

Commune de Jâlons

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'aménagement

"Vu pour être annexé à la délibération du 28/02/2005 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme mis en révision."

Fait à Jâlons,
Le Maire,



ARRETE LE : 21/05/2004
APPROUVE LE : 1/07/2005



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

INTRODUCTION

La commune de Jâlons a souhaité élaborer un PLU afin de maîtriser et encadrer le développement communal.

Compte tenu de la nouvelle réglementation en matière d'urbanisme suite à la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, le POS change de contenu et d'appellation, et évolue en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Suivant les dispositions de 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.

Orientations d'aménagement

Zones AU

Rappel :

Selon le code de l'urbanisme (article R.123-6) : les zones à urbaniser sont des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation de Jâlons.

Quand les voies publiques et les réseaux existant à proximité immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone, les Orientations d'Aménagement et le règlement en définissent les conditions d'aménagement.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Néanmoins si les réseaux n'ont pas les capacités suffisantes, l'ouverture de la zone à l'urbanisation pourra être subordonnée à une modification du PLU (R. 123-6) voire une révision.

Les schémas de composition

1. Zones AU à vocation d'habitat

Il existe 5 zones AU qui ont été définies en limite du village et dans la continuité de la zone agglomérée existante.

« le Grand Jardin », chemin des Buttes

Cette zone d'extension s'inscrit dans le tissu même de Jâlons. Elle est constituée de 2 parties situées de part et d'autre de la rue du Chemin des Buttes.

La première constitue le prolongement du lotissement des Accacias qui sert d'accès. La desserte interne de la zone se fait par une voie unique aboutissant à la rue du Chemin des Buttes.

La deuxième en L vient remplir une importante « dent creuse ». Les accès se font depuis la route nationale et la rue du Chemin des Buttes. Une desserte interne en Y permettrait de créer deux fronts d'habitations sans impasse.

Les voies internes devront avoir 10m de largeur au minimum afin de prendre en compte bande roulante et stationnement puisqu'il est prévu 2 places par logement. Enfin, l'urbanisation de la zone devra prévoir des espaces verts et paysagers à la hauteur de 10%.

Enfin, tous les réseaux (eau potable et eaux usées / électricité) sont présents en périphérie des zones. Seule une partie de la zone adjacente au lotissement des Acacias est prévue en assainissement non collectif.

Chemin des Cités

Cette petite zone en forme de triangle vient combler une « dent creuse » coincée entre le chemin des Cités et la rue de Cherville.

Compte tenu de sa configuration, le découpage parcellaire pourrait se résumer à des terrains en longueur donnant directement sur la rue dont l'élargissement a été prévu par la mise en place d'un emplacement réservé (n°2).

Enfin, tous les réseaux (eau potable et eaux usées / électricité) sont présents en périphérie de la zone.

« Les Corvées », rue de la Sente

Cette petite zone tout en longueur vient faire le pendant de la zone urbanisée constituée du stade et d'une partie du lotissement de la Héronnière.

Compte tenu de sa configuration, le découpage parcellaire pourrait se résumer à des terrains en longueur donnant directement sur la rue.

Les réseaux d'eau potable et d'électricité sont présents en limite de zone. L'assainissement retenu est du type non collectif.

Chemin des Postes

Cette zone vient s'inscrire en arrière du front bâti ancien. Elle est desservie par la rue du Marais sur laquelle se greffe le chemin des Postes assujéti à un plan d'alignement récent. Les fonds de parcelles humides voire inondables ont été classés en zone de jardins Nj.

Les réseaux d'eau potable et d'électricité sont présents en limite de zone. L'assainissement retenu est du type non collectif.

« Le d'Hu d'Hôtel »

Cette vaste zone, qui permettra à terme de créer tout un secteur important de développement de la commune, s'inscrit comme un trait d'union entre le centre ancien et une zone d'habitat isolée.

