifs, ceci afin de permettre le stationnement en dehors des voies et emprises publiques.

Des principes d'organisation du bâti sont également définis, ces principes reprennent pour l'essentiel les règles initialement définies dans le Plan d'Occupation des Sols, avec une obligation d'alignement au droit de la place du Général de Gaulle et un alignement ou un recul minimum de 3 m le long des autres voies.

En terme d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'objectif est de permettre soit des implantations en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre, soit d'autoriser l'implantation sur au moins une des limites latérales avec un minimum de 3 m.

La règle des hauteurs est adaptée afin de mieux prendre en considération la multiplicité de structures bâties et conformément à l'article R.123-9§10 cette dernière est définie par rapport au point le plus haut de la construction.
Une hauteur maximale de 11 m à l'égout du toit est définie pour les constructions à vocation d'habitation, de 9 m pour les bâtiments d'activités et de 5 m pour les constructions annexes isolées.

Les prescriptions relatives au traitement architectural des constructions sont sensiblement renforcées ; les objectifs principaux sont un respect des caractéristiques architecturales traditionnelles, toutefois au cas par cas une architecture contemporaine pourra être autorisée.

Des principes réglementaires sont définis en ce qui concerne la forme des constructions avec une obligation de toits à deux pans minimum sauf pour les constructions de faibles dimensions, ces principes réglementaires sont également définis en ce qui concerne les matériaux et les couleurs, en particulier au niveau des teintes des toitures avec l'obligation des couvertures de tons terre cuite afin de respecter une harmonie générale dans la perception paysagère du bâti. Les toitures ton ardoise n'étant autorisées que dans le cadre d'une extension ou d'une préexistance. Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de vérandas ou d'innovations technologiques (panneaux solaires en particulier).

Cette logique d'harmonisation est également réglementée en ce qui concerne le traitement des façades avec une recommandation dans les teintes de ces dernières qui devront se rapprocher des teintes originelles présente sur la commune.

Les clôtures sont également réglementées et ces dernières sont soumises à déclaration ; l'objectif est de conserver une continuité de traitement à même de garantir une approche du paysage urbain relativement homogène.

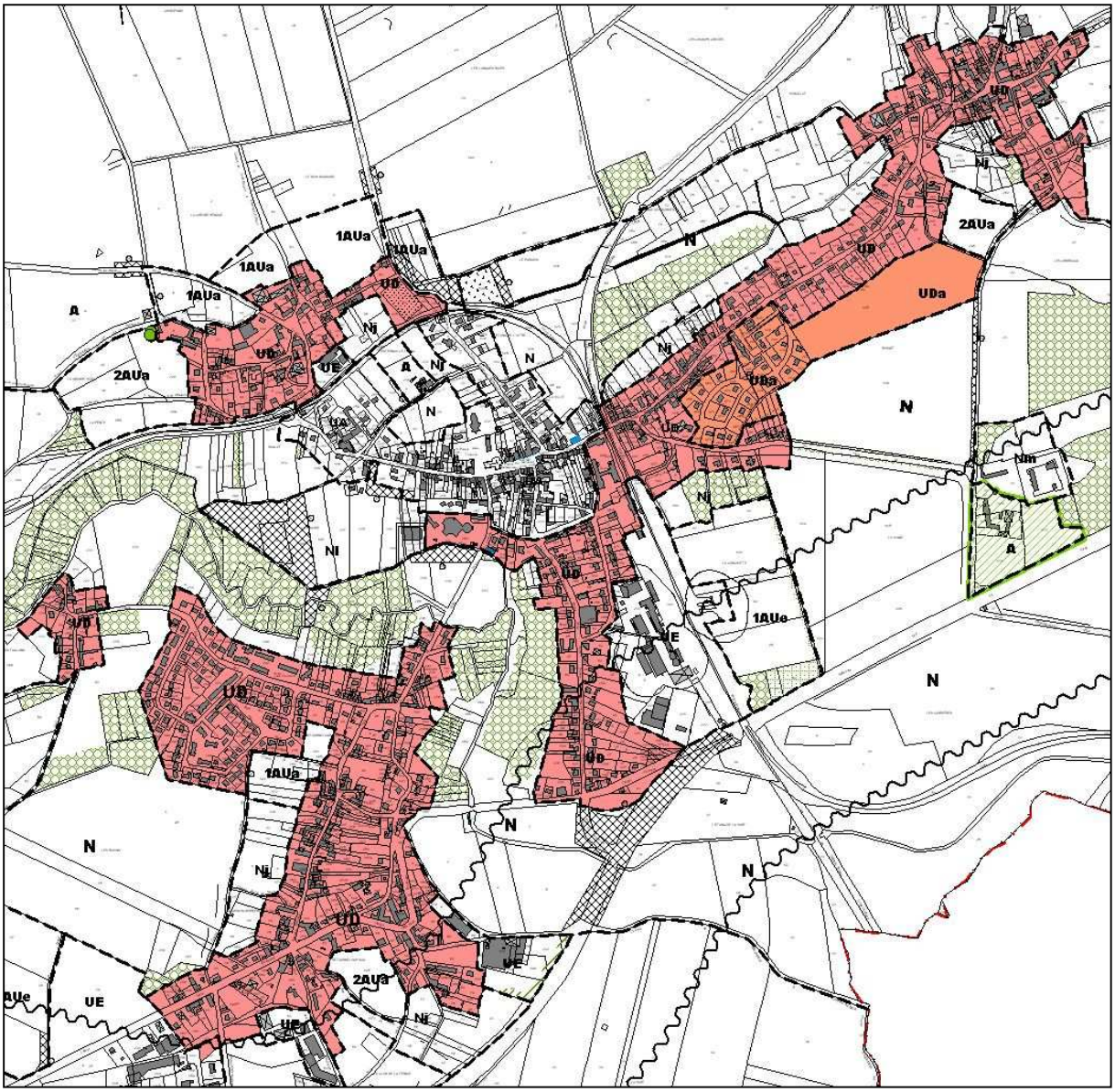
Des règles spécifiques sont exigées en matière de stationnement, ces dernières sont définies en fonction de la taille des logements avec un minimum de 1 place par 50 m² de SHON. La règle rappelle également la possibilité pour la commune d'assujettir les constructions à une participation dans le cadre de la non réalisation de ces places de stationnement afin de financer le stationnement public.

Aucune règle de densité n'est définie, les dispositions réglementaires ayant pour objet de permettre tant par les hauteurs autorisées que les possibilités d'implantation une certaine densification de ce secteur qui concentre la centralité communale.

1.2. La zone UD

1.2.1. Caractère général

La zone UD recouvre toutes les parties bâties extérieures au centre ancien d'Esternay, c'est une zone mixte qui comprend à la fois de l'habitat ancien, en particulier au niveau des cœurs des anciens hameaux, et d'habitat plus récent essentiellement de type pavillonnaire ainsi que quelques bâtiments collectifs.



Les dispositions réglementaires permettent l'implantation de construction à vocation d'activités de commerces ou de services dès l'instant où ils sont compatibles avec la proximité de l'habitat.

D'une manière générale la zone UD se caractérise par un bâti moins dense que la zone UA, plus aéré. Dans ce cadre les dispositions réglementaires vont avoir pour effet de reconduire ces caractéristiques d'urbanisation. Un recul minimum par rapport aux voies et emprises

publiques est défini afin de permettre un traitement global en cohérence avec le reste de cette zone.

Le raccordement à l'assainissement est obligatoire ainsi que la réalisation d'espaces de stationnement privatifs.

Aucune limite de densité n'est définie et seules les règles d'implantation ont pour objet de garantir une certaine aération de ces secteurs.

La zone UD comprend un secteur UDa défini en continuité du lotissement communal du Rouget ou dans une logique de cohérence des règles identiques à celles du lotissement sont mise en œuvre.

A la différence de l'ancien POS, le secteur UDa correspond à des secteurs bâtis en continuité de la zone UD, et ne concerne plus la zone d'équipements sportifs qui en raison de sa localisation et de la nature de l'occupation du sol fait l'objet d'un classement en un secteur spécifique (Nl) au sein de la zone N.

1.2.2. Évolutions apportées et justifications des règles applicables

La zone qui regroupe à la fois certaines parties bâties non constitutives du centre ainsi que les constructions plus récentes qui au fil du temps ont créé la continuité bâtie du bourg d'Esternay. Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme sont intégrées dans la zone UD, les opérations d'aménagement aujourd'hui totalement terminées ; cette intégration concerne en particulier une zone NA à Retourneloup identifiée au POS qui est aujourd'hui totalement urbanisée. Les opérations plus récentes, le lotissement du Rouget en particulier, qui comprend des opérations d'accession et des logements locatifs sont identifiées dans un secteur spécifique UDa.

Les interdictions au sein de la zone UD reprennent les dispositions édictées dans la zone UA, dans une logique de cohérence et de continuité, le caractère général de cette zone est lié à l'habitat mais des commerces, services et activités non nuisantes peuvent s'y implanter. Ces dispositions sont plus strictes au sein du secteur UDa ou le caractère résidentiel est affirmé avec toutefois une latitude pour les équipements de services à la population et les structures d'accueil et d'hébergement semi-collectif et médico-sociale. En effet le secteur UDa comprend le l'opération d'aménagement « intergénération » qui mixe locatifs et accession. A terme c'est au sein de ce secteur que pourrait être envisagée l'implantation d'une structure d'accueil pour les personnes âgées sous forme de foyer-logement accompagnée de services médico-sociaux appropriés.

Le principe d'accès dévoyé par rapport à la voie est maintenu dans cette zone afin d'éviter les stationnements intempestifs sur la voie publique.

Les règles générales d'implantation des constructions visent une l'édification d'un bâti moins dense que la zone UA avec un recul obligatoire pour les constructions à usage d'habitation, ce principe est également défini par rapport aux limites séparatives avec la possibilité d'implantation au plus sur une des deux limites séparatives latérales et en respectant un minimum de 4 m avec l'autre limite séparative.

Les règles de hauteur sont également redéfinies afin d'intégrer les prescriptions de l'article R.123-9 avec une définition de hauteur maximale en fonction de la nature des bâtiments.

Les prescriptions architecturales s'appuient sur une logique de traitement homogène des constructions avec des principes se rapprochant des caractéristiques traditionnelles de l'architecture locale (toit à deux pans minimum, à l'exception des annexes, couleurs et traitement des toitures et des façades,.) ; toutefois une latitude est offerte pour des constructions de facture moderne ou contemporaine sous réserve d'une étude au cas par cas et d'une bonne insertion dans le paysage urbain de la commune.

Les règles de stationnement sont également redéfinies avec des obligations en fonction de la taille des logements, avec un ratio défini à partir de 50 m² de SHON.

