

COMMUNE DE JONCHERY-SUR-VESLE

PLAN LOCAL D'URBANISME



Vu pour être annexé à la délibération
du

Approuvant l'élaboration
du Plan Local d'Urbanisme

Pour la Présidente,
Pierre GEORGIN

Vice-Président

Document B

Projet

d'Aménagement et de

Développement

Durables



AGENCE RÉGION DE
D'URBANISME REIMS
Développement & Prospective

PRÉAMBULEp.3

L'EXPRESSION COMMUNALE DU PROJETp.7

**LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA
CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE
L'ÉTALEMENT URBAIN p. 11**

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADDp.13

1. Développons ensemble notre village dans le respect de
l'environnement

*Recherchons une dynamique de développement maîtrisé et équilibré :
..... p.13*

2. Soutenons la dynamique de développement de bourg centre

*Conservons la qualité de bourg centre (offre de services et commerces
de proximité, d'équipements, d'habitat diversifié...) et l'identité du
village:..... p.14*

3. Accompagnons le développement intégré dans une logique de
cohésion sociale

*Préservons un cadre de vie de qualité et renforçons le territoire
solidaire et intergénérationnel p.15*

SOMMAIRE GÉNÉRAL

2

LA PORTÉE DU PADD ///

Le Projet d'aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe les orientations du projet de développement pour les années à venir à moyen terme, tout en traçant les perspectives pour le long terme.

Il s'agit pour la collectivité de repenser, à travers la définition du PADD, l'évolution de son territoire ainsi que les paysages bâtis et naturels qui les constituent mais également de porter une réflexion sur le positionnement de la commune au sein de l'agglomération rémoise, à l'horizon 2030.

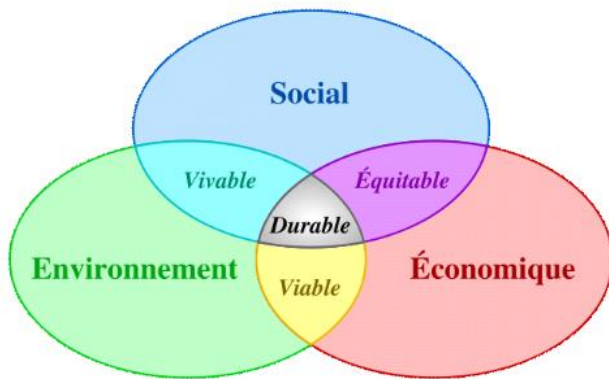
La portée fondatrice du PADD est indéniable. Ce document s'appuie sur les éléments fondamentaux du diagnostic, répond à l'ensemble des enjeux et besoins identifiés et rassemble les grandes orientations relatives à l'organisation et l'aménagement de la commune, constituant ainsi un véritable PROJET DE VIE, UN PROJET DE VILLE DURABLE pour l'avenir de la commune.

Comme l'ensemble du PLU, le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable et répond notamment aux principes suivants :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres ruraux notamment, et utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ainsi que la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général, d'équipements publics, d'équipement commercial...
- La préservation de l'environnement à travers la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la limitation des émissions de polluants, la conservation du patrimoine naturel et la prévention des risques.

PRÉAMBULE

4



C'est une VISION GLOBALE du développement, pour un bien être de l'homme, dans le respect des générations présentes et futures ...

...Un IMPERATIF, pour que les orientations choisies n'aboutissent pas à des impasses sociales, économiques, biologiques et environnementales

Rappel des articles du Code de l'Urbanisme relatifs au P.A.D.D.

Article L151-5

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Article L153-12

*« Un débat a lieu [...] du conseil municipal **sur les orientations générales** du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »*

Article L151-8

*« Le **règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables**, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. »*

En tant que document d'urbanisme, le PLU est la rencontre d'un territoire et d'un projet. L'élaboration du PLU doit être l'expression d'un projet urbain et permet à la commune de définir son urbanisation.

Le PLU est établi dans un but d'intérêt général et ne peut répondre à la somme des intérêts particuliers.

Il est établi et élaboré dans le respect des principes fondamentaux du droit de l'urbanisme, visant à atteindre les objectifs précisés à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme :

« 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

La commune de Jonchery, territoire de la vallée de la Vesle, est un bourg centre au cœur d'un bassin de vie dynamique.

Le territoire se positionne dans un couloir de développement privilégié à l'échelle du pays rémois.

Cette situation implique des réflexions d'aménagement pour l'avenir du territoire de Jonchery-sur-Vesle ne pouvant s'affranchir d'une approche globale tenant compte des dynamiques et logiques territoriales qui dépassent les simples limites communales et s'imbriquent nécessairement à plusieurs échelles territoriales au travers notamment des liens avec l'agglomération rémoise, avec les communes limitrophes et au sein de l'intercommunalité.