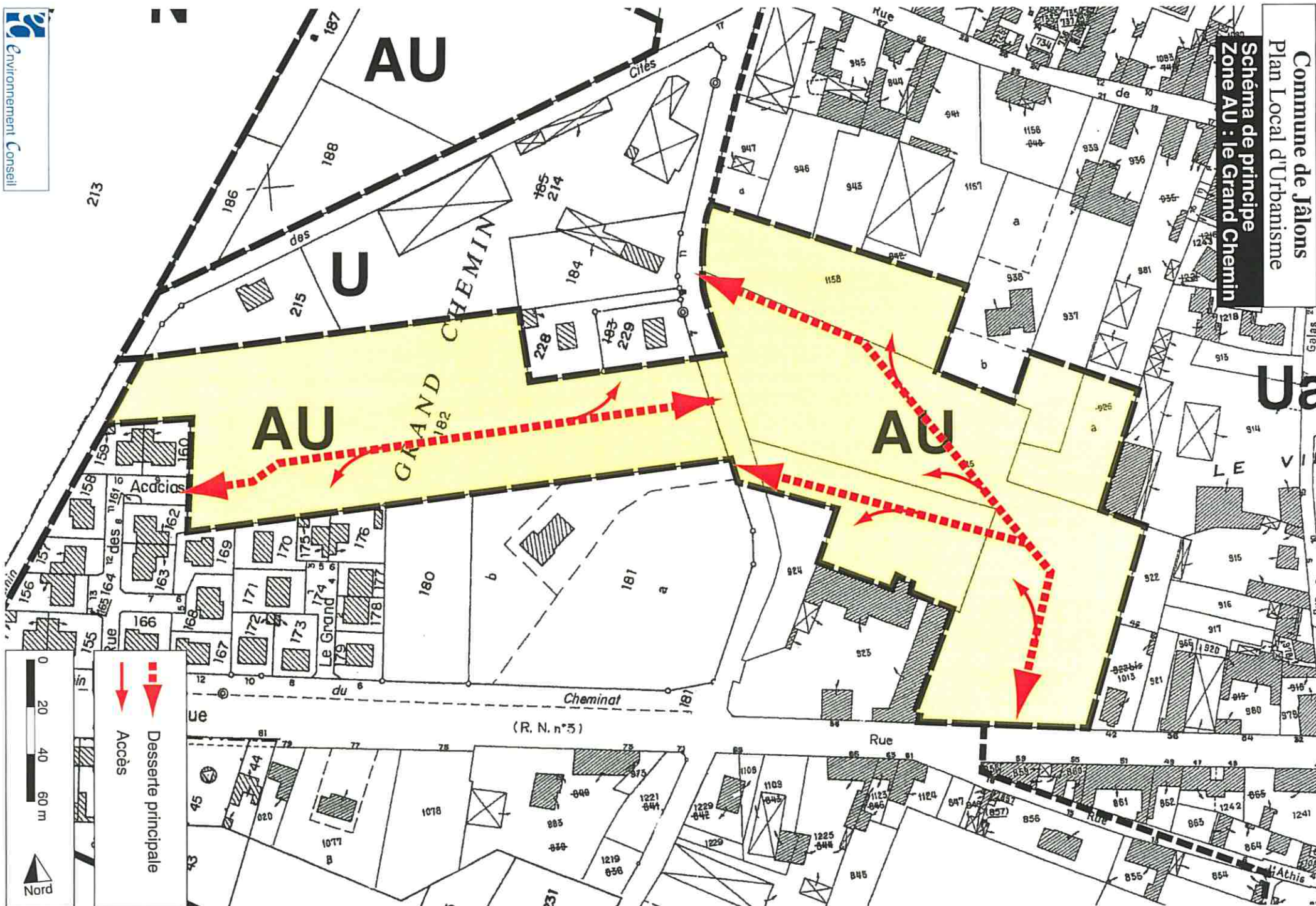
On y accède par la petite rue du Marais et tout du long de la rue de Champigneul.

Compte tenu de sa configuration, la desserte interne pourrait être organisée selon une voie en boucle desservant de part et d'autre les habitations.

Les voies internes devront avoir 10m de largeur au minimum afin de prendre en compte bande roulante et stationnement puisqu'il est prévu 2 places par logement. Enfin, l'urbanisation de la zone devra prévoir des espaces verts et paysagers à la hauteur de 10%.