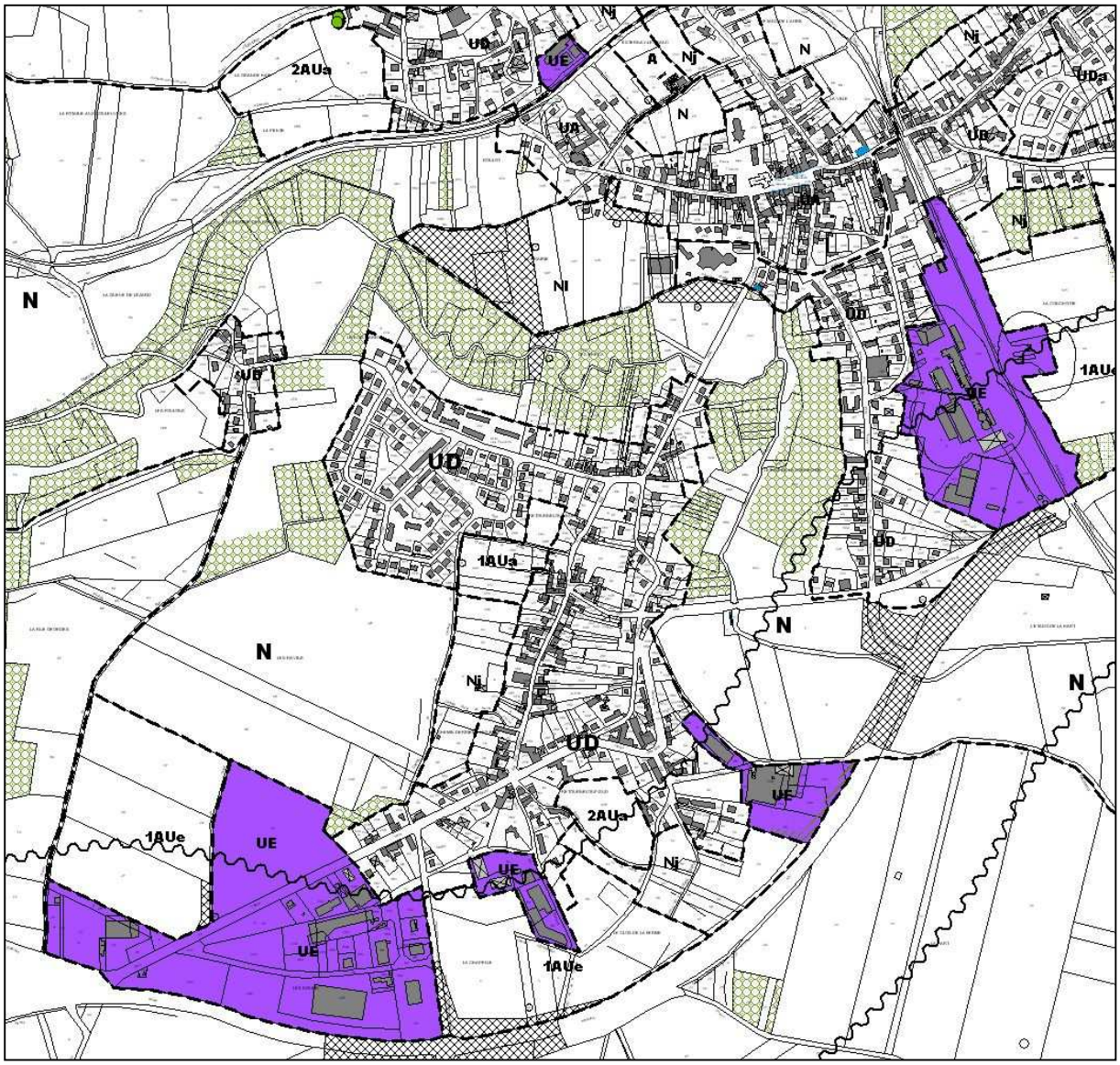
Un principe est également défini dans le cadre des opérations d'aménagement avec des obligations de traitement paysager adapté à la taille et à la configuration de chaque projet.

Aucune règle de densité est définie dans le cadre du règlement de la zone UD.

1.3. La zone UE

1.3.1. Caractère général

A la différence des zones UA et UD, la zone UE est une zone spécifique exclusivement dévolue aux activités économiques. L'habitat peut y être autorisé sous la condition qu'il soit nécessaire à l'activité et édifiés en accompagnement des bâtiments afin d'éviter la création d'une base de conflit d'usage.



Une partie de la zone UE est affectée par les dispositions de l'article L.111-1-4 et des prescriptions spécifiques ont été définies dans le cadre d'une étude « entrée de ville » en particulier un recul minimum de 20 m et une interdiction de dépôts dans cette bande de recul, l'objectif étant de maintenir un effet vitrine de qualité au droit de la route nationale 4. un traitement paysager adapté devra être réalisé au droit de cette bande de recul et les dépôts y seront également interdits.

1.3.2. Evolutions apportées et justification des règles applicables

La zone UE recouvre plusieurs sites distincts implantés sur le territoire communal, une petite zone UE recouvre un site aujourd'hui partiellement désaffecté à Esternay le Franc, au Nord du Bourg et trois autres sites plus conséquents qui créent l'armature économique de la commune le long de la Nationale 4.

A l'Est le site de la coopérative agricole d'Esternay essentiellement implantée le long de la voie ferrée qui regroupe les éléments de stockage pour lesquels des périmètres de danger ont été définis. Ces périmètres sont indiqués sur les plans de zonage.

Un secteur est également présent au niveau de Retourneloup dans le fond de vallon, le zonage ici défini reprend l'emprise de l'activité présente. Plus à l'Ouest le Plan Local d'Urbanisme identifie la zone principale d'activités de la commune, zone des portes de Champagne, qui s'étend de la RN 4 à la rue de l'Arbre Haut et qui dans le cadre du présent document s'étend vers le Nord. Ce secteur est la principale zone de développement économique que la commune a souhaité mettre en place.

Ce principe de développement s'appuie sur la zone existante et sur son renforcement au travers d'un zonage AU spécifique à même de permettre son extension. En façade pour partie sur la RN 4 cet espace présente de nombreuses opportunités en terme de développement économique. En effet cet espace est en relative déconnexion avec les zones à vocation d'habitat, encadré par des voies structurantes (RN 4, RD 934). Afin de permettre un développement immédiat le secteur de l'Arbre Haut est ouvert à l'urbanisation.

Zone spécialisée destinée à accueillir le développement économique communal, la zone UE restreint les possibilités d'occupation du sol à vocation d'habitat en particulier. Cependant le logement est autorisé dans la mesure ou l'habitation est nécessaire au fonctionnement (gardiennage ou direction) des activités économiques concernées. Des restrictions sont également définies pour les installations susceptibles de présenter des contraintes pour les zones d'habitat, plus particulièrement pour les installations qui relèvent du régime des installations classées dont les périmètres d'exclusion ne devront en aucun cas affecter un secteur ou une zone limitrophe à vocation d'habitat.

Les dispositions réglementaires d'organisation du bâti s'appuient pour partie sur l'analyse du site faite dans le cadre de l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme et des prescriptions édictées dans l'étude d'entrée de ville.

En terme d'implantation des constructions, un principe d'un recul minimum de 20 m par rapport à la limite d'emprise de la route nationale 4 est défini afin de permettre le traitement des abords et de garantir un traitement paysager adapté, ce principe est renforcé par les dispositions de l'article 13 qui induit un traitement végétal de 10 m de large minimum composé d'espaces engazonnés accompagnés de bosquets d'arbres et d'arbustes.

Ce principe d'un traitement paysager adapté est conforté par l'identification au sein du règlement graphique d'espaces boisés à protéger ou de plantations à réaliser à même de réduire l'impact paysager des constructions existantes et des futures implantations.

Les boisements existants sont identifiés conformément aux dispositions de l'article L.123-1§7 du code de l'urbanisme afin de garantir leur préservation.

Le principe d'un recul est maintenu le long des autres voies et emprises publiques, cependant en raison des enjeux paysagers moins forts que ceux identifiés en façade de la RN 4 ce recul est ramené à un minimum de 5 m des limites d'emprise.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont définies selon deux principes ; d'une part aux zones ayant une vocation d'habitat un recul minimum obligatoire de 10 m afin d'éviter une proximité trop importantes des habitations. A l'intérieur de la zone ces reculs sont réduits permettant les implantations soit à 5 m soit en limite de propriété sous réserve de respecter les mesures de protection des fonds voisins (propagation des incendies en particulier).

Les hauteurs sont également réglementées en fonction de la nature des constructions, et définies par rapport au point le plus des constructions (15 m pour les bâtiments d'activités, 11 m pour les habitations et 5 m pour les constructions annexes). Il peut ponctuellement être dérogé à cette règle de hauteur au cas par cas pour certains bâtiments à vocation d'activités qui pour des raisons fonctionnelles ou liées à des impératifs techniques doivent élever des bâtiments d'une hauteur supérieure au 15 m réglementaires. cette disposition s'applique tout particulièrement à la zone d'activités de la coopérative agricole.

En terme d'intégration des constructions, le principe général est pour les constructions d'habitations le respect des règles définies au sein des zones à vocation d'habitat, par contre les règles pour les bâtiments d'activités sont plus souples en ce qui concerne la forme et la nature des constructions ceci afin de répondre à des besoins spécifiques liés à la nature de chaque activité. Toutefois afin de garder une certaine cohérence dans le traitement de ces bâtiments tant en façade sur la RN 4 qu'au sein des différentes zones d'activités, les teintes situées dans les nuances de gris, de bruns et d'ocres sont fortement recommandées.

Les règles de stationnement ne fixent pas de seuil spécifique mais précise que le dimensionnement des espaces de stationnement publics et privés devront être adaptés en fonction de la nature de chaque activité.

Des règles quant au traitement paysager sont définies d'une part afin de permettre un traitement paysager des abords de la route nationale 4 tel que l'étude d'entrée de ville l'a défini, et d'autre part afin de garantir une certaine intégration à l'intérieur de ces secteurs à vocation d'activités.

2. LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

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. no 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

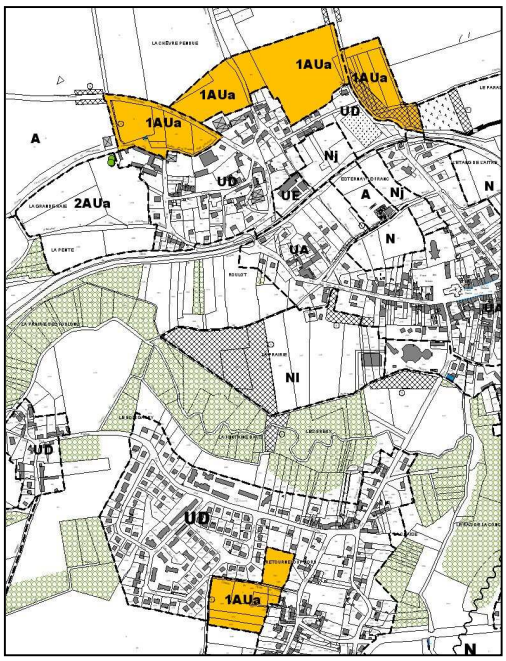
Les zones d'urbanisation future sont destinées à accueillir le développement à court, moyen et long terme de la commune.

Ces espaces sont peu ou pas desservis et leur viabilisation est à la charge de l'opérateur qui les aménage. Plusieurs secteurs à la finalité bien distincte sont identifiés dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, de même une notion de temporalité est intégrée avec la définition de secteurs d'urbanisation à long terme qui ne seront ouverts à l'urbanisation qu'à la suite d'une modification du Plan Local d'Urbanisme.

2.1. Les zones 1AU

Deux types de secteurs d'urbanisation à court-moyen terme sont identifiés dans le cadre du présent document, les secteurs 1AUa à vocation d'habitat et les secteurs 1AUe à vocation d'activités.

2.1.1. Les secteurs 1AUa – contexte général



Destinés à accueillir le développement de l'habitat l'ouverture à l'urbanisation de ces zones est soumise à la réalisation d'opérations d'aménagement compatibles avec des orientations et des principes d'aménagement.

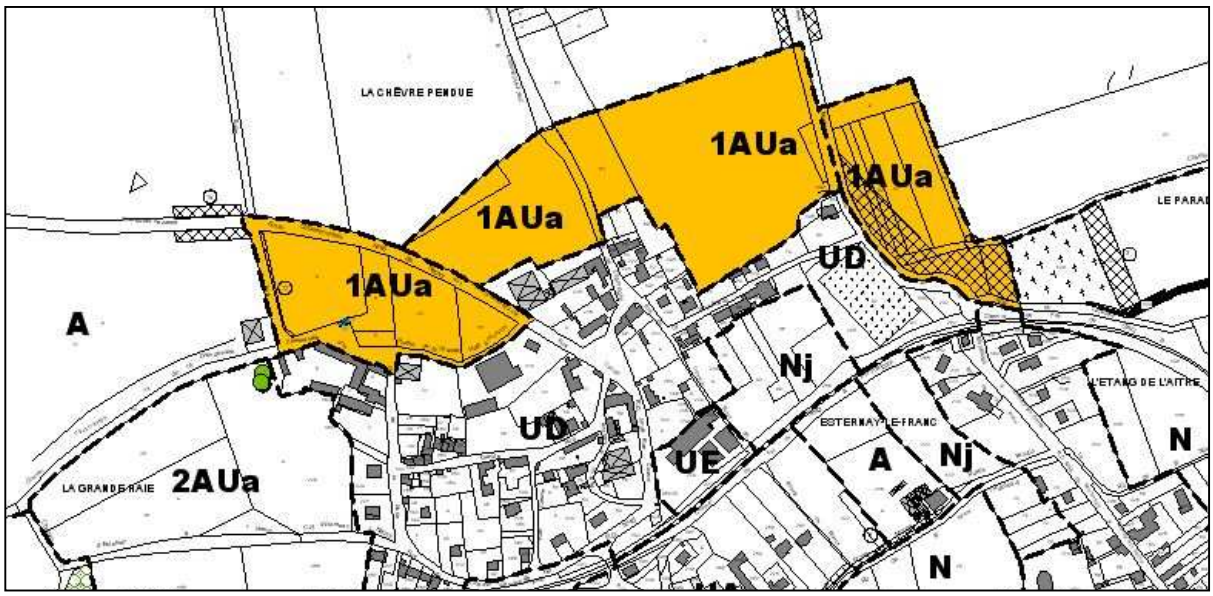
Les principaux secteurs de développement de l'habitat sont localisés dans la partie Nord du bourg entre les RD 46 et 48. Un autre secteur est également identifié au niveau de Retourneloup en continuité des opérations d'aménagement précédemment réalisée. Dans une logique de cohérence avec les zones d'habitat récent présentes sur la commune les dispositions réglementaires des secteurs 1AUa s'appuient sur la trame réglementaire de la zone UD.

Dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement au sein de ces secteurs, des règles plus restrictives pourront

être édictées en fonction de la nature et de la taille des opérations projetées.

2.1.2. *Evolutions apportées et justifications des règles applicables*

- Le secteur Nord



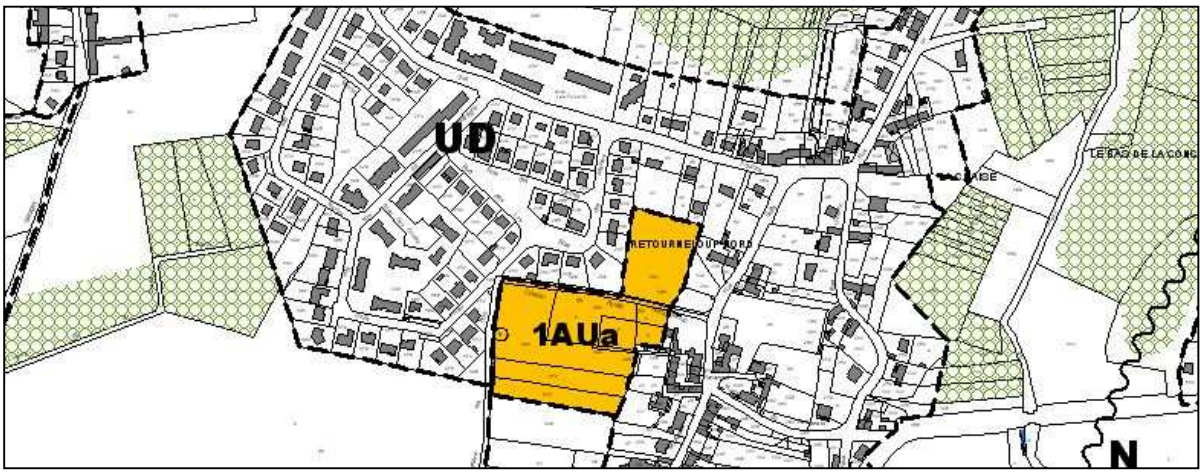
Ce secteur est le pole principal de développement futur à vocation d'habitat de la commune, le Plan Local d'Urbanisme s'est appuyé d'une part sur les secteurs IINA présents dans le Plan d'Occupation des Sols aux lieux dits « Bois Boudard » et « La Grande Haie ». Cet ensemble est défini dans une logique globale d'évolution à même de permettre la création d'un maillage de voirie susceptible d'assurer un fonctionnement optimal de ce secteur. Afin d'assurer une intégration de ce secteur qui constituera le nouveau front urbain de la commune, des dispositions spécifiques sont définies dans les orientations d'aménagement en terme de traitement paysager et d'intégration paysagère (création de front boisé, maintien d'espaces verts tampons avec les secteurs déjà urbanisés,…).

Le principe de développement général de ce secteur s 'appuie à terme sur une voirie structurante transversale Est-Ouest permettant une liaison entre les routes départementales 46 et 48.

A terme l'urbanisation de ce vaste secteur va générer un nouveau front urbain que le projet de PLU à appréhender non seulement en terme d'impact paysager mais également en terme de circulation et de renforcement de la notion d'entrée dans l'agglomération. Des réserves sont définies dans ce cadre soit dans une logique de traitement paysager et sécuritaire en amont de ces nouveaux seuils afin de créer des effets de porte par des plantations et un traitement paysager le long des routes départementales à même de matérialiser ces nouvelles entrées du bourg. En parallèle un traitement spécifique est envisagé au droit de la route départementale 48 dans une logique de reconfiguration de cette voie entre les deux cimetières. En effet aujourd'hui la configuration de cette voie génère des difficultés sécuritaires en raison d'une succession de virages.
L'objectif est de permettre au travers de cet emplacement réservé de renforcer la notion d'entrée et de seuil urbain, tant par un travail de recalibrage et de transformation de la voie

existante à même de renforcer la sécurisation de l'entrée du bourg, de prendre en compte les diverses voies débouchant sur cet axe et d'anticiper et de gérer les futurs flux de véhicules qui seront générés par l'urbanisation de ces secteurs.

- Secteur Sud



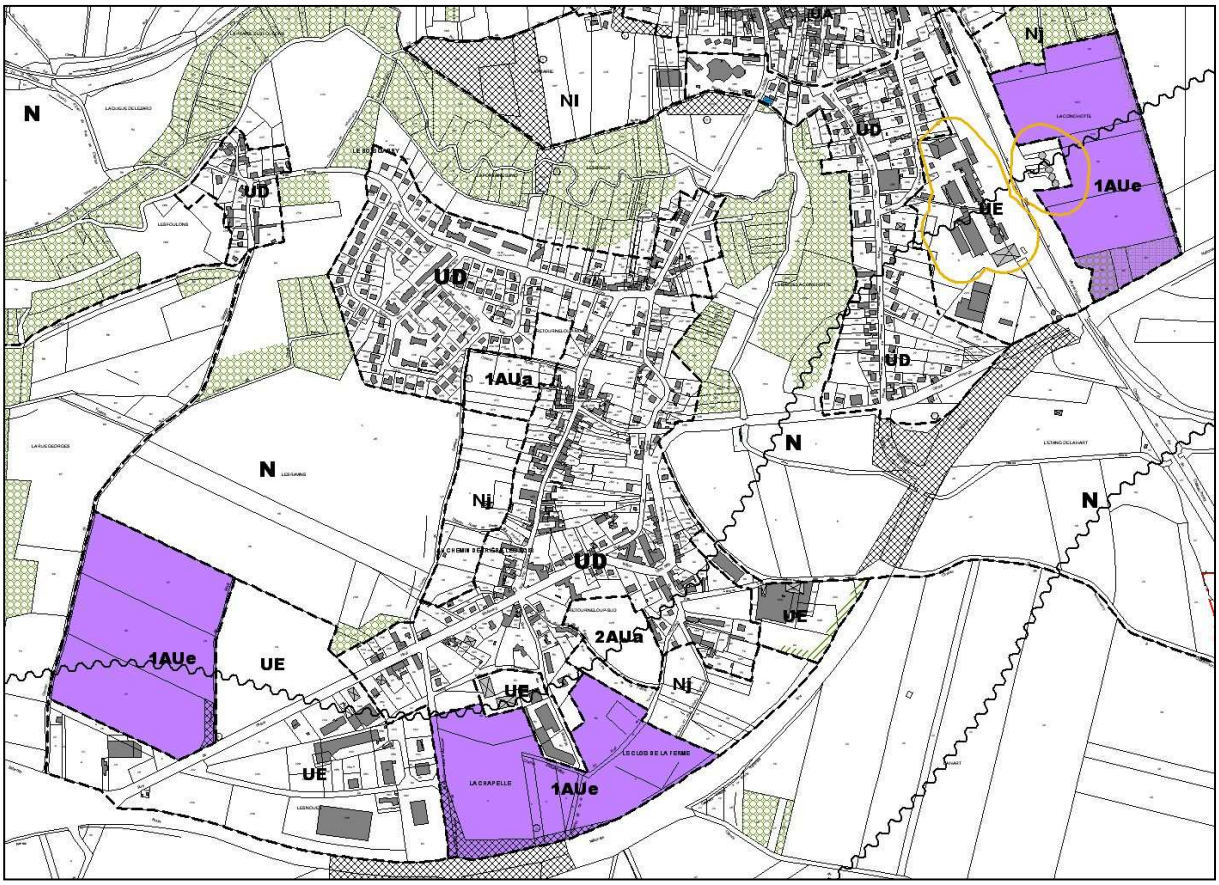
Ce secteur 1AUa est défini en continuité des extensions récentes de Retourneloup, l'objectif étant de densifier ce secteur en s'appuyant sur la trame viaire existante, dans ce cadre les orientations d'aménagement préconisent un maillage s'appuyant sur la rue du Poirier, la ruelle de Retourneloup et le chemin de Derrière les Bois.

