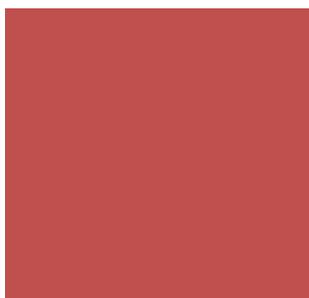


COMMUNE DE JONCHERY-SUR-VESLE

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 C

Orientations

d'Aménagement et de

Programmation

SOMMAIRE

1. Préambule	p.5
a. Les articles du Code de l'Urbanisme	p.5
b. Les effets juridiques	p.6
c. L'objet des OAP et leur portée	p.6
d. L'articulation avec les autres pièces du PLU.....	p.7
2. OAP sectorielles Thématiques	p.8
a. Environnement.....	p.8
b. Paysage	p.11
c. Patrimoine architectural et urbain.....	p.11
d. Habitat.....	p.12
e. Mobilité et déplacements	p.12
f. Espaces ouverts au public	p.13
g. Gestion des eaux pluviales	p.14
h. Performance énergétique et environnementale.....	p.14
3. OAP sectorielles d'Aménagement.....	p.15
a. Secteur d'aménagement au lieu-dit « Le Nouveau Village »	p.15

Article L151-2 : « Le plan local d'urbanisme (...) comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques... »

Article L151-6 : « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Article L151-7 :

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° **Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement**, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, **permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune** ;

2° **Favoriser la mixité fonctionnelle** en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° **Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants** ;

4° **Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager** ;

5° **Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics** ;

6° **Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.**

Article R151-6 « Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. »

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R151-7 « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Art R151-20 « Les **zones à urbaniser sont dites " zones AU "**. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que **des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement**, 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 les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. (...) »

Les effets juridiques des OAP

Article L151-2 :

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan **sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation** ». La compatibilité avec les OAP signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables aux tiers, qu'ils ne peuvent pas être contraire aux OAP retenues mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisations.

L'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

et leur portée

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objet de préciser les choix de la commune en matière d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements. Elles peuvent prendre la forme d'OAP de secteurs d'aménagement, spécifiques à certains sites comme les zones à urbaniser « AU », mais également porter sur des thématiques transversales.

Les OAP sont opposables aux autorisations d'aménager et d'occuper le sol, dans un rapport de compatibilité.

OAP sectorielles d'Aménagement :

Les OAP sectorielles d'Aménagement définissent les conditions d'aménagement, conformément au 1^{er} alinéa de l'article L151-6 et aux articles L151-7 et R151-6 (1^{er} alinéa), notamment au sein des zones à urbaniser « AU » citées à l'alinéa 2 de l'article R151-20. Elles sont définies uniquement à l'intérieur des périmètres identifiés (mentionnés à titre d'information dans le présent document) aux schémas ci-joints et délimités aux documents graphiques du règlement (art R151-10) conformément à l'alinéa 2 de l'article R151-6. Pour des raisons de lisibilité, des principes de liaisons sont parfois représentés en dehors des périmètres des OAP, ces principes n'ont pas de valeur juridique et ne sont données qu'à titre strictement illustratif.

OAP sectorielles Thématiques :

Les OAP sectorielles Thématiques peuvent porter sur tout ou partie de la commune, afin de définir les actions et les opérations listées à l'article L151-7-1°, dans les conditions précisées au 1^{er} alinéa de l'article R151-6, et sont définies uniquement à l'intérieur des périmètres (mentionnés à titre d'information dans le présent document) délimités aux documents graphiques du règlement (art R151-10) conformément à l'alinéa 2 de l'article R151-6.

L'articulation avec les autres pièces du PLU**Avec le PADD**

Les orientations d'aménagement sont établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit les orientations générales pour l'ensemble du territoire communal.

Avec les dispositions réglementaires

Les OAP sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime selon une valeur juridique de :

- compatibilité dans le cadre des OAP,
- et de conformité dans le cadre des dispositions réglementaires.

La cohérence entre les OAP et les règles d'urbanisme s'exprime entre le contenu du présent document et à travers le règlement d'urbanisme écrit et de ses documents graphiques. Les OAP définissent, avec le règlement le cas échéant, les conditions d'aménagement et d'équipement justifiant de l'ouverture à l'urbanisation de zone AU.

» OAP THEMATIQUE « ENVIRONNEMENT »

Secteur d'application : ensemble de la commune

Réseau « Vert et Bleu » de la commune

Le territoire communal présente une importante richesse naturelle qui fait son identité et qui est un atout pour le cadre de vie des habitants. L'identification du réseau « Vert et Bleu », composé de réservoirs de biodiversité et de corridors les reliant entre eux, s'appuie sur les informations apportées par le Schéma Cohérence Ecologique de la région Champagne-Ardenne et dans sa déclinaison à l'échelle locale dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Corridors et continuités écologiques, réservoirs de biodiversité :

Le principe de fonctionnement de l'hydrosystème (fonctionnement hydraulique et biologique) des milieux humides doit être préservé.

Le caractère naturel des berges des cours d'eau doit être privilégié. En cas de plantations nouvelles sur les berges ou dans les milieux humides, elles doivent être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant et participer à leur renaturation. Il ne s'agit pas obligatoirement d'une plantation d'arbres.