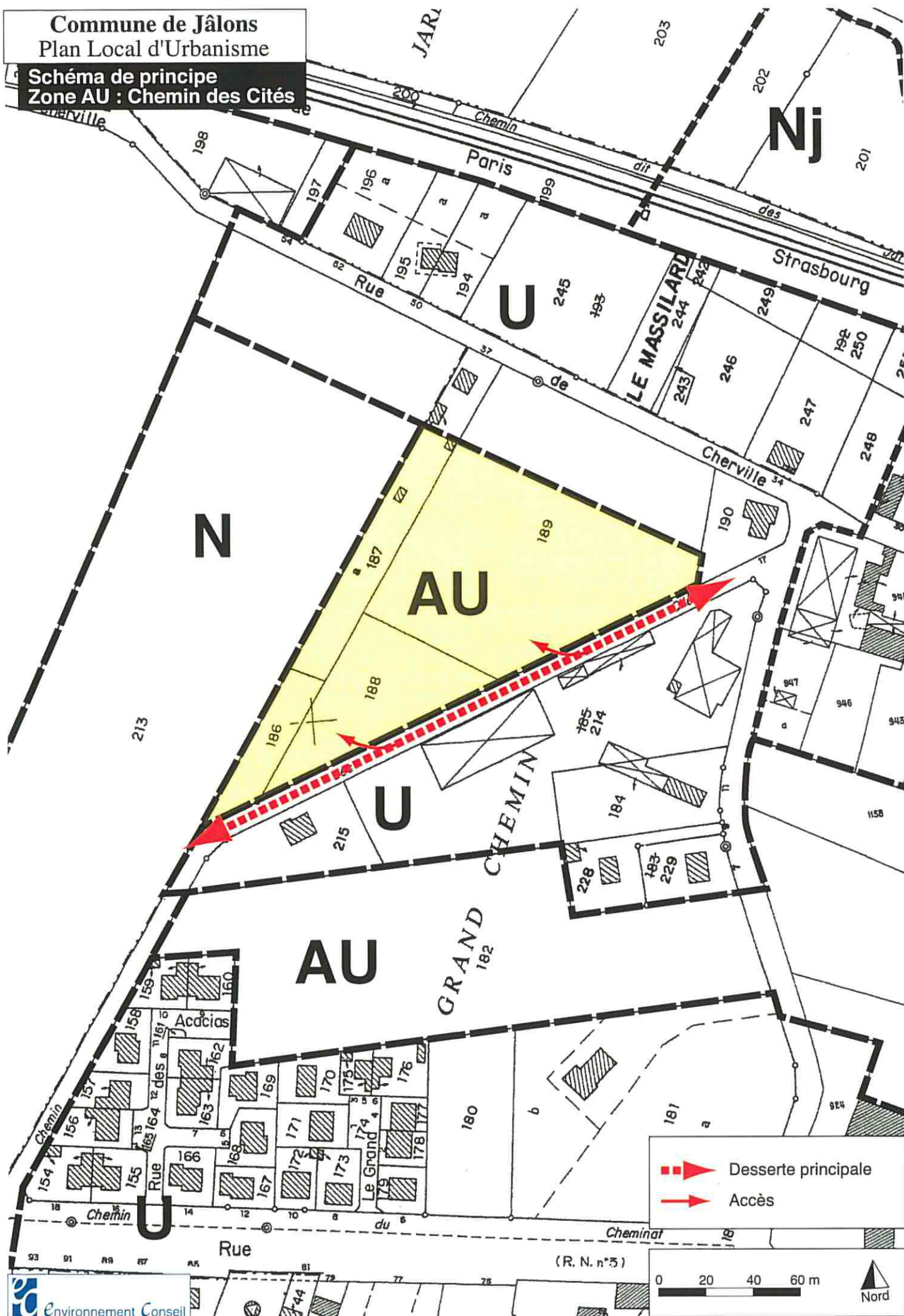
Enfin, tous les réseaux (eau potable et eaux usées / électricité) sont présents en périphérie des zones. Néanmoins la parcelle 32 est prévue en assainissement non collectif (cf. carte annexes sanitaires).