D'un point de vue réglementaire, l'ouverture à l'urbanisation se fera par le biais d'opération d'aménagement devant s'insérer dans les principes définis dans le cadre des orientations d'aménagement. Les règles générales de la zone 1AUa s'appuient sur les principes réglementaires de la zone UD tant en terme de gestion des accès, d'implantation des constructions que de traitement architectural.

2.1.3. Les secteurs 1AUe – contexte général

Destinés à accueillir le développement économique communal et intercommunal, ces secteurs ont été définis en fonction de choix stratégique soit par rapport aux voies de desserte soit par rapport aux activités déjà présentes à proximité. La zone 1AUe définie au droit des infrastructures ferroviaires doit permettre le développement des activités para-agricoles liées à la présence de la coopérative agricole.

Par contre la définition de zones en limite de la route nationale 4 et le long de la rue de l'Arbre Haut correspond à un positionnement intéressant en terme d'accès par rapport à l'intersection entre la route nationale et l'ancienne RN 34. Le positionnement de ces zones revêt un intérêt tout particulier en terme de développement et de contraintes : en effet elles seront accessibles sans que les véhicules aient à traverser le bourg.



2.1.4. *Evolutions apportées et justifications des règles applicables*

Au lieu dit « La Conchotte » le PLU identifie une zone 1AUe en continuité de la coopérative d'Esternay, ce zonage a pour objet d'une part d'intégrer les extensions récentes de la coopérative qui avaient été réalisés au sein de la zone NC et de permettre un développement de ce site dans une logique d'anticipation des évolutions agro-économiques.

Un second secteur est défini le long de la RN 4 au lieu dit « La Chapelle » cette identification en secteur 1AUe est une reconduction de la zone NA à vocation d'accueil des activités économiques avec une extension vers l'Est sur le secteur dit « Du Clos de la Ferme ». Cette zone est destinée à accueillir le développement économique intercommunal et bénéficie d'un positionnement en façade sur la RN 4 à même d'offrir des potentialité rapides de valorisation.

Les principes édictés dans le cadre de l'étude d'entrée de ville sont repris dans le règlement de zone, un recul de 20 m de la limite d'emprise accompagné d'un traitement paysager ; des prescriptions en terme de traitement architectural sont définies en particulier en ce qui concerne les teintes des bâtiments et le traitement de leurs abords. Des obligations de traitement paysager sont définies avec un accompagnement végétal des constructions mais également des dépôts.

Le positionnement en façade sur la RN 4 induit des obligations spécifiques, dans ce cadre les dépôts sont formellement interdits.

2.2. La zone 2AUa

2.2.1. Contexte général

La zone 2AUa est une zone d'urbanisation future à long terme de la commune, c'est une zone actuellement fermée à toute forme de construction et son ouverture à l'urbanisation sera soumise à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

Plusieurs secteurs sont identifiés en zone 2AUa au sein du projet communal, le plus souvent en continuité de la trame urbaine existante ou future dans une logique de développement cohérent et organisé.

2.2.2. Evolutions apportées et justification des règles applicables

Trois secteurs sont identifiés en zone d'urbanisation à long terme :

- Secteur Est

Ce secteur en continuité de la zone UDa du Rouget permettra à terme de renforcer l'armature urbaine entre Esternay et le Vivier.

- Secteur Nord

Ce secteur qui reprend pour partie la zone IINA du lieu dit « La Grande Haie » identifiée dans le POS est étendue au Sud du chemin rural au lieu dit « La Pente ». des éléments naturels (sources) sont identifiés et devront être préservés et pris en compte dans le cadre de

l'aménagement de ce secteur. Des principes généraux d'aménagement sont définis pour ce secteur afin de garantir la préservation de ces éléments naturels.

- Secteur Sud

Définis au lieu dit « Retourneloup Sud » ce secteur doit permettre à terme densifier la frange Sud du bourg.

Les secteurs 2AUa sont des espaces d'urbanisation à long terme, dans ce cadre les dispositions réglementaires sont édictées dans une logique de gel de l'occupation actuel des sols. Ce zonage ne remet pas en cause l'occupation actuelle de ces parcelles (terres cultivées, jardins, vergers,…) mais ne permet pas une urbanisation immédiate. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme et à l'élaboration d'un schéma d'aménagement.

3. LA ZONE AGRICOLE

Art. R*. 123-7.- (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1er) - Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
(D. no 2004-531, 9 juin 2004, art. 2, VI) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2o de l'article R*. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement

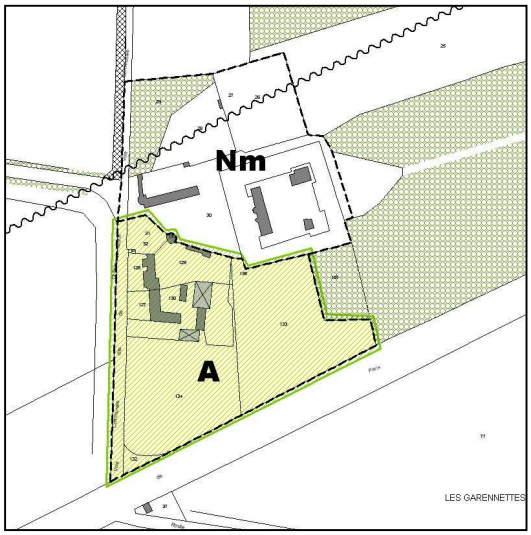
La zone A correspond aux terres agricoles qu'il convient de protéger en raison de la valeur économique des terres, mais où les possibilités de construire des bâtiments sont possible.

Le caractère général de cette zone correspond aux prescriptions de l'article R.123-7 du code de l'Urbanisme à savoir que ces terrains sont identifiés en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres.

Seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et bien sur celles directement liées à l'activité agricole sont autorisées dans la zone

Les constructions à usage d'habitation peuvent être autorisées en zone A dès l'instant ou elles viennent en complément de bâtiments d'exploitation, l'assainissement de ces constructions devra se faire de façon autonome et suivant les réglementations en vigueur.

Un espace spécifique au sein de la zone A est identifié conformément aux dispositions de l'article L.123-1 alinéas 4 et 7 du code de l'urbanisme afin de définir des prescriptions architecturales à même de garantir une préservation optimale du site du château tout en permettant les évolutions de l'activité agricole.

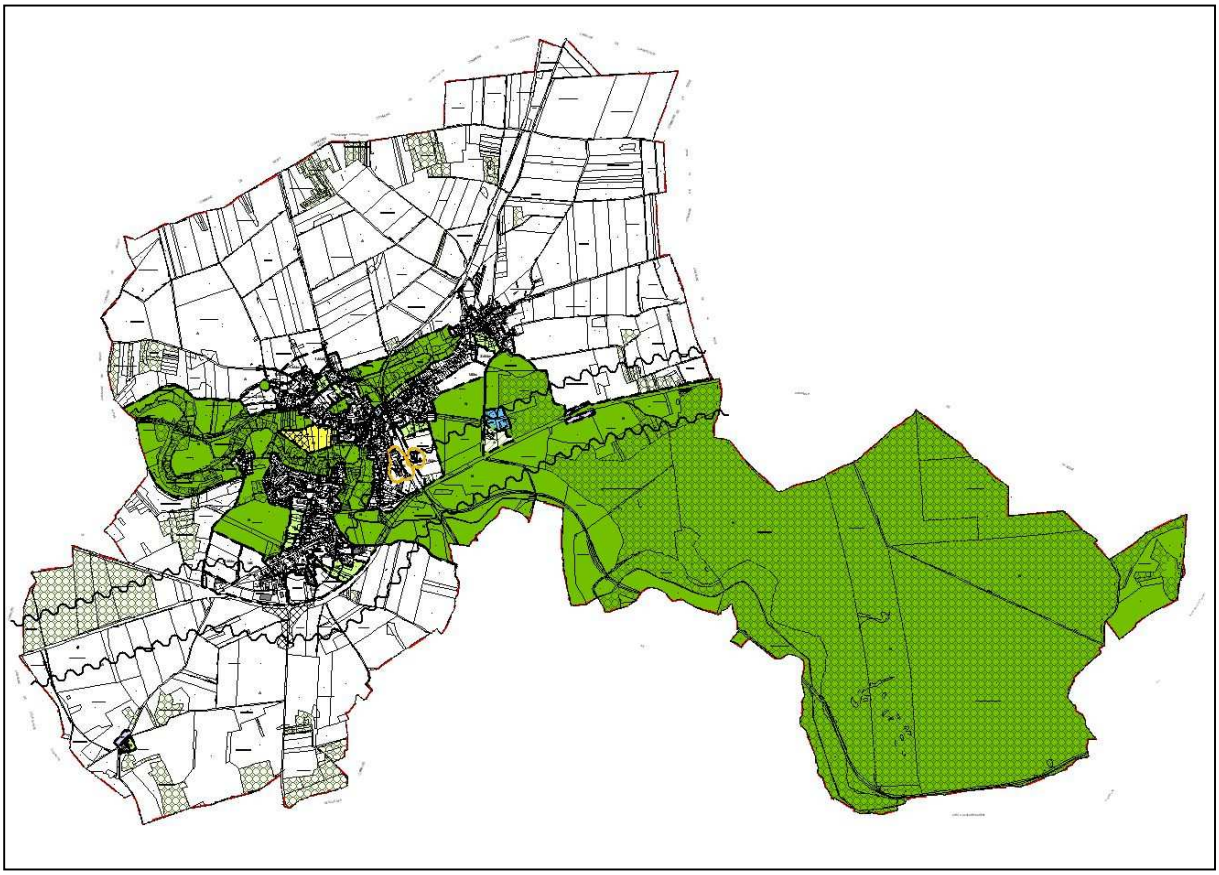


Concernant toute la partie Nord du territoire communal, l'identification de ces terres agricoles en zone A vise à conforter la valeur agronomique intrinsèque de ces espaces et affirmer les espaces potentiels de développement des structures agricoles.

