

DEPARTEMENT DE L'OISE

COMMUNE DE JAULZY



PLAN LOCAL D'URBANISME

Titre 2

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Mars 2017

AXE 1 : PRÉSERVER L'IDENTITÉ RURALE DU TERRITOIRE ET SON PATRIMOINE NATUREL



PROTÉGER LES ESPACES NATURELS DE QUALITÉ

- Préserver les boisements
- Secteurs de forts enjeux environnementaux et réserves potentielles de biodiversité
- Tenir compte des zones à dominantes humides

METTRE EN RÉSEAU LES COMPOSANTES NATURELLES

- Préserver les continuités écologiques (corridor arboré, vallée, et vallée en contexte urbain)
- Réservoir potentiel de biodiversité

PRÉSERVER L'IDENTITÉ RURALE

- Préserver une agriculture garante du paysage
- Permettre la création d'espaces verts au sein du tissu bâti, lieu de nature et de vie
- Préservation des éléments du patrimoine bâti et paysager

1. PROTÉGER LES ESPACES NATURELS DE QUALITÉ

Conscient des qualités naturelles et environnementales du territoire, les élus souhaitent préserver plusieurs secteurs. Le premier secteur se situe à l'Ouest de Jaulzy, il recouvre des enjeux environnementaux sont forts. En effet, s'y superposent plusieurs zonages informatifs (Znieff de type 1, Espace Naturel Sensible, Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux et une Zone Sensible Grande Faune). Les deux autres secteurs sont constitués par les boisements et la zone à dominante humide.

L'urbanisation devra être règlementée au vu de ces espaces naturels qui participent grandement à la qualité de vie de Jaulzy. Il convient également de limiter l'urbanisation des hameaux isolés au sein de l'espace agricole ou naturel.

2. METTRE EN RÉSEAU LES COMPOSANTES NATURELLES

Trois corridors biologiques ont été identifiés dans la phase diagnostic. L'objectif sera de limiter l'implantation d'habitations sur son linéaire afin de favoriser les déplacements de la faune et de la flore entre les réservoirs biologiques. Néanmoins, un corridor écologique traverse le tissu urbain déjà urbanisé mais peu dense. Les dents-decreuses localisées sur ce linéaire pourront tout de même s'urbaniser du fait de l'anthropisation actuelle de la zone.

3. PRÉSERVER L'IDENTITE RURALE

La protection de ces espaces permettra de préserver l'identité rurale de la commune. Le Plan Local d'Urbanisme mènera ainsi à la protection des différents boisements et des espaces agricoles. Des règles d'urbanisme permettront de densifier le centre-bourg tout en s'adaptant au contexte rural. Le développement de constructions en double-rideau sera retreint dans le but de préserver les fonds de jardin (notamment en dehors du centre-bourg). Des mesures favoriseront d'autres part la végétalisation de ces fonds de jardin. L'espace urbain participera ainsi à la qualité du cadre de vie et à l'image verdoyante du village. Les éléments du patrimoine bâti et paysagers seront également préservés.

AXE 2 : FAIRE DE JAULZY UN VILLAGE OÙ IL FAIT BON VIVRE



ACCROITRE LA POPULATION COMMUNALE D'ICI 2025

- ★ Avec une potentialité d'environ 37 logements d'ici 2025 dans les dents creuses
- ★ 7 logements minimum en renouvellement de bâti existant d'ici 2025

DÉVELOPPEMENT URBAIN

- Limité
- Modéré

PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES

- Secteur de risque(s) - fort(s) à très fort(s)

DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS ET LES LOISIRS

- Promouvoir les activités économiques : artisanats, commerces et services compatibles avec l'habitat
- industrie et autres activités non compatibles avec l'habitat

- Préserver les espaces nécessaires aux activités agricoles

- Maintenir et développer les équipements de loisirs

1. ACCROÎTRE LÉGÈREMENT LA POPULATION D'ICI 2025

Avec une croissance de 0.53% par an d'ici 2025, la population de Jaulzy atteindrait 978 habitants. Cette ambition requiert la construction d'environ 40 logements d'ici 2025. Cet objectif sera rendu possible par :

- le comblement des dents creuses pouvant accueillir environ 37 logements
- un minimum de 7 logements en renouvellement de bâti existant

2. DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le développement urbain sera :

- Limité aux extensions des constructions existantes au niveau de "Sailly" et de Maison Blanche.
- Modéré sur l'actuel tissu urbain de Jaulzy : les règles d'urbanisme permettront le comblement des dents creuses identifiées et la préservation des fonds de jardin (doubles rideaux non autorisés).

3. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES.

La commune est concernée par plusieurs risques au niveau de ses zones urbanisées :

- Retrait/gonflement des argiles d'une importance forte sur les coteaux,
- Mouvements de terrain faibles à moyens sur les coteaux,
- Risque inondation sur la partie nord du territoire,
- Risque de remontée de nappes très importants sur la partie nord de la commune,
- Risque de coulée de boue fort à très fort en limite de coteaux et en bas de coteaux.

Afin de protéger la population, des zones tampons pourront être mises en place.

Les règles d'urbanisme devront être adaptées à la présence de ces risques et les habitants seront informés de ces derniers à travers le Plan Local d'Urbanisme.

5. DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS ET LES LOISIRS.

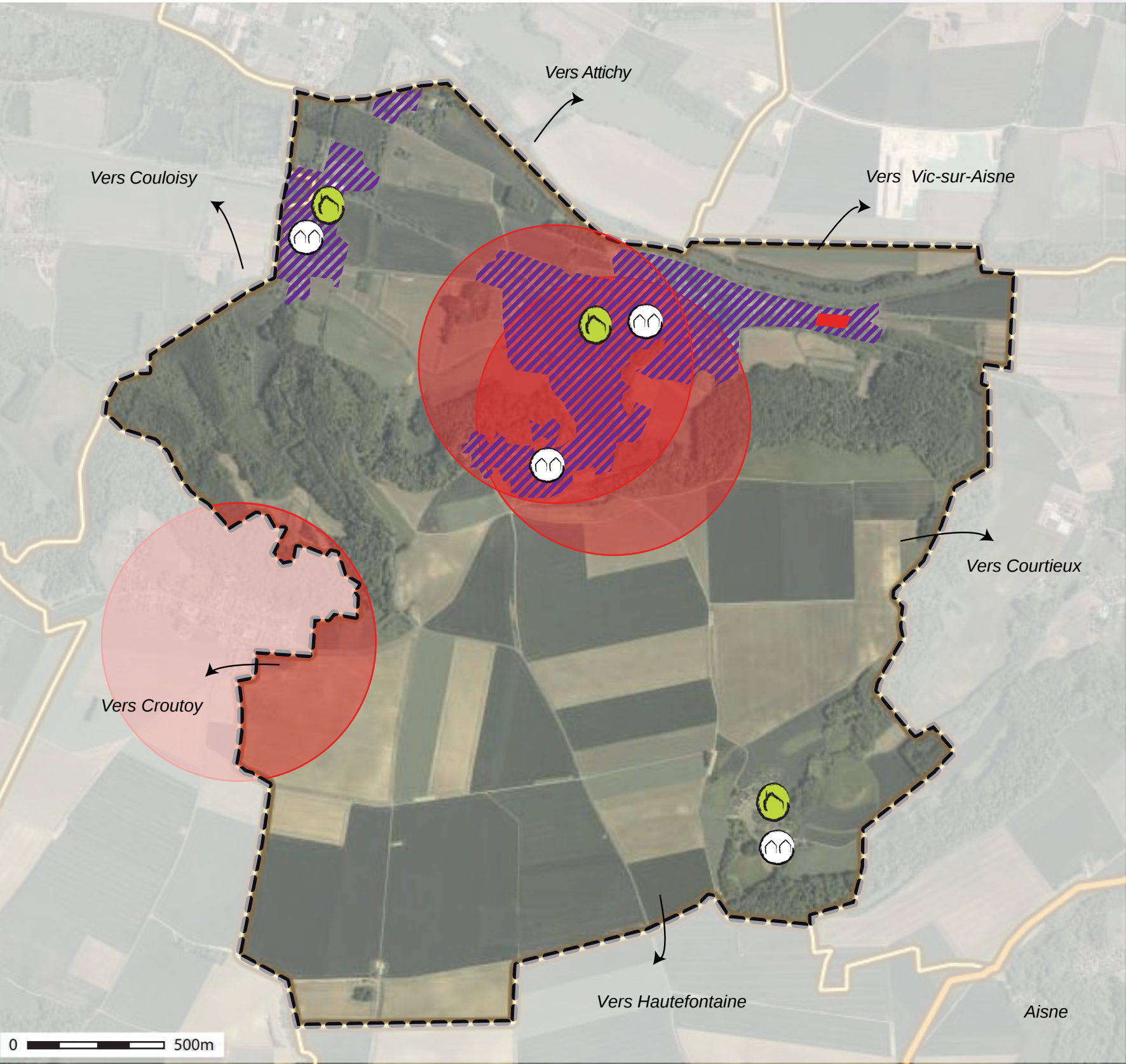
En vue d'une mixité fonctionnelle, le Plan Local d'Urbanisme s'attachera à autoriser les activités artisanales, les commerces et les commerces de proximités compatibles avec la caractère résidentiel du tissu urbain.

