

Commune de Jâlons

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

"Vu pour être annexé à la délibération du 11/07/2005
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme
mis en révision."



Fait à Jâlons,
Le Maire,

ARRETE LE : 21/05/2004
APPROUVE LE : 11/07/2005



Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication
61 chemin du Barrage 51000 CHALONS-EN-CHAMPAGNE
Tél. : 03.26.64.05.01 Fax : 03.26.64.73.32
environnement.conseil@wanadoo.fr



Commune de Jâlons **Révision du Plan Local d'Urbanisme** **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

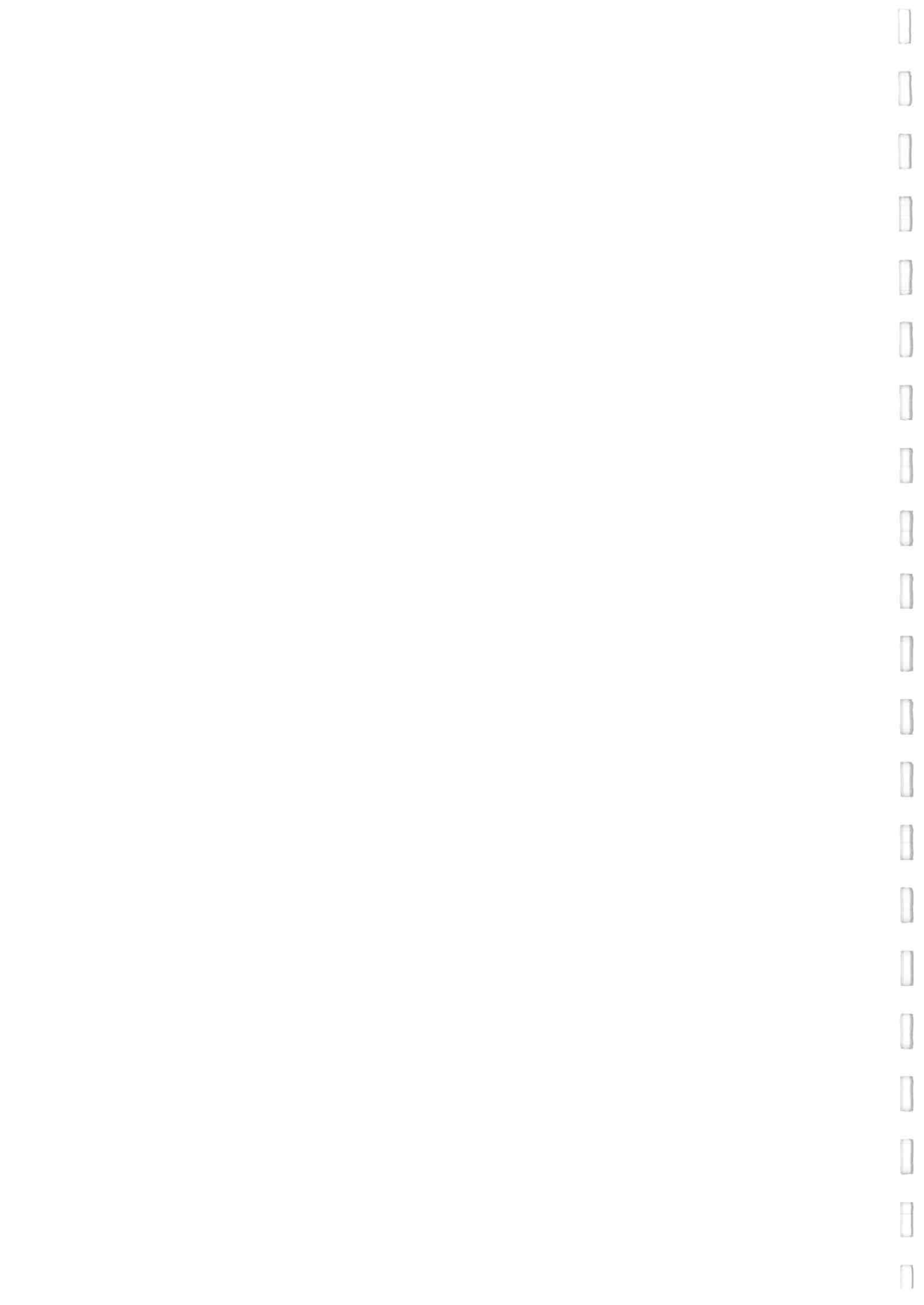
PREAMBULE

Compte tenu de la nouvelle réglementation en matière d'urbanisme qui fait à la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 (loi SRU publiée au journal officiel du 14 décembre 2000) modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le POS change de contenu et d'appellation, en évoluant en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est une des nouvelles pièces du PLU. Il traite la commune dans sa globalité et requiert ainsi une approche globale et durable.

Compte tenu de la nouvelle réglementation en matière d'urbanisme suite à la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le PADD est scindé en 2 documents distincts à savoir :

- Un document d'aménagement et de développement durable qui présente le projet communal et définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune,
- Un document comportant les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.



SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX DE GAGES :

Thématique	Synthèse du diagnostic	Enjeux	Orientations possibles du PLU
Environnement	Relief simple	Points bas du territoire soumis au risque d'inondation	Limitier et encadrer la construction. Mise en place d'un secteur Ni.
	Une hydrographie omniprésente et de qualité (3 rivières).	Préservation de la qualité des eaux et des milieux associés.	Préserver les cours d'eaux, les marais, les noues...
	Existence de plusieurs ZNIEFF sur le territoire. Présence de massif boisé	Préservation des écosystèmes. Protection des boisements.	Classement en zone naturelle : N Classements des espaces boisés.(EBC)