4. LES ZONES NATURELLES

Art. R*. 123-8.- (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1er) - Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.
En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone naturelle correspond aux espaces qu'il convient de préserver en raison de leur caractère paysager ou en raison de leurs caractéristiques écologiques qui les composent, les possibilités de construire sont fortement restreintes au sein de cette zone et elles ne sont autorisées que dans des secteurs spécifiques identifiés au plan de zonage :



- un secteur **Ne** correspondant à des secteurs d'activités diffus
- un secteur **Nh** correspondant à des secteurs d'habitat diffus où seules les extensions des constructions existantes sont autorisées
- un secteur **Nj** constituant les arrières de propriété, c'est un espace de transition entre les parties urbanisées et agricoles
- un secteur **Nl** à vocation de loisirs, et de sports
- un secteur **Nm**, relatif au site du château ou les possibilités de construction sont fortement restreintes

4.1. La zone N

La zone recouvre toute la partie Sud et Ouest de la commune ainsi que les espaces agricoles et boisés sur les pourtours du château. Ce zonage couvre à la fois des terres de cultures et des espaces boisés l'objectif étant d'assurer une protection optimale à ces ensembles paysagers et naturels caractéristiques de la Brie Champenoise. L'identification en zone naturelle de la vallée du Grand Morin en aval du bourg mais également des abords du château s'appuie sur des principes de préservation de milieux naturels fragiles et de perspectives paysagères remarquables.

Seules sont autorisées en zone les constructions nécessaires aux équipements de services publics et d'intérêt collectif et la reconstruction des bâtiments initialement détruits par un sinistre.

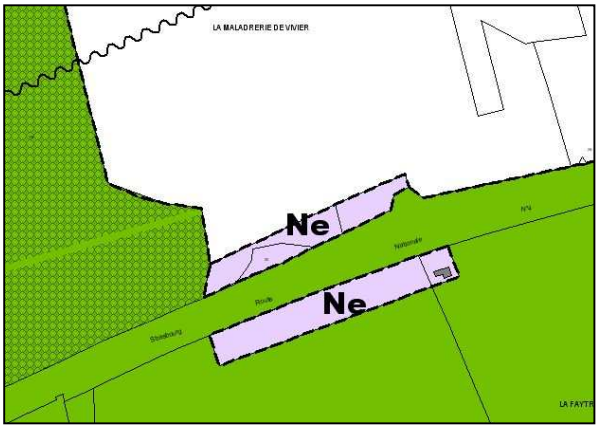
D'autres formes d'occupation de l'espace concernent cette vaste zone et dans le cadre du PLU ces éléments ont été identifiés au sein de secteurs spécifiques.

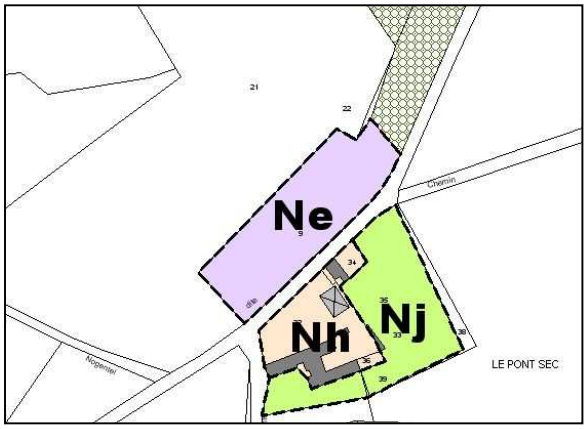
La création de secteurs spécifiques au sein de la zone N est une évolution liée au projet de Plan Local d'Urbanisme permettant de clarifier certains types d'occupations et d'utilisation du sol mais également de limiter et d'encadrer la construction au sein de ces espaces dans une logique de préservation et de réduction du mitage.

4.2. Le secteur Ne

Des secteurs à vocation d'activités déconnectés de la trame urbaine de la commune sont présents au sein du territoire communal, il s'agit d'une part des équipements liés à la station service situés de part et d'autre de la RN 4 et d'une activité économique implantée au lieu dit « Le Pont Sec ».

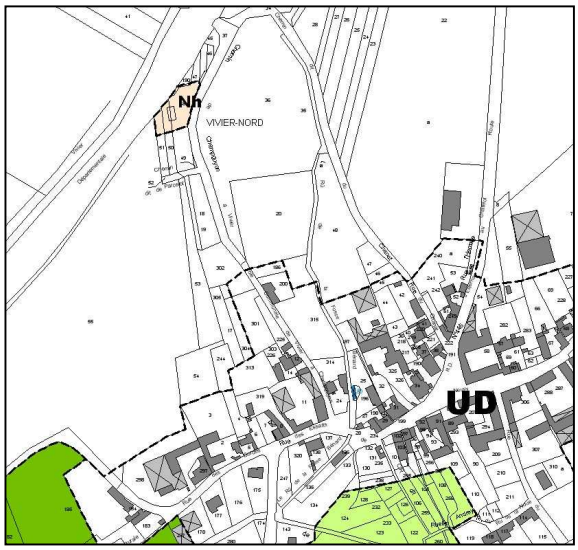
Afin de permettre l'évolution de ces installations les dispositions réglementaires de ce secteur vont avoir pour objectif de permettre l'extension des bâtiments d'activités existants ainsi que toutes les implantations nécessaires au développement de la voie de circulation.

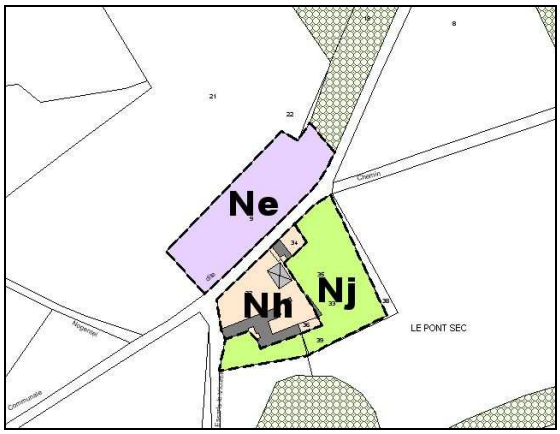




4.3. Le secteur Nh

Le secteur Nh correspond à des espaces d'habitat diffus ou la volonté est de permettre un maintien et l'extension de l'existant sans création de nouveaux logements. Ce zonage a pour effet de reconnaître un existant en terme d'occupation de l'espace, mais les dispositions réglementaires ont pour objet de limiter tant quantitativement que qualitativement ce mitage.



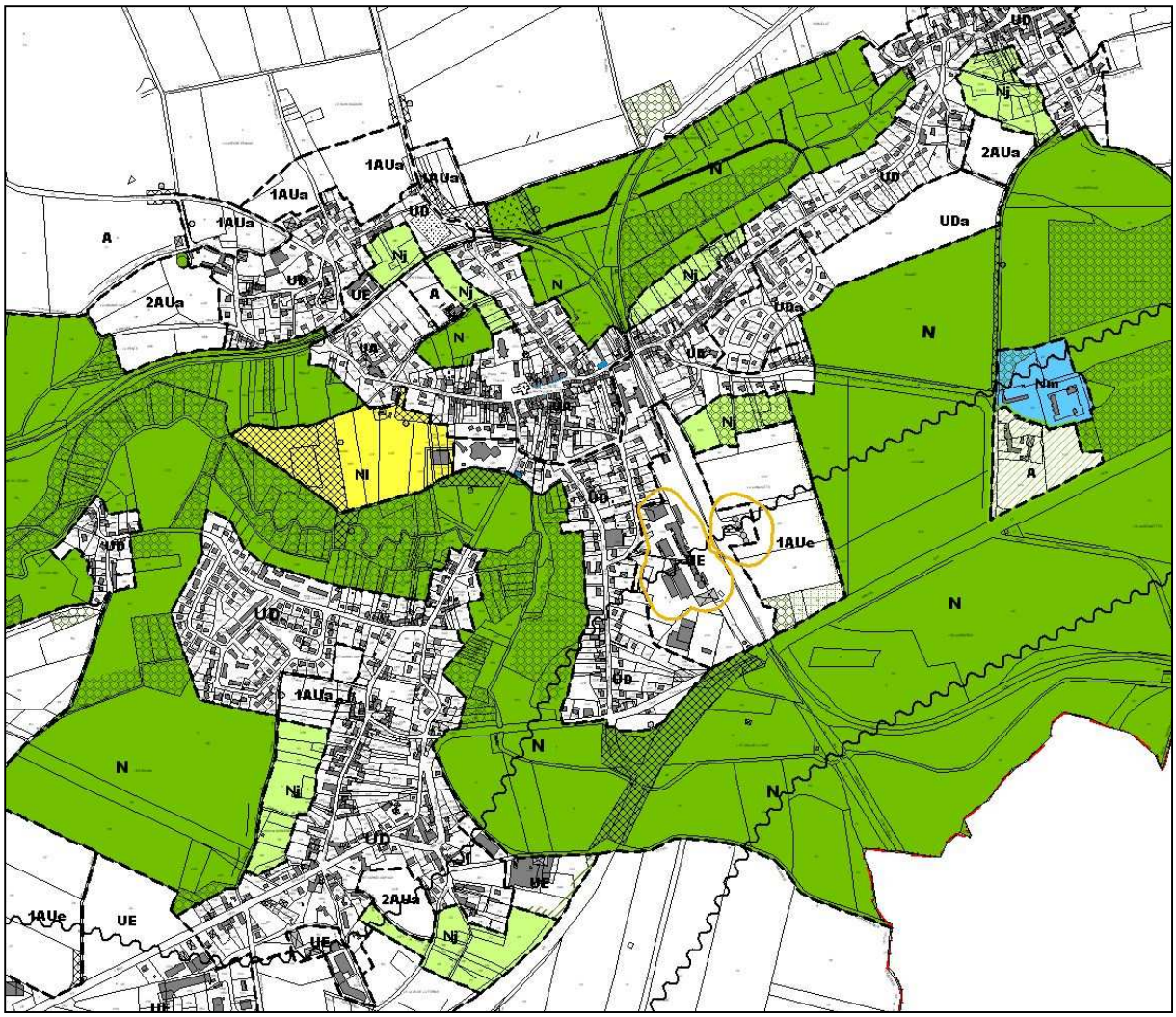


Sont identifiés en secteur Nh une habitation située au lieu dit le Pont Sec en limite Sud-Ouest du territoire communal et une autre habitation au lieu dit « Vivier Nord ».