Les activités n'étant pas compatibles avec l'habitat seront regroupées au sein d'une zone d'activités.

L'activité agricole est un secteur qui emploie 5 actifs. L'objectif est de maintenir une activité viable et durable et de permettre la diversification de l'activité.

Jaulzy envisage de maintenir les pôles de loisirs et de les développer en fonction des besoins futurs de la population.

AXE 3 : ENCOURAGER LES CONSTRUCTIONS DE QUALITÉ



DÉVELOPPER DE NOUVELLES FORMES URBAINES ET ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS

- Réalisation de petits logements groupés
- Diversifier l'offre de logements

PROMOUVOIR LA QUALITE DANS LES CONSTRUCTIONS

- Permettre les démarches d'urbanisation de qualité (insertion paysagère, architecture, énergie) notamment au travers les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P).
- Promouvoir la qualité architecturale et environnementale dans les constructions.

- Périmètre de protection du monument historique (classé-église, inscrit-chateau et sur la commune de Croutoy classé-église)

1.DÉVELOPPER DE NOUVELLES FORMES URBAINES ET ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS.

En vue d'une utilisation économe et durable du foncier, les élus souhaitent développer de nouvelles formes urbaines plus compactes et respectueuses de l'environnement. Dans cette logique un projet de petits logements est envisagé, il vise la réalisation de 7 habitations. Le projet est localisé sur un secteur où le risque d'inondation par remonté de nappe est fort, ainsi les sous-sols seront interdits et une attention particulière sera apportée à la gestion des eaux pluviales afin de ne pas accroître le risque.

La diversification du parc de logement vise à adapter l'offre de logement afin d'anticiper les nouveaux besoins liés à la transformations de la structure des ménages. Il s'agira alors de proposer plus de petits logements et accroître l'offre locative. Entre 2012 et 2025, le SCOT prévoit sur Jaulzy la réalisation de 18 logements dont 9 en marché libre, 2 en locatif privé, 3 en locatif social et 4 en accession aidée. En 2015, 5 des 18 logements ont déjà été réalisés (marché libre).

D'une manière générale et dans un but d'économie de foncier, l'idée est d'augmenter légèrement la densité du village tout en respectant l'identité rurale de Jaulzy. Cette densification s'effectuera par le comblement des dents creuses et le développement des logements collectifs sur les sites de renouvellements urbains (voir axe 2).