	Présence de nombreux jardins et vergers.	Préserver les espaces tampons.	Classement particulier des jardins : Nj.
	Augmentation de la quantité des eaux usées liée au développement de l'urbanisation.	Rechercher un traitement performant et une qualité des eaux rejetées.	Prévoir l'assainissement des eaux usées pour les zones existantes et à venir.
Architecture	Centre ancien typique	Préserver la qualité du cadre de vie et promotion d'une architecture de caractère.	Mise en place d'un zonage spécifique UA
Habitat et mixité sociale	Commune à dominante résidentielle avec de nombreux lotissements.	Maintenir un développement de la population. Maintenir une offre diversifiée en matière de logements. Diversifier l'offre de logements.	Densifier les "dents creuses". Développement modéré de l'urbanisation. Développer le locatif
Activité économie et	Existence de nombreux services et commerces en centre bourg.	Maintenir la diversité des services.	Encourager le maintien et l'accueil des entreprises
	Existence d'une petite zone d'activités.	Attirer et développer les activités.	Développer la zone d'activité existante ; étude d'entrée de ville. Créer une nouvelle zone artisanale : (A)UY



	Présence d'ICPE industrielle et agricole	Maintenir un périmètre de protection réciproque	Modérer l'extension du village
Agriculture	Rôle important de l'agriculture sur le territoire de Jâlons. Présence d'exploitations dans le village	Pérenniser cette activité.	Mise en place d'une zone A. Développement limité du village en direction des exploitations. Favoriser le déplacement des exploitations.
Equipements publics	Situation d'enclavement de certains bâtiments	Libérer ou acquérir de terrains voisins	Création d'emplacements réservés
Déplacements et stationnements.	Bonne desserte du territoire (RD3, RD37) Traversée urbaine : problèmes de vitesse, d'accès, de visibilité. Problème de stationnement	Sécuriser les déplacements. Sécuriser la RD 3	Aménagement de carrefours, création d'emplacements réservés. Aménagements des espaces publics Favoriser l'intégration du stationnement aux nouvelles zones de constructions.