Seules sont autorisées au sein du secteur Nh la reconstruction après sinistre, les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas créent de logement et l'extension dans le limite de 20 % de l'emprise au sol déjà construite des constructions existantes.

4.4. Le secteur Nj

La configuration paysagère de la commune s'appuie sur de vastes secteurs de jardins et de vergers qui bordent la trame urbaine du bourg, ces espaces constituent des arrières de propriété qui constituent des transitions entre les parties bâties et les parties agricoles et naturelles.

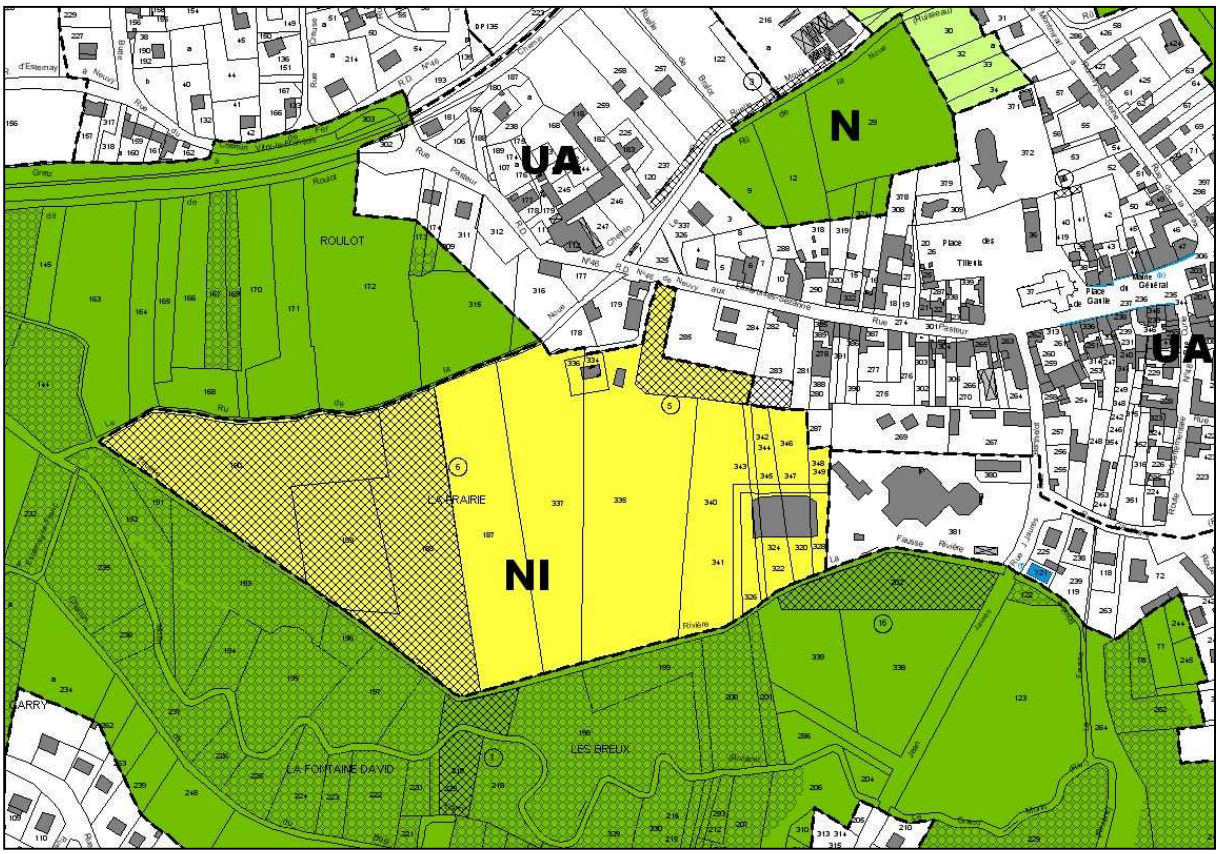


L'objectif du PLU est d'assurer une préservation de ces éléments qui participent à la qualité du cadre de vie communale en évitant leur urbanisation, toutefois dans la mesure où ils constituent des continuités des parcelles bâties les dispositions réglementaires ont pour objet de permettre la réalisation de constructions limitées correspondant au caractère de ces espaces de jardins et de vergers. Seules sont autorisés les abris de jardins et les abris pour animaux au sein de la zone Nj.

Ce zonage Nj est créé dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme et permet de définir pour des espaces non agricoles mais également non destinés à être urbanisés une classification en rapport avec l'occupation actuelle de sols (jardins ou vergers). L'objectif étant de sortir ces parcelles d'un zonage agricole (NC au POS et A au PLU) qui ne correspondait ni à l'usage réel de ces espaces et ne permettrait pas en raison du caractère restrictif de la zone agricole un usage tel qu'il est envisagé aujourd'hui.

4.5. Le secteur Nl

Secteur spécifique correspondant au périmètre des équipements sportifs communaux, le secteur Nl n'autorise que les installations et constructions nécessaires liés aux activités sportives et de loisirs. La zone Nl vient remplacer le zonage UDa défini initialement dans le Plan d'Occupation des Sols.

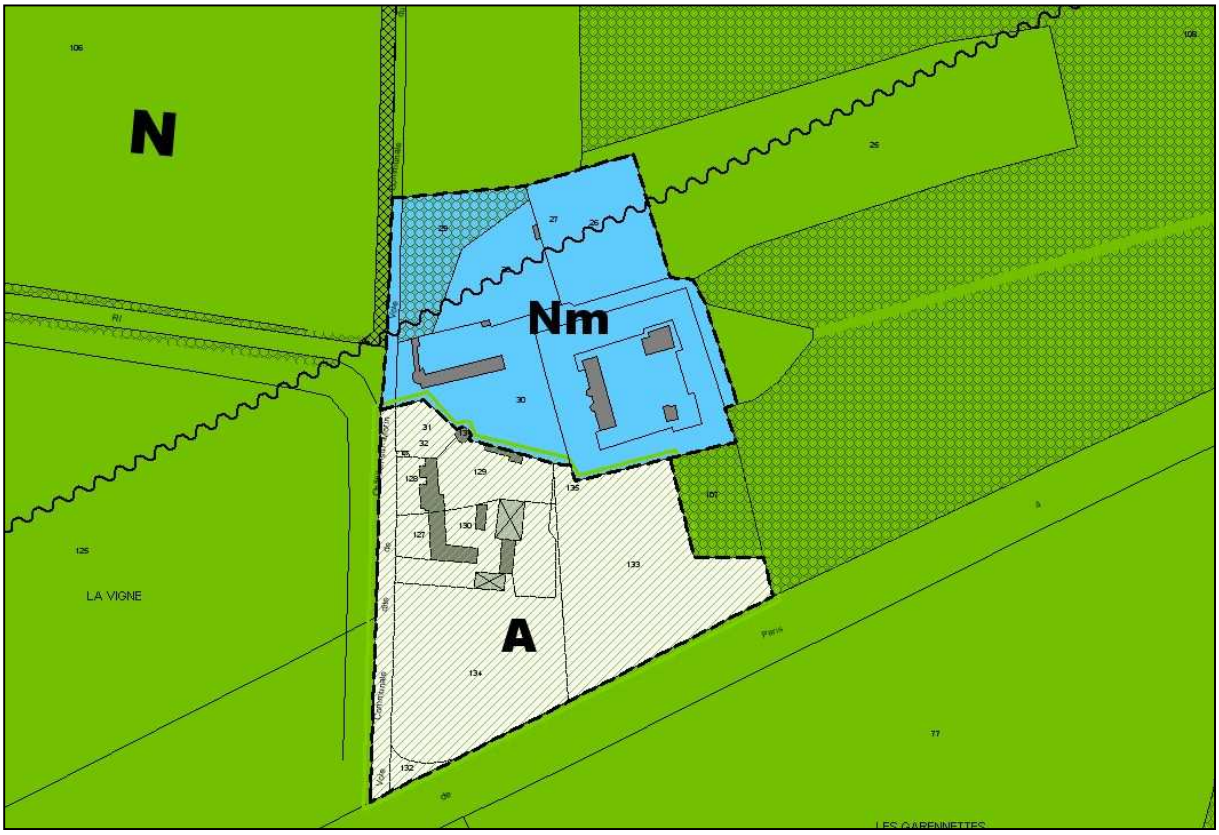


Les principes réglementaires de cette zone ont pour objet de permettre le développement des activités de sports, de loisirs et culturelles. Espace public destiné à être étendu dans le cadre de la politique sportive et de loisirs de la commune, cette zone englobe un vaste emplacement réservé destiné à son extension future. De même afin de permettre à terme un meilleur accès au parc des sports un emplacement réservé est défini afin de permettre d'élargir l'accès actuel.

Cette zone est également au cœur du projet de mise en valeur du cœur vert de la commune, défini dans le cadre du projet communal par le renforcement du réseau de cheminement piéton. Un emplacement réservé est défini afin de permettre de rejoindre à terme le secteur de Retourneloup en traversant le Grand Morin.

4.6. Le secteur Nm

Ce secteur spécifique correspond à l'emprise du château d'Esternay et il est défini dans une logique de préservation et de mise en valeur de ce site remarquable. Seules sont autorisées les



constructions nécessaires à une mise en valeur du site.

Pour chacun de ces secteurs un Coefficient d'Occupation du Sols est défini conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme. Ces coefficients sont définis dans un but de restriction afin d'éviter une densification trop importante de chacun de ce secteur.