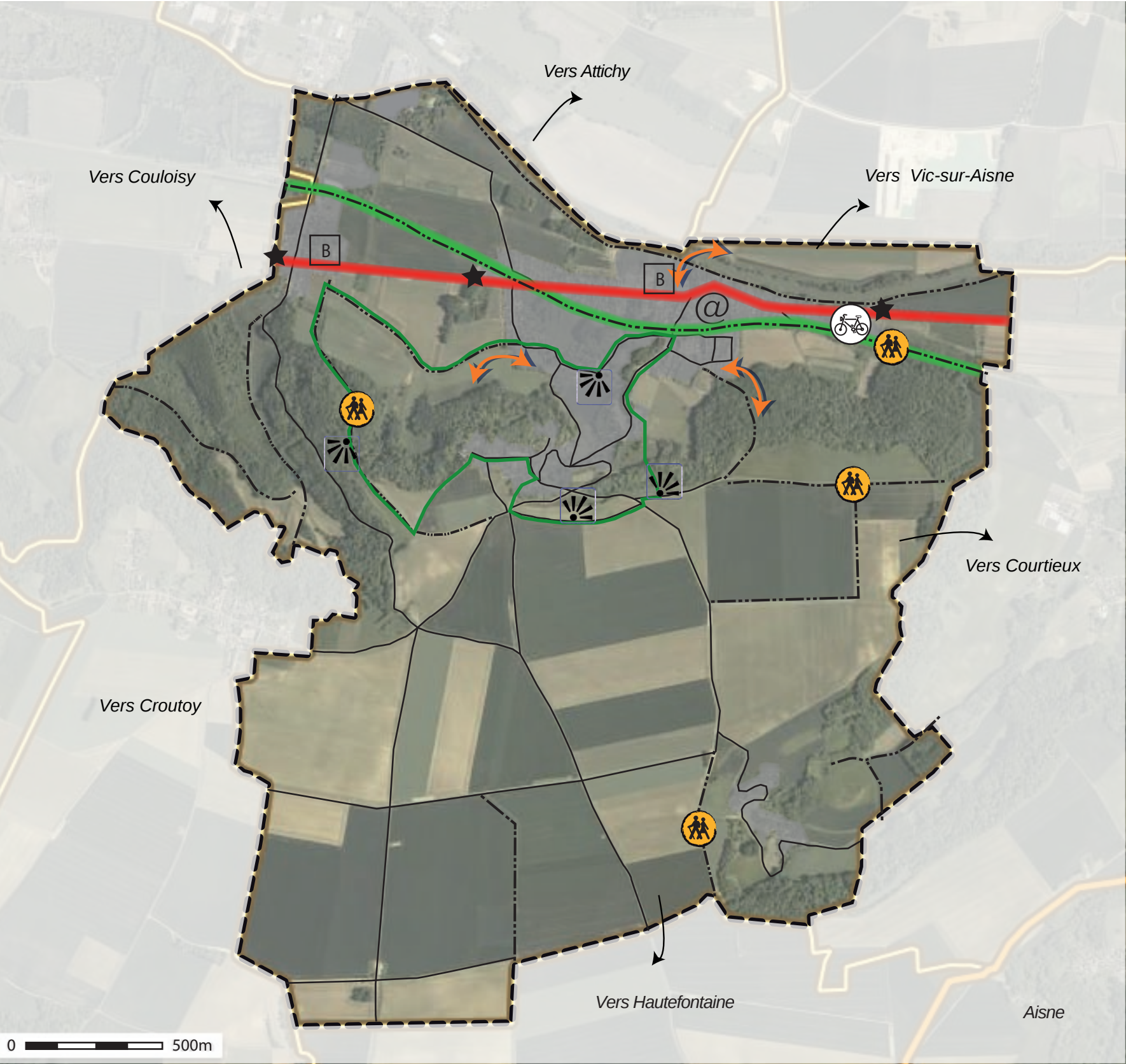
2. PROMOUVOIR LA QUALITÉ DANS LES CONSTRUCTIONS

La municipalité accorde une grande importance à la qualité urbaine des futures opérations en termes de compositions architecturale, d'insertion urbaine et paysagère. Ainsi, les démarches d'urbanisation de qualité seront recherchées au niveau des sites de renouvellement et des nouvelles constructions. Les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P) préciseront les modalités pour l'aménagement de ces sites.

Le Plan Local d'Urbanisme veillera d'autre part à ne pas compromettre l'utilisation des énergies renouvelables et le recours aux éco-matériaux.