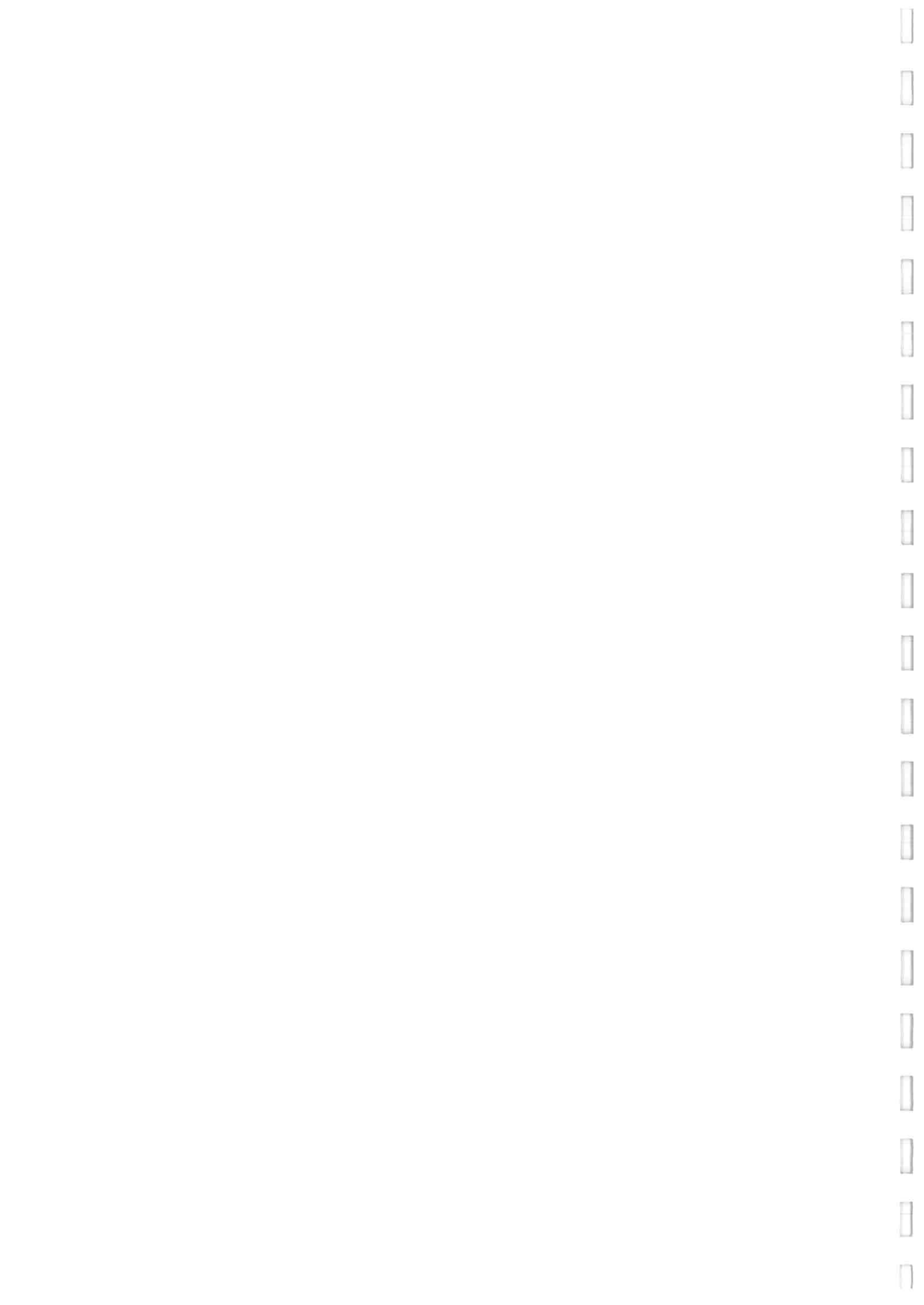
LES ORIENTATIONS DU PADD

La commune de Jâlons présente l'image d'un village diversifié, implanté entre plaine agricole et vallée de la Marne, offrant un paysage varié et agréable.

Le bourg offre un cadre de vie de qualité et un niveau de services et d'équipements relativement élevé pour une commune de cette taille, répondant bien aux besoins de la population.