Soucieuse de répondre aux besoins des générations actuelles et futures, de préserver son cadre de vie et de préserver son patrimoine environnemental, la commune souhaite inscrire son projet de territoire dans une dynamique de Développement Durable.

Dans le cadre du PADD, il s'agit d'affirmer :

- *La volonté d'un développement maîtrisé (mesuré et phasé), équilibré (entre besoins des activités commerciales, artisanales, agricoles...) et intégré dans une logique de cohésion sociale (renforçant la mixité sociale et générationnelle et la diversité de l'habitat...) ;*
- *La nécessité de préserver le patrimoine naturel (les sites sensibles, espaces boisés, zones humides...) et le cadre de vie (par des aménagements de liaisons entre quartiers, par des formes d'habitat ou d'activités cohérentes et intégrées ... par la préservation des habitants des nuisances...) ;*
- *L'ambition de conserver sa qualité de bourg centre (offre de services et commerces de proximité, d'équipements, d'habitat diversifié...).*

L'EXPRESSION COMMUNALE DU PROJET

8

Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques retenues dans la définition du PADD par la commune se déclinent en 3 AXES que sont :

1. *Développons ensemble notre village dans le respect de l'environnement*
2. *Soutenons la dynamique de développement de bourg centre*
3. *Accompagnons le développement intégré dans une logique de cohésion sociale*

Des orientations générales aux objectifs induits...

Projet	Construisons notre avenir dans une perspective de développement Durable		
Orientations	Recherchons une dynamique de développement maîtrisé et équilibré tout en préservant la richesse du patrimoine naturel et le cadre de vie	Conservons la qualité de bourg centre et l'identité du village	Préservons un cadre de vie de qualité et renforçons le territoire solidaire et intergénérationnel
Objectifs induits	Assurer un développement maîtrisé Répondre aux besoins en termes de développement d'habitat, d'économie, d'équipements et de loisirs Requalifier les espaces en accompagnant le renouvellement urbain Protéger les habitants des risques et des nuisances	Soutenir et développer l'offre d'équipements, de commerces et de services de proximité Créer des potentialités d'accueil de nouvelles activités et d'accompagnement des activités existantes	Renforcer les pôles de vie consolidant le lien social, la vie du village Favoriser une mixité des fonctions urbaines
	Préserver les espaces naturels remarquables, l'identité architecturale et urbaine locale ainsi que les composantes du « grand paysage » Modérer la consommation des terres agricoles à l'Est et à l'Ouest du village	Assurer une politique raisonnable d'habitat en adéquation avec les besoins actuels et futurs Poursuivre une diversité sociale et générationnelle de l'habitat en adéquation avec les besoins actuels et futurs	Valoriser les espaces publics

L'EXPRESSION COMMUNALE DU PROJET

9

	Améliorer les déplacements, la mobilité interne et externe du territoire Renforcer les liens entre les quartiers, les espaces naturels environnants et les liaisons vers la gare TER	Accompagner l'évolution du village en créant et/ou en renforçant les équipements nécessaires notamment en énergie Permettre le développement des infrastructures de communications numériques Préserver le patrimoine urbain tout en favorisant le recours aux énergies renouvelables et la réalisation d'un bâti durable	Soutenir les services à destination des différents publics (activité associative, petite enfance, personnes âgées...)
--	--	--	--

- Au regard de l'évolution depuis 1990, et en qualité de bourg centre structurant au sein du pays rémois, la commune a redéfini les surfaces vouées à l'urbanisation future, en les réduisant de plus de 26 ha par rapport au document de planification précédemment en vigueur. Il s'agit de poursuivre le développement démographique et économique tout en répondant aux objectifs de modulation de consommation des terres agricoles, naturelles et forestières et à la préservation des ressources naturelles, et de lutte contre l'étalement urbain. Ainsi, la zone d'extension de l'urbanisation a été redéfinie en y privilégiant le développement résidentiel, avec une limitation de la constructibilité sur certains secteurs, dans le respect des conditions de l'activité agricole, de la préservation du paysage naturel, de l'ordonnement du paysage urbain et de la sensibilité des espaces naturels (espaces boisés, milieux humides, entrée d'agglomération...).

- Afin de lutter contre le phénomène d'étalement urbain, la croissance démographique du village repose sur la construction neuve en cœur de village en remplissant les espaces vides urbains, une mobilisation potentielle d'une partie du parc de logements vacants et par un développement résidentiel complémentaire reposant sur l'extension en continuité de l'enveloppe urbaine existante, par phasage de son ouverture à l'urbanisation et le respect d'une densité résidentielle moyenne minimum.