La commune est concernée par le périmètre de protection de deux monuments historiques classés (églises de Jaulzy et de Croutoy) et de un inscrit (chateau de l'Ortois) dans un rayon de 500 m.

AXE 4 : VALORISER LE TERRITOIRE À TRAVERS LES RÉSEAUX ET FAVORISER SA DÉCOUVERTE



1. VALORISER LE TERRITOIRE À TRAVERS SES RESEAUX

- Axes principaux de déplacements routiers
- Chemins ruraux
- Valoriser l'axe principal de traversée et les entrées de ville
- Favoriser la gestion du stationnement à la parcelle pour ne pas entraver les circulations
- @ Développer le Très Haut Débit

VALORISER LES MODES DOUX

- Favoriser la découverte du territoire en préservant les chemins ruraux et les espaces naturels.
- Prendre en compte les modes doux dans les nouveaux aménagements.
- Favoriser les liens entre espaces de nature et lieux de vie

- Valoriser l'axe principal des déplacements doux
- Chemin de randonnée "La Croix des Ormeaux"
- Points de vue depuis le chemin de randonnée
- Arrêt de bus (ligne 26 Compiègne/Soissons)

1. VALORISER LE TERRITOIRE À TRAVERS SES RÉSEAUX

Bien que leurs utilités premières soient les déplacements des biens et des personnes, les voiries devront permettre une valorisation du territoire via notamment l'observation du patrimoine urbain et naturel.

La Route Nationale 31 est l'axe le plus fréquenté de la commune et il représente un axe majeur de transport par la route à l'échelle de la Picardie. Ce statut induit de nombreux passages sur la commune. Les élus souhaitent donc valoriser cet axe ainsi que les entrées de ville s'y trouvant afin de donner une image qualitative du territoire.

La gestion du stationnement représente également un enjeu en terme de qualité paysagère et sécurisation des déplacements. Le règlement du Plan Local d'Urbanisme favorisera ainsi les stationnements à la parcelle.

En lien avec le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique de l'Oise porté par le Conseil Général, la municipalité souhaite favoriser l'accès au Très Haut Débit d'ici 10 ans. Sur Jaulzy, les études de l'aménagement numérique sont prévues en 2016 et les travaux en 2017.

La commune souhaite diversifier l'offre d'énergie et privilégier les systèmes utilisant des sources d'énergie renouvelable et renforcer les réseaux énergétiques afin d'accompagner le développement des énergies renouvelables.

2. VALORISER LES MODES DOUX.

La municipalité souhaite préserver les chemins ruraux qui sont utilisés pour la pratique de la randonnée. Ceux-ci permettent en effet l'accès aux espaces de nature qui constituent des lieux de détente et de loisirs pour la population. L'objectif de la commune étant de favoriser les liens entre les espaces de nature et les lieux de vie. La commune possède un chemin de randonnée, la Croix des Ormeaux, depuis lequel plusieurs points de vue permettent de découvrir le paysage environnant et certains éléments du patrimoine bâti communal.

Afin d'encourager la pratique des modes doux, des aménagements de cheminements doux pour les piétons et les cycles seront encouragés lors de la création de nouvelles voiries et îlots d'habitations.

Dans la mesure du possible, ces aménagements seront en lien avec l'axe principal de déplacement doux que représente la véloroute voie verte régionale.

LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

ESTIMER AU PLUS JUSTE LES BESOINS EN LOGEMENTS

L'objectif principal de la municipalité est de dimensionner au plus juste les surfaces bâties au regard des besoins en logements exprimés en privilégiant la densification au sein du bourg.

La commune souhaite accroître sa population d'ici 2025 (projection sur 11 ans) pour atteindre 980 habitants.

La municipalité s'inscrit dans les préconisations du SCOT et du PLH.

Les SCOT a une échéance à 2025. Le document prévoit un desserrement à 2.66 personnes par logements et un objectif de croissance de 0.53% par an sur la commune.

Le PLH a, quant à lui, une échéance à 2018. Il ne donne pas d'indication précise pour la commune mais parle de desserrement moyen, à l'échelle de la Communauté de communes, à 2.46 habitants par logement et une croissance annuelle moyenne de 0.92%. Ce document précise qu'entre 2012 et 2018, Jaulzy doit construire 18 logements.