Le Projet d'aménagement et de Développement Durable a pour but de maintenir et encourager l'attractivité de Jâlons par le biais de quatre orientations majeures :

- 1. la préservation du paysage urbain et la création de nouveaux quartiers,**
- 2. la réalisation d'équipements et l'amélioration des circulations,**
- 3. la valorisation de la diversité commerciale,**
- 4. la préservation des éléments paysagers du territoire et la pérennisation de l'agriculture.**



1. PRESERVATION DU PAYSAGE URBAIN ET CREATION DE NOUVEAUX SECTEURS D'HABITAT

La morphologie urbaine de Jâlons est constituée de deux secteurs:

- le centre ancien dense et minéral organisé à l'alignement des voies,
- la forme urbaine contemporaine qui correspond aux ensembles pavillonnaires structurés.

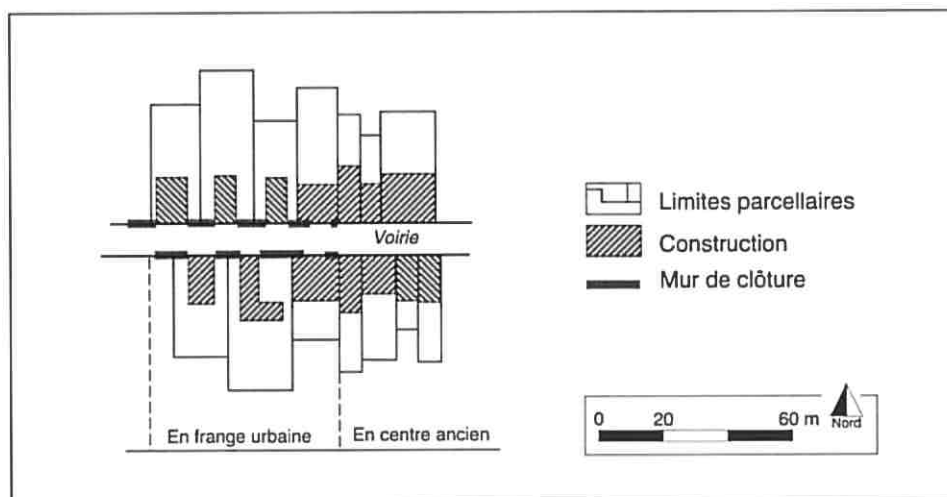
❶ préserver la qualité architecturale centre ancien

Le centre ancien

La qualité architecturale du centre ancien conduit à une prise en considération spécifique de ce qui concerne l'implantation des constructions et leur aspect extérieur de manière à éviter tout projet architectural inadapté.

Ainsi, la commune souhaite que le centre-ancien, classée en zone Ua, soit protégé par des dispositions réglementaires permettant d'imposer l'implantation des constructions à l'alignement des voies, le respect de l'identité architecturale (volume, couleur...).

Schémas d'aménagement du centre ancien :



❷ densifier les dents creuses en cœur de village

La commune souhaite urbaniser les terrains vides et donc disponibles en cœur de village afin de pouvoir maintenir son développement démographique.

La logique d'urbanisation de la zone sera réalisée par le biais d'opérations ponctuelles.

Dans tous les cas, l'aménagement devra être cohérent avec la zone.

Certains terrains seront préservés de l'urbanisation afin de maintenir la présence « d'espaces verts » au centre du village d'une part et, éviter d'étendre le village près des exploitations agricoles d'autre part.

❸ créer de futures zones d'urbanisation

Le développement de la zone agglomérée sera modérée (en espace) et progressive (phasée dans le temps).

Il s'agit pour la commune de développer le nombre de ses habitants en tenant compte des capacités d'équipements (voiries, réseaux, ramassage).

La question du traitement des eaux usées devra être prise en compte, le réseau d'assainissement (individuel ou collectif) devra être prévu pour toute nouvelle zone urbaine comme cela a été fait auparavant.



- création de zones AU :

Il s'agit d'une zone naturelle, non ou insuffisamment équipée, destinée à l'extension, à court terme, sous forme organisée de la zone résidentielle. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte et à leur bonne insertion dans un aménagement cohérent de la zone.

④ valoriser la mixité sociale et l'offre de logements.

Elle peut être réalisée grâce à différents types de logements ou de terrains adaptés aux demandes : petits collectifs, maisons en bande pour le locatif et pavillons individuels avec des parcelles de tailles variables pour l'accession à la propriété.

Une réflexion particulière pourra être menée sur les zones AU.