La commune souhaite disposer d'une capacité d'accueil en termes d'habitat suffisante pour les 10 prochaines années, suivant le rythme de croissance annuelle moyenne de population semblable à celui vécu depuis le début des années 1990, soit **environ 0,7%/an en moyenne** et un **objectif à termes de 2050-2100 habitants**. La production de logements projetée répond ainsi à la volonté **d'assurer un développement démographique cohérent et d'accompagner le desserrement des ménages** (vieillesse, à l'évolution de la structure familiale...) constaté depuis ces dernières années (2013 : 2,4 personnes par logements contre 2,9 en 1990), caractéristique d'un statut de bourg centre structurant attractif. Ainsi, la commune projette dans les 10 prochaines années une **capacité de production de 12 à 13 logements par an** en moyenne dont la moitié permettra de répondre aux enjeux liés au desserrement des ménages, l'autre moitié assurant l'augmentation démographique attendue.

La capacité d'accueil de nouveaux logements repose sur l'utilisation des **dents creuses et des espaces disponibles en milieu urbain**, représentant près de 2 ha de surfaces disponibles. En complément, environ 7 ha sont inscrits dédiés à l'habitat à court terme, c'est-à-dire pour les dix prochaines années. Toutefois, l'évolution de ces terrains en cœur de village et leur mutabilité est incertaine car ils font l'objet d'une rétention foncière significative et dépendant du marché du foncier. **1/4 du parc de logements vacants** pourrait permettre d'offrir une capacité d'accueil complémentaire destinée à répondre à la dynamique démographique souhaitée par la commune de Jonchery et ainsi modérer la production de logements en extension de l'urbanisation. L'optimisation du foncier rendu disponible permettra d'assurer un développement avec **une densité résidentielle moyenne minimale dans les zones d'extension de l'urbanisation** pouvant être au moins de l'ordre de **20 logements par hectare**, mais à la condition de respecter d'une part, l'environnement par l'aménagement de surfaces perméables et végétales ainsi que la préservation d'espaces naturels existants, et d'autre part de tenir compte du besoin de création des aménagements de voirie garantissant la sécurité des débouchés.

La densité bâtie projetée dans ces zones à urbaniser sera au moins égale à 0,5, valeur correspondant à la densité bâtie moyenne observée actuellement en zone urbaine à dominante d'habitat. Par ailleurs, la densité bâtie globale du village et de ses futures extensions sera à termes logiquement supérieure à la densité bâtie existante au vu des capacités de densification et de mutabilité mobilisables par le PLU.

- Le développement économique repose sur l'évolution des zones d'activités existantes où quelques terrains sont encore disponibles. La relocalisation en cours du centre commercial favorisera le renouvellement urbain du secteur et permettra soit un réemploi du bâti laissé vacant et l'implantation d'autres activités économiques, soit un usage mixte habitat et/ou activités. La mixité fonctionnelle au sein du village permettra l'implantation

LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONOSMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

ponctuelle d'activités économiques compatibles avec le caractère résidentiel des zones concernées, complétant l'attractivité économique du territoire communal.

12

- A l'Ouest, la commune entend **développer ses équipements sportifs sur près de 2 ha** de surfaces agricoles en complément des infrastructures existant en périphérie immédiate et du Parc Municipal en cœur d'agglomération. Ses surfaces sont à assimiler à des espaces naturels de loisirs d'intérêt public.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

13

CONSTRUISONS NOTRE AVENIR DANS UNE PERSPECTIVE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

1. Développons ensemble notre village dans le respect de l'environnement

Recherchons une dynamique de développement maîtrisé et équilibré

✎ Par la poursuite d'un développement maîtrisé :

- En prévoyant un développement urbain de manière programmée (par phases, suivant un rythme cadencé) et compatible avec la capacité des réseaux de desserte en eau potable et assainissement ;
- En créant des potentialités foncières pour anticiper les besoins en matière de développement économique (mutation de la zone commerciale actuelle, optimisation des terrains non occupés), en matière d'habitat (mutation de futures friches et extension en continuité de l'existant), d'équipement et de loisirs (équipements sportifs...) ;
- En créant de nouveaux lieux de vie en continuité et en lien avec l'existant : équipements de proximité, cheminements entre quartiers et vers les équipements... Relier les différents espaces de vie dans le secteur urbain entre la périphérie et le centre du village, en liaison avec la gare TER et les espaces naturels environnants (coulée verte de la Vesle, espaces verts, bois...), en autorisant les liaisons douces. Conforter les zones d'équipements.
- En veillant à un développement équilibré entre l'habitat et les activités par une évolution raisonnée des zones d'activités économiques.
- En préservant les habitants des risques (mouvement de terrains, zones humides), pollutions et nuisances (par exemple bruit).

✎ Par la requalification des espaces

- En accompagnant le renouvellement urbain, notamment la zone d'activités commerciales et sa relocalisation,
- En anticipant et en maîtrisant la densification et les mutations en centre-bourg : par la valorisation des vides ou " dents creuses " et en favorisant les formes urbaines respectueuses de l'environnement.