Commune de Jâlons
Plan Local d'Urbanisme
Schéma de principe
Zone AU : le Grand Chemin



Commune de Jâlons
Plan Local d'Urbanisme

Schéma de principe
Zone AU : Chemin des Cités



Commune de Jâlons
Plan Local d'Urbanisme

Schéma de principe
Zone AU : le d'Hu d'Hôtel
Chemin des Postes

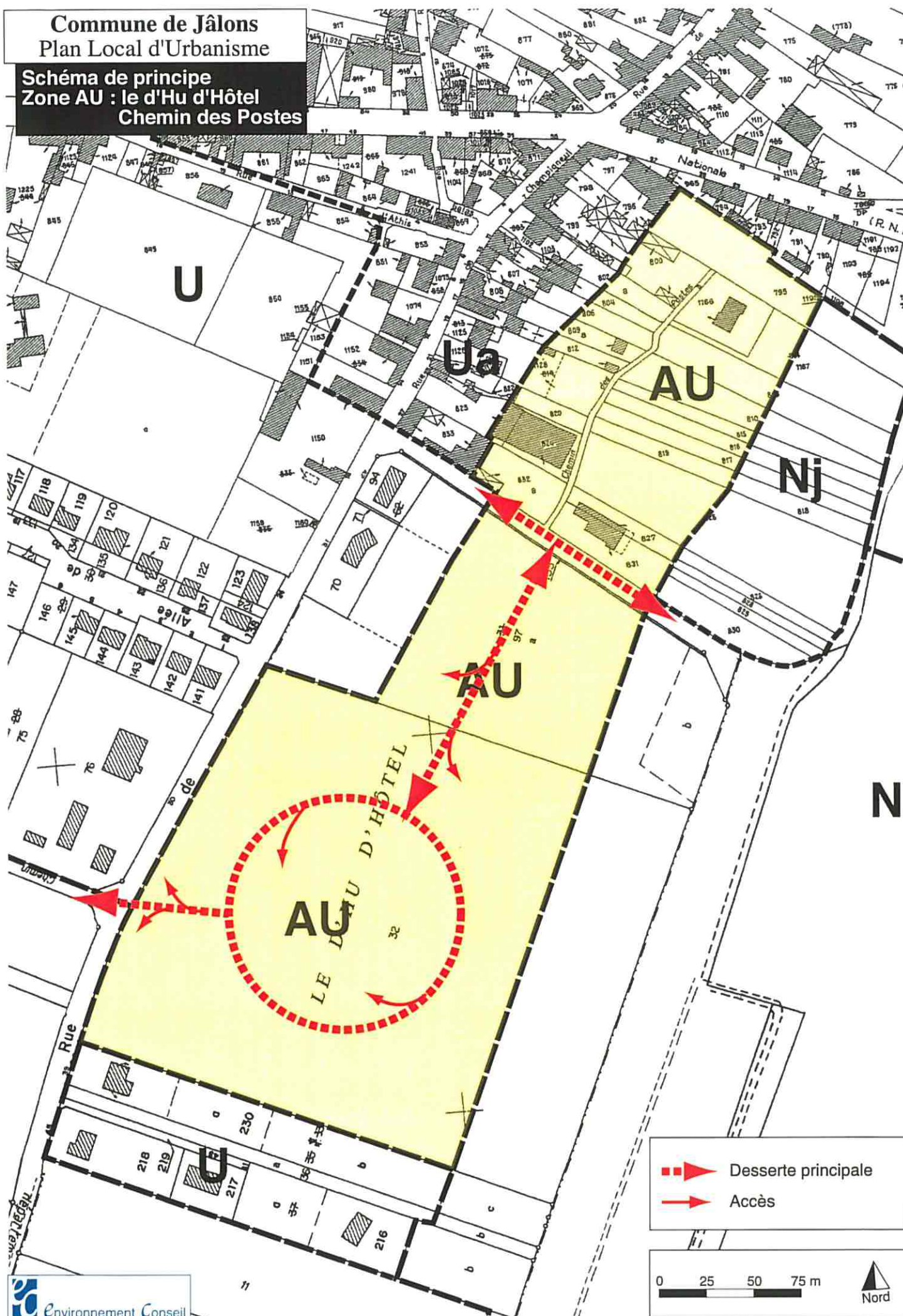
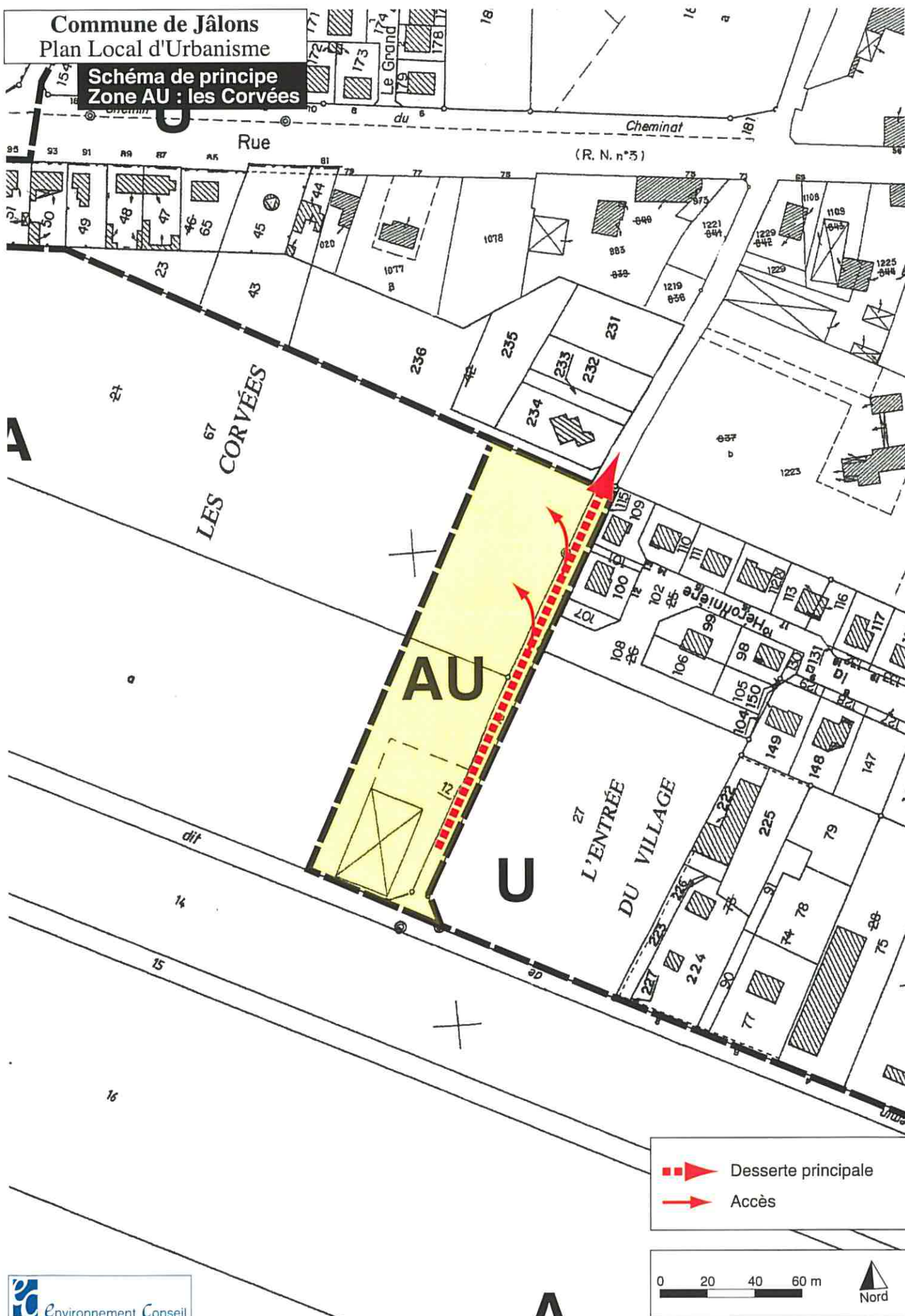