2. LA REALISATION D'EQUIPEMENTS ET AMELIORATION DES CIRCULATIONS

❶ création ou aménagement de nouvelles voiries

Dans le cadre de l'extension du village, la création de nouvelles voiries permettra de desservir les nouvelles habitations. A cet effet, le conseil municipal pourra une participation de la part des constructeurs pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles ou réseaux réalisés.

D'autre part, la commune émet l'hypothèse d'aménager un « contournement » partiel du village par le sud en utilisant le tracé d'une route existante qu'il suffirait d'élargir par endroit. Des emplacements réservés (ER1, 5 et 6) ont été créés pour aménager cette voie de délestage qui pose certains problèmes de largeur.

Enfin, 2 plans d'alignements en cours de réalisation viendront compléter permettront l'aménagement de voiries : Chemin des Buttes et Rue de Cherville.

❷ aménagement de la traversée urbaine de la RD 3

Afin de sécuriser les différents carrefours, la commune souhaite mettre en place des équipements destinés à sécuriser la traversée du village d'une part, et à favoriser le ralentissement des véhicules d'autre part (ralentisseurs, chicanes, rond points).

L'emplacement réservé n°1 est destiné à réaliser une "bretelle" de liaison entre la RD3 et le Chemin des Crayères.

L'emplacement réservé n°4 permettra le réaménagement du carrefour entre la RD3 et la route de Champigneul dans le centre du village.

❸ prendre en compte le stationnement pour toute nouvelle construction

Dans les zones d'urbanisation future, un nombre de places minimum sera imposé pour toute nouvelle construction.

Afin de limiter le stationnement sauvage dans certaines rues principales, des schémas d'aménagement de rue pourront prévoir une nouvelle organisation des voiries et ainsi redéfinir l'emprise des voies destinées aux automobiles, aux piétons, au stationnement...



3. LA VALORISATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

❶ renforcement de la zone d'activités

La commune souhaite maintenir et développer la zone d'activités déjà existantes sur son territoire. Pour cela, des dispositions réglementaires permettront la réalisation et le développement des activités du bourg.

Le regroupement des diverses activités économiques au sein d'une seule zone permet d'éviter la diffusion des nuisances liées aux activités.

Une entrée d'entrée de ville destinée à lever l'interdiction de construire en bordure immédiate de la route nationale a été réalisée et annexée au document du PLU.

❷ pérennisation des commerces et services de proximité

L'activité commerciale (poste, pharmacie...) devra être maintenue et pourra se développer au cœur du village voire dans les nouveaux quartiers, mais dans le respect des équipements existants et du cadre de vie.



4. LA PRESERVATION DES ELEMENTS PAYSAGERS DU TERRITOIRE ET LA PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Le paysage de Jâlons est composé de bois, de prairies, de champs... qui sont autant d'éléments structurants du paysage communal qu'il convient de protéger.

❶ pérennisation et diversification des activités agricoles

Il est nécessaire de préserver les étendues agricoles, par la création d'une zone A, afin de préserver l'animation paysagère mais aussi économique du territoire. L'extension du village en périphérie sera donc modérée.

D'autre part, concernant les exploitations agricoles au sein du village, la commune souhaite dans un premier temps les maintenir en place en limitant l'extension du village dans leur direction et, dans un second temps, favoriser leur transfert en périphérie du village.

❷ préserver et mettre en valeur les zones de jardins (et les vergers)

Ils feront l'objet d'un classement en zone Nj.

Ce classement permet de limiter les constructions à des abris de jardins de faible surface.

❸ protéger les bois et les forêts

Le classement en EBC des bois doit permettre de maintenir l'intérêt écologique de ces zones afin de préserver les différents écosystèmes présents.

❹ protéger la végétation de bord d'eau, les haies, les arbres remarquables...