Dans le but d'estimer au mieux les besoins en logements d'ici l'échéance 2025, un scénario d'évolution de la population a été réalisé (pour plus de précisions sur les calculs des besoins en logements cf Rapport de présentation).

Le scénario se base sur la croissance du SCOT à savoir +0.53% de croissance par an. Ainsi, en 2025, la population de Jaulzy atteindrait environ 978 habitants.

Les besoins sont donc les suivants :

- 14 logements nécessaires pour le maintien
- 26 logements nécessaires par la croissance

Soit 40 logements à réaliser entre 2011 et 2025. 1 logement a été créé en 2011, il est donc à déduire du total des besoins.

Le PLH demande la réalisation de 18 logements d'ici 2018.

La programmation suivante est donc retenue :

- Entre 2012 et 2018 : réalisation de 18 logements. 5 logements ont déjà été réalisés depuis 2012, il en reste donc à édifier 13 d'ici 2018.
- entre 2018 et 2025 : réalisation des 21 logements restants

RATIONNALISER LE FONCIER POUR ACCROÎTRE LA POPULATION D'ICI 2030

Afin d'estimer les besoins en foncier, nous prenons une hypothèse se basant sur la densité moyenne du SCOT de l'Oise Aisne Soissonnaise de l'ordre de 10 logements/ha.

Pour réaliser 13 logements d'ici 2018, 1.3 ha est nécessaire.

Pour réaliser les 21 logements suivants, 2.1 ha seraient nécessaires

Ce besoin en foncier est à trouver prioritairement au sein du tissu urbain (dents creuses et site de renouvellement urbain).

PRENDRE EN COMPTE LA CAPACITE DES DENTS-CREUSES

La commune de Jaulzy présente un certain nombre de "dents creuses" qu'il convient d'exploiter pour de l'urbanisation. Nous dénombrons 22 dents creuses d'une superficie de 2.91 ha .

PRENDRE EN COMPTE LES PROJETS EN COURS

Plusieurs terrains ne représentent pas des dents creuses mais ils ont fait l'objet d'action d'urbanisation (demande certifiée d'urbanisme, terrain en vente...).

Ces terrains sont comptabilisés dans le potentiel foncier permettant de répondre aux besoins.

Ils représentent 0.65 ha.

La superficie des terrains en dents creuses et des terrains porteur de projet représentent une superficie totale de 3.56 ha ce qui permet potentiellement de répondre à la totalité des besoins.

PRENDRE EN COMPTE LE POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Deux sites de renouvellement urbain (corps de ferme), pouvant faire l'objet de l'objet d'une réhabilitation en plusieurs logements, sont présents sur la commune.

Un minimum de 7 logements peut être réalisés sur ces sites.

RATIONNALISER LE FONCIER ECONOMIQUE D'ICI 2025

La surface destinée à l'urbanisation économique était de 12.70 ha au zonage du POS. Cela correspond à la zone d'activités existantes de Maison Blanche rue d'Attichy et au secteur situé en limite avec Attichy au Marais d'Aineau. Ces deux secteurs à vocation économique sont maintenus.

SYNTHESE

Le foncier identifié au sein de la trame bâtie permet théoriquement de répondre aux objectifs démographique que s'est fixé la commune.

Concernant les activités économique, le foncier de la zone d'activités est intégralement disponible.

Le projet de PLU ne permet aucune consommation d'espace agricole, naturel ou forestier.

LA CONSOMMATION D'ESPACE ENTRE 2001 et 2013

La consommation des "10 dernières années" a été évaluée à partir des photos aériennes de géoportail. La photo aérienne de 2001 a été comparée à celle de 2013.

Après étude des deux photographies, **la consommation d'espace se révèle être de 5.33 ha dont 2.9ha pour la zone d'activités rue d'Attichy. Cela correspond à une consommation de 0.44 ha/an.**

La consommation d'espace à destination de l'habitat concerne essentiellement des dents creuses.