Schéma de principe
Zone AU : les Corvées



Orientations d'aménagement

Zone AUY

La zone AUY représente la zone d'extension urbaine à destination des activités artisanales, industrielles. Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée destinée à l'être. L'urbanisation des zones AUY est soumise aux mêmes conditions que les zones AU.

Les objectifs d'aménagement et schéma de composition

La nouvelle zone AUY, d'une surface d'environ 8 hectares, correspond à l'extension de la zone d'activité existante qui borde la RD3 et qui est inscrite au SCOT.

Cette zone qui marque l'entrée de Jâlons (en direction d'Aulnais-sur-Marne) possède déjà 2 entreprises.

Il existe plusieurs accès qui donnent directement sur la RD3 dont certains devront être confortés et aménagés.

Compte tenu de la configuration zone, la desserte interne sera organisée selon une voie en impasse (de 10m d'emprise) desservant de part et d'autre les parcelles.

Seule la parcelle 1302 qui est déjà bâtie pourra conserver son accès direct à la RD3.

Il en est de même pour la plate-forme située de l'autre côté de la RD3.

Toutefois, l'aménagement de la zone est précisé dans l'étude d'entrée de ville au chapitre suivant.

Options d'aménagement

Etude entrée de ville

La commune de Jâlons souhaite aménager une zone d'activités à l'entrée Est de son territoire, le long de la RD3.

La RD3 est classée route à grande circulation

Toutefois, une partie de cette zone est soumise à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme (article 52 de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dit "Amendement Dupont", concernant les Entrées de Ville).

Article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

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.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

PROJET

La commune a le choix entre 2 cas de figures pour aménager son entrée ville.

Cas 1 (cf. croquis page suivante) :

Il s'agit dans un premier temps de déplacer les panneaux d'agglomération au-delà des accès à la zone AUY situés de part et d'autre de la RD3.

Cette portion de route qui se trouve donc limitée à 50km/h est aménagée avec une voie centrale (ou tourne à gauche) permettant aux véhicules venant de Châlons-en-Champagne et de Jâlons d'accéder à la zone AUY sans bloquer la circulation.

Jusqu'à la limite communale entre Jâlons et Aulnay, la portion de la RD3 est limitée à 70km/h de telle façon à ralentir les véhicules entrant et sortant du village et du moulin. Ce tronçon de route reste de la responsabilité du département.

Cas 2 (cf. croquis page suivante) :

Les panneaux d'agglomération sont directement implantés au niveau des limites communales ; toute la traversée de la zone AUY est limitée à 50km/h.

Comme pour le cas précédent, une voie centrale est créée pour faciliter l'accès aux entreprises de la zone AUY.

Points communs aux 2 solutions :

Dans tous les cas, 2 îlots centraux sont prévus en amont et en aval de la voie centrale (ou tourne à gauche) afin d'interdire les dépassements, empêcher les véhicules de (re)prendre de la vitesse et sécuriser les véhicules en attente de tourner.

Un troisième îlot pourra être créé au niveau du moulin pour les mêmes raisons de vitesse.

Du point de vue paysager, l'ambiance végétale qui accompagne la RD3 sera maintenue.

En premier lieu, il s'agira de préserver le front boisé qui marque l'entrée sur le territoire de Jâlons en arrivant depuis Aulnay-sur-Marne ; d'où le classement en EBC des boisements qui bordent la Somme-Soude.

Ensuite, sur le bas-côté nord de la RD3, est prévu le maintien et l'extension de l'écran végétal qui pourra être composé d'une bande herbeuse plantée d'arbustes et de haies destinés à habiller la vue en direction de la zone activité puisque la zone AUY laisse libre le traitement des espaces internes et la hauteur des bâtiments d'activités.

Sur le bas-côté opposé de la RD3, il s'agira de conserver la bande de stationnement mais de la déplacer et d'aménager des vues vers la plaine.

La bande végétale prévue entre la RD3 et la zone AUY a pour but second de réduire les nuisances en matière de bruit sur les futures constructions.