Préservons la richesse du patrimoine naturel et le cadre de vie

- En limitant la consommation des espaces et l'étalement urbain en modérant la consommation des terres agricoles à l'Est et à l'Ouest, en périphérie du village ;
- En incitant le développement dans les secteurs de disponibilité foncière à court terme ;
- En protégeant les espaces naturels sensibles : ZNIEFF(s), boisements et zones humides ;
- En préservant la ressource en eau, les écosystèmes, les milieux de la continuité écologique de la vallée de la Vesle ;

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

14

- En valorisant la mise en valeur pédagogique des rives de la rivière *Vesle* et le cheminement piétonnier balisé, à travers les relations de proximité entre le village et la rivière (coulée verte...) ;
 - En confortant le patrimoine naturel existant dans l'espace urbain : les espaces verts, les parcs publics et privés, les jardins, les espaces boisés, parfois classés, constituant des espaces de respiration et de biodiversité ;
 - En veillant à pérenniser la composition du grand paysage, à une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère des constructions (par exemple : hauteur limitée des constructions, aspect extérieur ...).
- Par une amélioration des déplacements et la promotion d'une mobilité diversifiée
- Dans le respect du cadre de vie de la population : soutenir la création de nouvelles infrastructures pour l'amélioration de la desserte du village et de la future zone d'activités commerciales (accès à la déviation de la RN31, nouveau carrefour depuis la « route nationale »), améliorer la desserte interne et externe du territoire, adaptée aux besoins de circulation, en lien avec le besoin généré par les migrations alternantes en direction de l'agglomération de Reims et en direction des communes environnantes ;
 - En privilégiant l'accessibilité à la gare, une réflexion sur la mise en place de nouveaux équipements, de services et le développement de liaisons douces jusqu'à la halte TER ;
 - En aménageant des liaisons inter quartiers entre de nouveaux îlots de vie et l'existant, avec la création d'un maillage viaire, de liaisons douces entre quartiers, en direction de la gare, en direction du centre bourg, des pôles de commerces, des équipements et des services... pour permettre une alternative à l'usage de l'automobile ;
 - En créant des infrastructures adaptées aux besoins de circulation et une organisation du stationnement pour ne pas générer de conflits d'usage.

2. Soutenons la dynamique de développement de bourg centre

Conservons la qualité de bourg centre (offre de services et commerces de proximité, d'équipements, d'habitat diversifié...) et l'identité du village

- Par la création d'un développement d'offres de services de proximité
- En soutenant l'offre de commerces (de proximité) et de services existante ;
 - En préservant l'offre d'équipements de proximité répondant aux attentes des populations (santé, culture, sport et loisirs) ;
 - En complétant l'offre de services à la personne pour plus de diversité de l'offre (ex : paramédicale, sportive...) et de manière adaptée aux besoins existants et à venir.

➤ Par la création de potentialités d'accueil d'activités

- En prévoyant des disponibilités foncières pour le développement des activités en place et pour l'accueil de nouvelles entreprises notamment en poursuivant l'urbanisation des zones existantes ;
- En tenant compte de l'activité agricole/viticole et de ses conditions d'exploitation.

➤ Par une politique raisonnable d'habitat en adéquation avec les besoins actuels et futurs

- En développant un habitat répondant aux parcours résidentiels et aux perspectives d'évolution démographique locales ;
- En poursuivant une politique de mixité sociale (logements locatifs) et générationnelle (pavillons seniors...) : offre de logements adaptée aux jeunes ménages, aux familles avec enfants, aux foyers en décohabitation, aux familles recomposées, à une population vieillissante...
- En poursuivant le maintien et la création des équipements nécessaires accompagnant ce développement (réseaux d'énergie notamment électrique, voirie...) ;
- En permettant le développement des infrastructures de communications numériques et du très haut débit notamment dans le cadre des opérations d'aménagements ou à l'occasion de travaux la réfection des infrastructures de voirie ;
- En autorisant des formes architecturales s'inscrivant dans le paysage urbain environnant compatibles à la typologie locale, répondant notamment aux préoccupations environnementales (éco constructions...) ou intégrant des dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques...).

3. Accompagnons le développement intégré dans une logique de cohésion sociale

Préservons un cadre de vie de qualité et renforçons le territoire solidaire et intergénérationnel.

➤ Par la création de lieu de vie permettant le renforcement du lien social, la vie du village

- En renforçant les pôles de vie (multiplicité des fonctions : logements, services, commerces de proximité, espaces de loisirs...) consolidant le lien social ;
- En favorisant une mixité des fonctions urbaines : habitat / activités (artisanat, commerce) / équipements ;
- En continuant à aménager les espaces publics : culturels, ludiques...
- En accompagnant les activités associatives et les services à destination des différents publics (petite enfance, enfance, adolescence, personnes handicapés, âgées ...).