5. TABLEAU DES SURFACES

Zones	Superficie en ha
Zones urbaines	
UA	16,67
UD	86,00
UDa	9,33
UE	30,73
Total Zones Urbaines	**142,73**
Zones d'urbanisation future	
1 AUa	10,17
1 AUe	25,48
2 AUa	8,23
Total Zones d'urbanisation future	**43,88**
Zone Agricole	
A	1 419,00
Total zone agricole	**1 419,00**
Zones Naturelles	
N	1243,00
Ne	2,05
Nh	0,54
Nj	15,55
Nl	6,96
Nm	3,07
Total zones naturelles	**1271,17**
Espaces boisés classés (L.130-1)	1040,0
TOTAL	**2876,78***

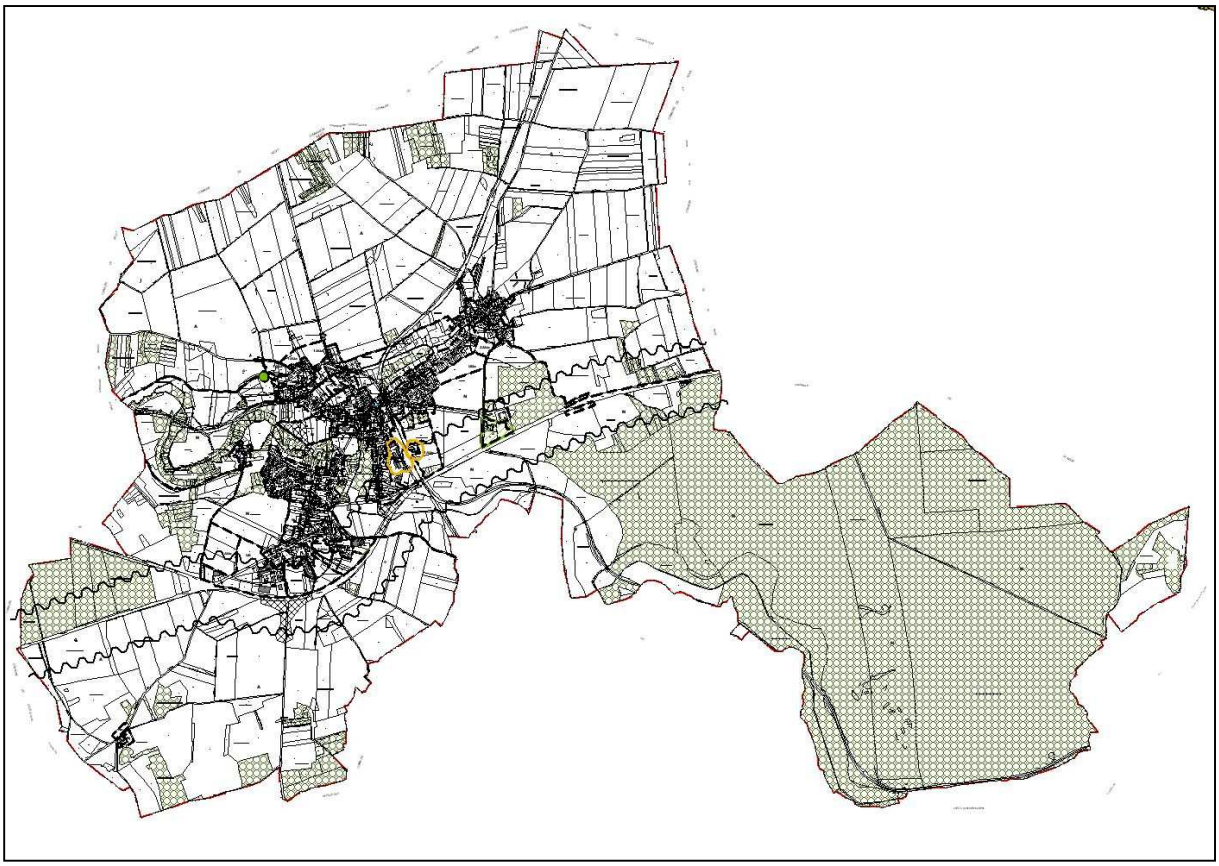
* la superficie communale est calculée à partir du fond cadastral numérisé et ne correspond pas à la superficie de la commune qui est de 3200 hectares.

C. AUTRES DISPOSITIONS DU PLU

1. ESPACES BOISES CLASSES

Les divers boisements de la commune sont pour l'essentiel classés en espaces boisés classés en considération de leur qualité écologique et de leur importance dans le paysage.

Cette protection recouvre à la fois le vaste ensemble boisé de la Traconne, mais également des boisements plus ponctuels tant dans la vallée du Grand Morin que sur le plateau agricole.



Ces protections ponctuelles vont permettre d'assurer un maintien de ces éléments boisés qui participent à l'organisation paysagère de la commune mais également à sa diversité biologique.

2. EMPLACEMENTS RESERVES

Des emplacements réservés sont définis dans le cadre du projet communal ils ont pour objectifs de matérialiser des réserves que la commune souhaite acquérir dans une logique de développement, il s'agit pour l'essentiel de réserves pour des aménagements de voirie (élargissement, sécurisation des entrées de bourg,…) mais également l'agrandissement des équipements publics (stade, station d'épuration, cimetière, …) De plus dans le cadre de la

requalification de la route nationale 4 des emplacements réservés sont matérialisés afin de permettre l'acquisition d'emprise nécessaire à la réalisation des aménagements projetés (échangeurs,…).

Ces emplacements, leur emprise ainsi que leur destination sont indiqués sur les documents graphiques.

N° d'opération	Désignation	Surface	Bénéficiaire
1	Aménagement sécuritaire de voirie	5 130 m²	Commune d'ESTERNAY
2	Extension cimetière	1 850 m²	Commune d'ESTERNAY
3	Elargissement Ruelle du Moulin	390 m²	Commune d'ESTERNAY
4	Création accès Mairie	90 m²	Commune d'ESTERNAY
5	Stationnement et desserte Parc des Sports	2 915 m²	Commune d'ESTERNAY
6	Extension Parc des Sports	23 800 m²	Commune d'ESTERNAY
7	Création liaison piétonne (parc des sports - chemin du Bois)	2 380 m²	Commune d'ESTERNAY
8	Elargissement Chemin « Derrière les Bois »	210 m²	Commune d'ESTERNAY
9	Création voirie de desserte zone 1AUe	1 300 m²	Commune d'ESTERNAY
10	Aménagement sécuritaire RN 4	69 800 m²	ETAT
11	Aménagement sécuritaire RN 4	35 200 m²	ETAT
12	Elargissement rue du Château	3 100 m²	Commune d'ESTERNAY
13	Aménagement voirie RD 46 entrée Est (traitement sécuritaire et paysager)	3 790 m²	Commune d'ESTERNAY
14	Aménagement voirie RD 48 (traitement sécuritaire et paysager)	1 200 m²	Commune d'ESTERNAY
15	Aménagement voirie RD 46 entrée Ouest (traitement sécuritaire et paysager)	1 260	Commune d'ESTERNAY
16	Extension équipements publics	3 930 m²	Commune d'ESTERNAY
17	Elargissement à 10 m d'emprise de la voie communale dite rue de la Butte	220 m²	Commune d'ESTERNAY

3. PRESERVATION DU PATRIMOINE

Des éléments spécifiques sont identifiés dans le cadre du présent document selon un principe de préservation et de mise en valeur conformément aux dispositions de l'article L.123-1§7 du code l'urbanisme.

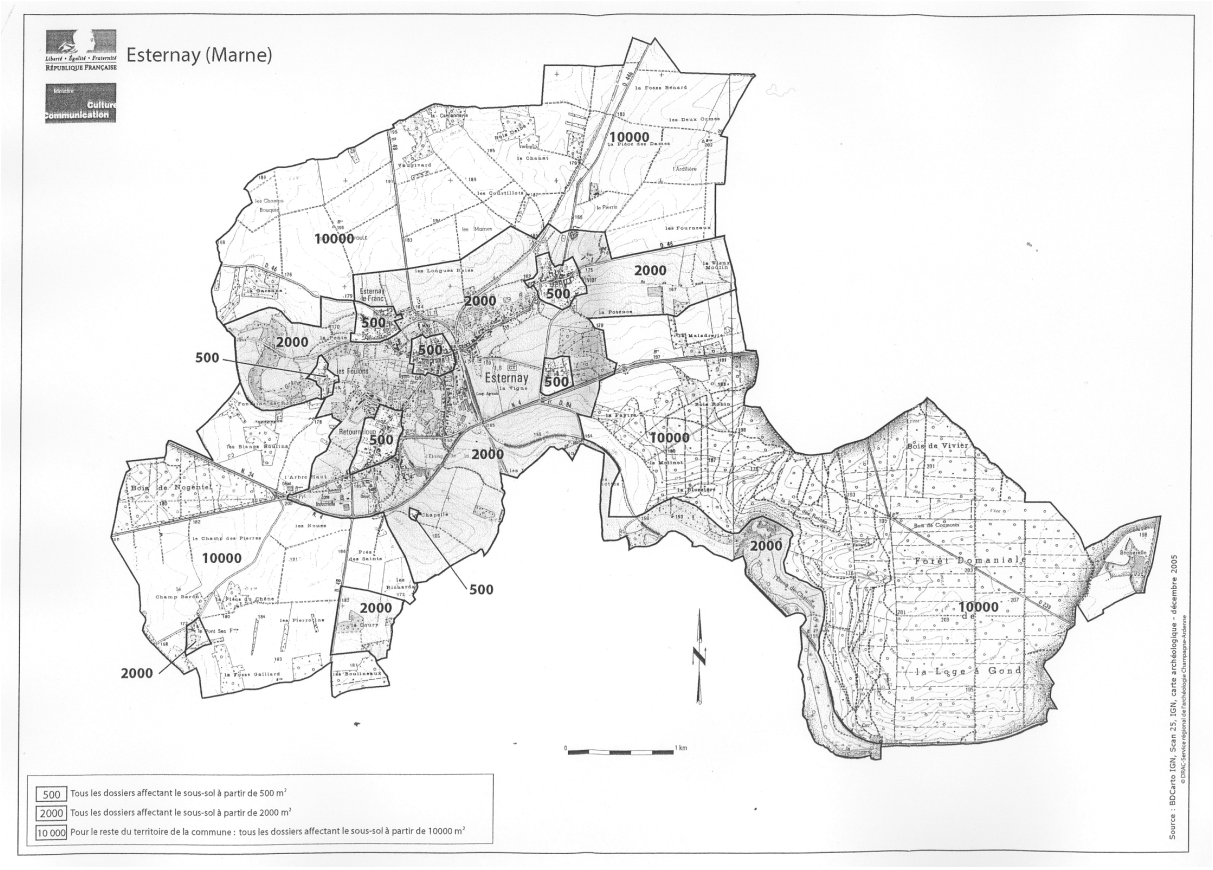
Cette préservation concerne aussi bien des éléments bâtis que des éléments naturels, mais a également pour objet de définir des règles spécifiques à même de garantir une préservation optimale des paysages naturels, urbains environnants ainsi que des sites alentour.