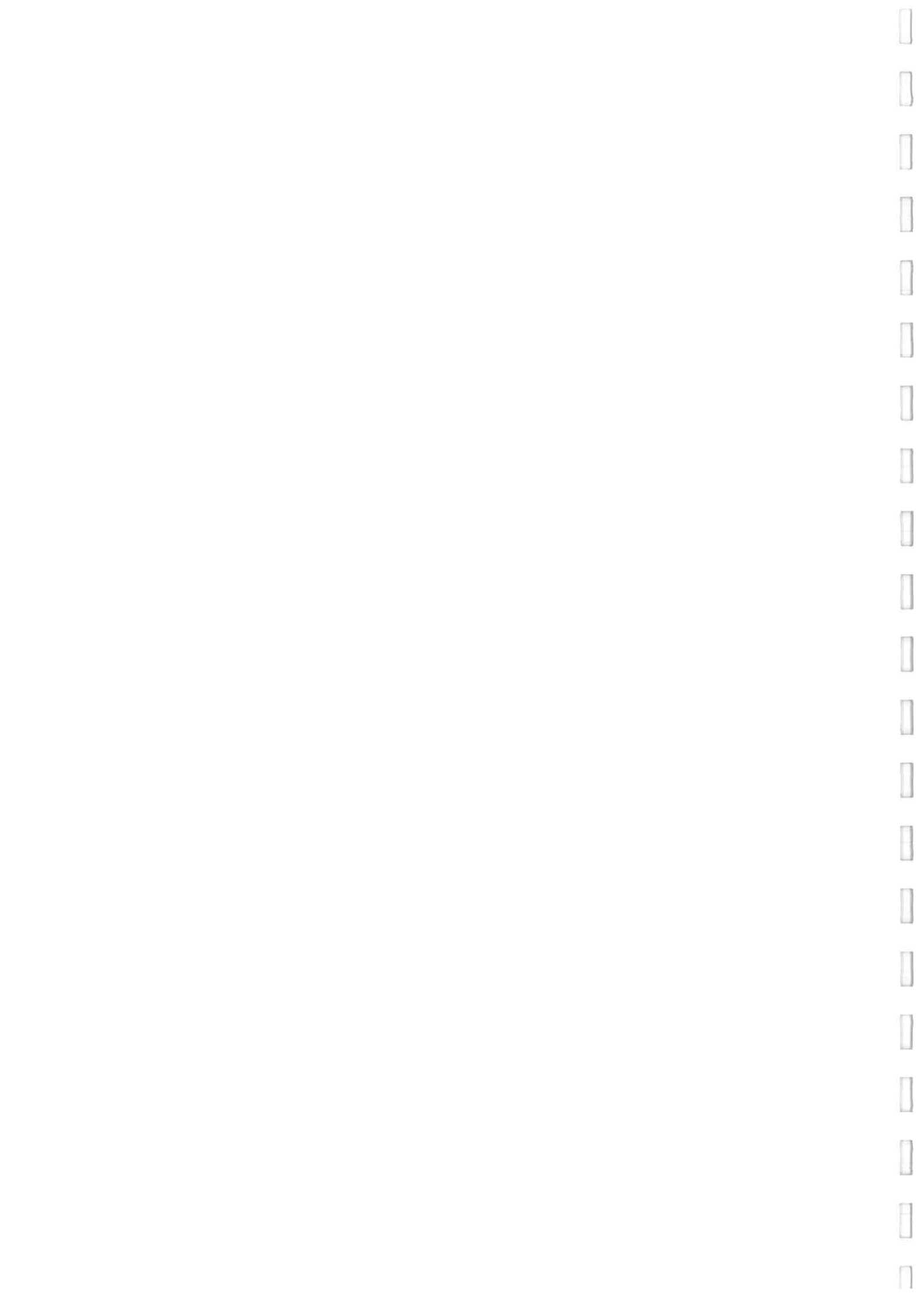
Les boisements qui soulignent le tracé des rivières, les haies, les arbres isolés remarquables,... sont classés en EBC.

❺ prise en compte des risques naturels

Les points les plus bas du territoire qui accompagnent les principaux cours d'eau (Marne Somme-Soude) se trouvent soumis au risque d'inondation.. Ils ont été classés en zone naturelle (N et Np) dont la réglementation limite fortement voire interdit la construction.

❻ pérenniser l'exploitation des gravières et sablières

Prise en compte du Schéma Départemental des Carrières.



Commune de Jâlons Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