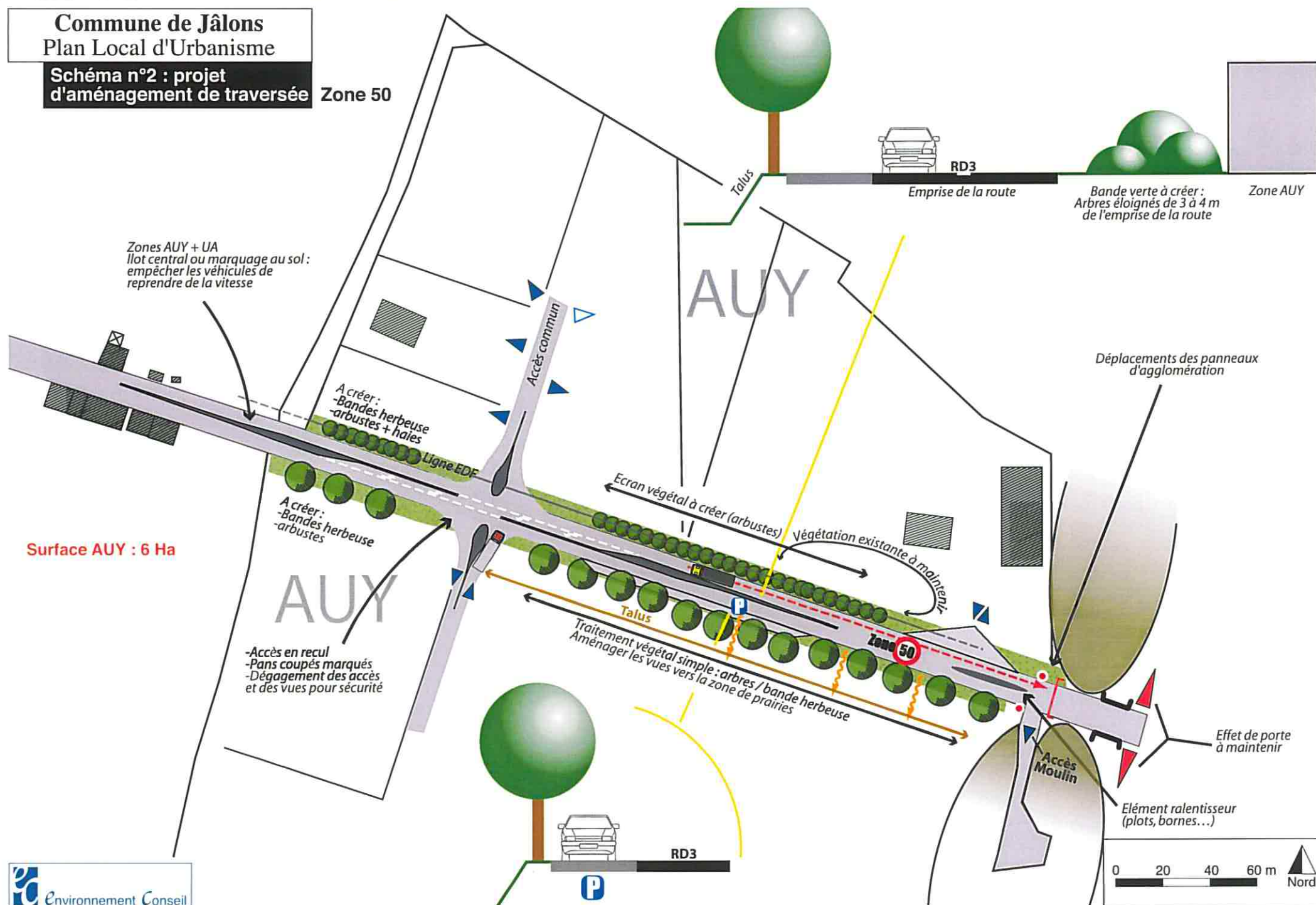
Cette disposition s'accompagne de la prise en compte des normes acoustiques lors de la construction ; enfin un recul de 12m par rapport à l'axe de la voie a été imposé.

La desserte interne de la zone tient compte des gabarits routiers puisque l'emprise minimale des voies a été fixée à 10m.

Enfin, le règlement a été établi de manière minimiser les contraintes portant sur la forme urbaine à cause de la surface réduite de la zone et de sa physionomie : il n'y a pas de surface minimale de terrain, d'emprise au sol et de COS fixés. Néanmoins, les reculs imposés vis à vis des voies et des limites séparatives tendent à produire un tissu aéré.

Commune de Jâlons Plan Local d'Urbanisme

Schéma n°2 : projet d'aménagement de traversée Zone 50



Commune de Jâlons Plan Local d'Urbanisme

Schéma n°1 : projet
d'aménagement de traversée Zone 70