4. CONTRAINTES ET ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE

4.1. Archéologie

Conformément à la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, certaines procédures d'urbanisme doivent être communiqués pour avis à :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)
Service de l'Archéologie
3 Faubourg Saint Antoine
51022 CHALONS EN CHAMPAGNE CEDEX



Par ailleurs la DRAC demande que lui soient communiqués pour avis au titre de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme :

1/ pour les secteurs situés à l'intérieur de la zone 500 : tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de permis de démolir et des installations et travaux divers affectant le sous-sol à partir de 500 m².

2/ pour les secteurs situés à l'intérieur de la zone 2000 : tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de permis de démolir et des installations et travaux divers affectant le sous-sol à partir de 2000 m².

3/ pour le reste du territoire (zone 10000) de la commune : les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de permis de démolir et des installations et travaux divers affectant le sous-sol sur une surface de 10000 m² et plus.

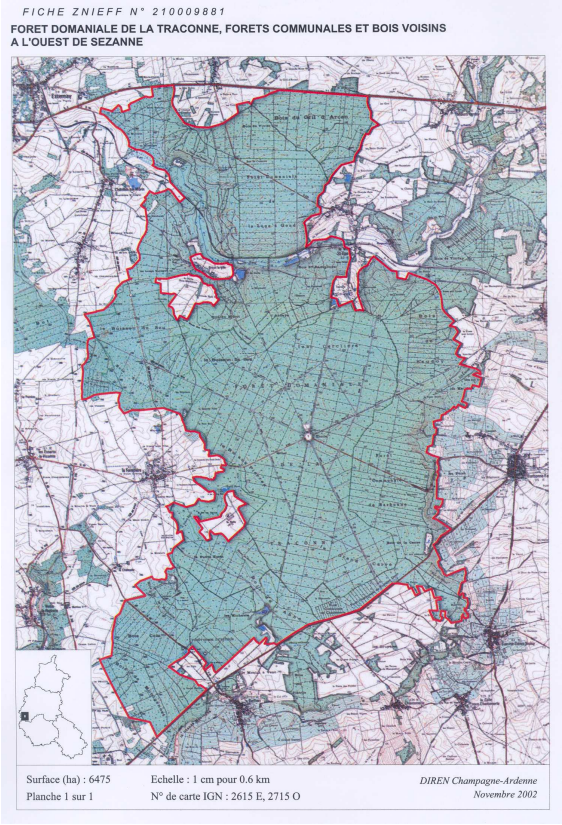
Par ailleurs, seront également communiqués pour avis à la DRAC – Service de l'Archéologie, les dossiers concernant les projets soumis à étude d'impact et/ou enquête publique (remembrements, routes, installations classées, etc, etc …) afin que le service puisse effectuer les interventions nécessaires en amont de ces travaux.

Par ailleurs sont également communiqués pour avis à la DRAC – Service de l'Archéologie, les dossiers concernant les projets soumis à étude d'impact et/ou enquête publique (remembrements, routes, installations classées, etc…) afin que le service puisse effectuer les interventions nécessaires en amont de ces travaux.

A titre conservatoire, le règlement du PLU mentionne les textes suivants qui constituent le cadre législatif et réglementaire de la protection du patrimoine archéologique.

⌦ loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques,
⌦ loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (articles 322-1 et 322-2 du nouveau Code Pénal),
⌦ articles R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme,
⌦ loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive,
⌦ loi n° 2003-707 du 1er août 2003 modifiant la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.

4.2. Milieux naturels



Le territoire communal est concerné dans sa partie sud au niveau de la forêt domaniale par une partie de la ZNIEFF de type 2 n°210009881 – Forêt domaniale de la Traconne, forêts communales et bois voisins à l'Ouest de Sézanne)

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme ce vaste espace boisé fait l'objet d'une identification au titre des espaces boisés classés et d'un classement en zone N, la conjugaison de ces deux réglementation étant de nature à assurer une protection optimale de ce site.

4.3. Article L.111-1-4 du code l'urbanisme

Le territoire communal est concerné par la route nationale 4 et la route départemental 934 (ex RN 34) classées voies à grande circulation et soumises à l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

Art. L. 111-1-4.- *(L. n° 95-101, 2 févr. 1995, art. 52-I*) - 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. n° 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. n° 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. n° 2005-157, 23 févr. 2005, art. 200) Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'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. n° 2005-157, 23 févr. 2005, art. 200) Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation

Dans le cadre du développement de l'urbanisation le long de la route nationale une étude spécifique a été réalisée, elle est jointe aux pièces écrites du PLU (document1 b) et définit suite à l'analyse du site et l'application des prescriptions réglementaires de l'article L.111-1-4 des prescriptions d'aménagement qui sont relayées au niveau des documents réglementaires pour la zone UE et les secteurs 1AUe.

En l'absence de prescriptions pour les autres secteurs l'application de l'article L.111-1-4 est maintenue.

D. MISE EN ŒUVRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. IMPACT DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1.1. Maîtrise du développement urbain

La commune d'Esternay a souhaité à travers son Plan Local d'Urbanisme s'appuyer sur une logique de développement en cohérence avec l'organisation urbaine et paysagère de son site.

Les zones urbaines s'appuient sur les trames viaire et bâtie existantes dans une logique de cohérence et de densification tout en veillant à conserver les éléments spécifiques de son positionnement en fond de vallon. Les extensions linéaires caractéristiques du développement ancien de la commune sont abandonnées pour une logique de développement organisé en continuité de la trame existante et de densification du cadre urbain.

Ces espaces d'extension sont définis sans remettre en cause les particularités de la trame verte qui s'étend au sein de la trame urbaine dans une logique de valorisation de ces espaces naturels qui participent de façon majeure à la qualité du cadre de vie communal.

L'anticipation des potentialités de développement des zones d'activités s'appuie sur un positionnement géographique privilégié à l'interface entre les régions Champagne-Ardenne et Ile de France et en s'appuyant sur un axe structurant majeur de niveau national.

Les zones 1AU ne se développent pas au détriment de vastes secteurs agricoles ou boisés, bien au contraire elles s'organisent dans une principe de cohérence et de renforcement de la trame bâtie communale et dans une logique de renforcement des liens entre les divers parties urbanisées de la commune.

1.2. Mise en valeur et préservation des milieux naturels

Le Plan Local d'urbanisme s'est attaché à préserver les grandes caractéristiques naturels et paysagères de la commune tant au travers des documents graphiques que réglementaires. Le classement en zone naturelle de l'ensemble des paysages spécifiques de la Brie Champenoise, mais également des éléments boisées sont autant d'éléments susceptibles de garantir une protection de ces espaces spécifiques qui participent à la richesse de la commune et sont les atouts de son cadre de vie remarquable.

La préservation des espaces boisés est traduite à la fois par l'identification en espaces boisés classés des bois et bosquets structurants à l'échelle du territoire communal.

1.3. Protection des terres agricoles

Commune rurale et agricole, Esternay s'est appuyée dans le cadre de son projet de développement sur un principe de préservation de cette richesse économique locale dans une logique de cohérence visant à anticiper les potentialités d'évolution de structures agricoles communales. Cette protection s'est également appuyé sur la détermination d'espaces d'extension de l'urbanisation cohérents et en continuité de la trame urbaine afin de diminuer les impacts sur le fonctionnement des structures agricoles.

2. COMPATIBILITE DU PLU

2.1. Servitude d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont reprises dans le dossier de PLU dans le document écrit annexe 1 et le document graphique annexe 2.

2.2. Loi d'Urbanisme et d'aménagement

Article L.121-1 du code de l'Urbanisme

(L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 1er, A, II).-Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- 2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- 3. 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.

2.2.1. Equilibre et maîtrise du développement urbain

Le projet de Plan Local d'Urbanisme s'est attaché à définir des potentialités d'évolutions susceptibles d'assurer un développement cohérent et intégré, en privilégiant une urbanisation en continuité de la trame bâtie existante, en préservant le fonctionnement et les potentialités de développement des structures agricoles au moyen d'un zonage et d'une réglementation adaptés, mais également en assurant une protection des espaces naturels et des paysages au travers de la zone N, mais également du classement en espaces boisés classés.

Ces déterminations tant graphiques que réglementaires vont permettre d'éviter un mitage des certains espaces et de préserver les éléments paysagers ainsi que d'identifier les terres agricoles dans une logique de valorisation et d'anticipation du développement de structures agricoles locales.

Cette nouvelle trame urbaine s'appuie sur des éléments forts en terme d'organisation spatiale, le développement au Sud est contenu dans les limites de la route nationale 4 ; tandis qu'au Nord, il s'appuie sur la limite du plateau dans une logique de cohérence paysagère et spatiale. Cette logique est renforcée par la mise en œuvre au travers des orientations d'aménagement de principes d'intégration paysagère tant pour les zones d'habitat que les zones d'activités.

Ces principes de traitement paysager et d'intégration sont également reconduits au travers de l'application des dispositions de l'article L.111-1-4 et des prescriptions définies dans l'étude d'entrée de ville relayées dans les documents réglementaires su route la frange Sud de la commune le long de la RN 4

2.2.2. Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale

Le statut de chef lieu de canton, l'offre de services locales et l'aire d'influence de la commune d'Esternay tant en terme d'équipements que de services sont autant d'éléments permettant d'assurer la diversité des fonctions urbaines au sein de la trame bâtie communale. Les dispositions réglementaires et graphiques du Plan Local d'Urbanisme ont pour objet de faciliter le renforcement de cette diversité déjà présente au sein de la trame bâtie de la commune.

Le principe de mixité sociale s'appuie sur les actions déjà entreprises par la collectivité dans son développement avec la réalisation d'opérations pouvant mixer de l'accession à la propriété et des offres de logements locatifs. Le but du PLU est de permettre la reconduction de telles opérations dans une logique de développement équilibré du territoire communale.

2.2.3. Utilisation économe et équilibrée de l'espace

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Esternay s'est appuyé sur une logique de développement en cohérence avec la structure actuelle de la commune s'appuyant sur des principes d'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels et agricoles. Le projet intègre également la maîtrise des déplacements et le traitement qualitatif des entrées de bourg afin d'assurer et de renforcer la cohérence urbaine.

La préservation des éléments naturels et des éléments urbains remarquables est également un élément récurrent du projet communal, tant au travers du zonage adapté à la configuration spécifique de la commune au sein de la vallée du Grand Morin, que par la définition des espaces d'extension de l'urbanisation en continuité de la trame existante dans un souci de cohérence et d'organisation.