Les éventuelles constructions et installations autorisées doivent prendre en compte les corridors écologiques et ainsi participer au maintien, au confortement et/ou à la remise en état des continuités écologiques, notamment par un projet de naturation sur le tènement foncier (haies, bosquets, vergers, espaces verts ...), de maintien des perméabilités sur ce tènement (traitement des clôtures, espaces verts de pleine terre, ...). Les éventuelles constructions et installations, ainsi que les travaux doivent prendre en compte les sensibilités écologiques et paysagères de ces secteurs et garantir leur préservation, ou être de nature à conforter leur fonction écologique et leur caractère naturel.

En cas d'implantation d'une nouvelle construction sur le tènement foncier, une attention particulière devra être portée sur son implantation en fonction des axes de déplacements de la faune potentiellement identifiés.

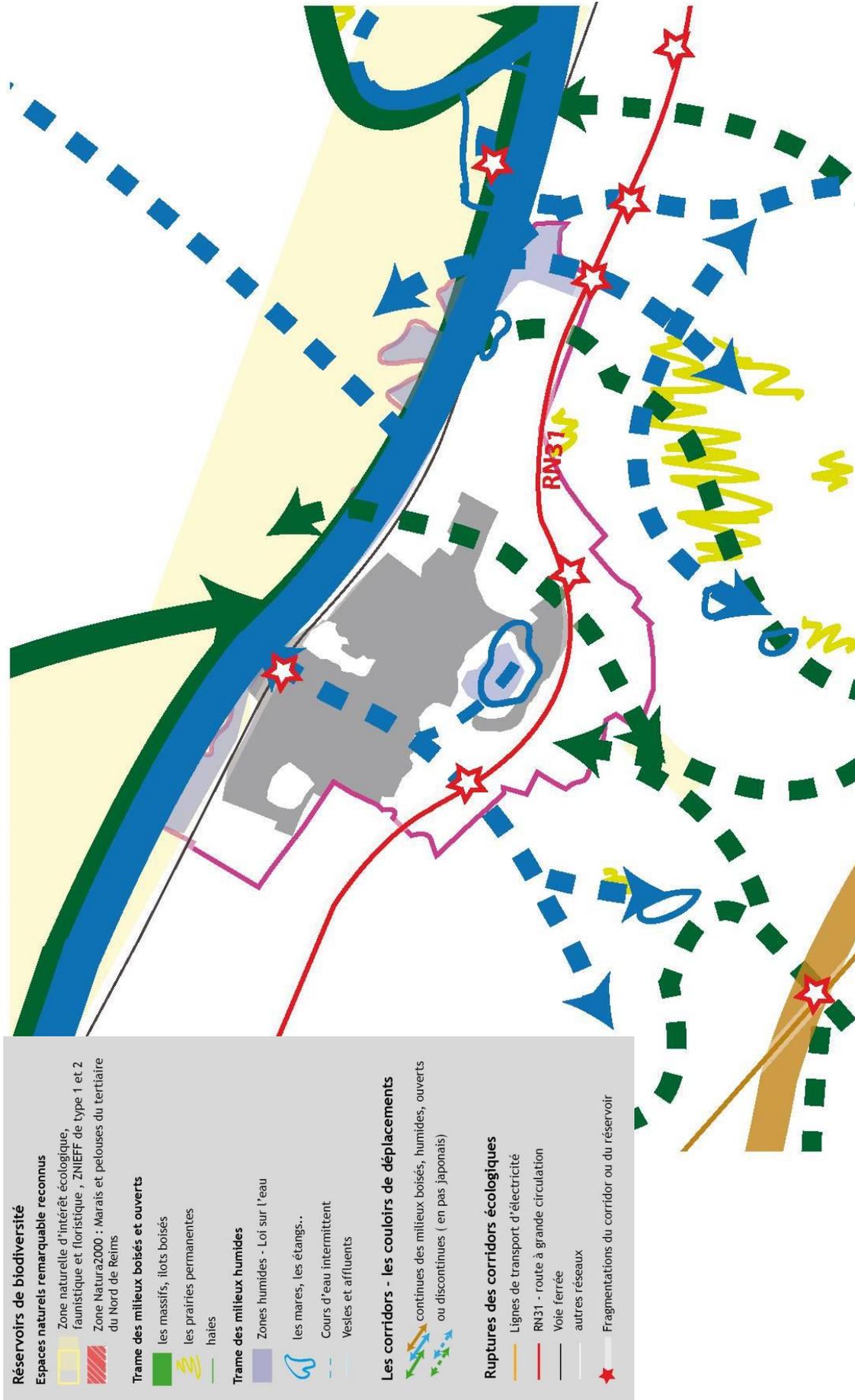
Une majorité de jardins doivent être préservés, constitués de plantations végétales, d'espaces ouverts enherbés, de vergers, d'espaces verts d'agrément..., complémentaires à la Trame Verte et Bleue dont les principes sont présentés dans le schéma ci-après. Ces espaces contribuant aux continuités écologiques sont notamment identifiés sous forme de « Trame Jardin », la préservation de ce maillage végétal devant permettre de conserver l'ambiance végétale marquée dans certains secteurs de l'agglomération et favoriser la mise en valeur de ces îlots de nature.

Préconisations générales pour les haies :

Les espèces locales, et l'association de différentes espèces adaptées aux caractéristiques pédologiques, climatiques et paysagères du secteur doivent être privilégiées, en particulier pour la constitution de haies paysagères en limites séparatives : ceci pour contribuer à la diversité biologique des végétaux et ainsi garantir la pérennité de l'ensemble, mais aussi pour offrir une diversité de formes, de couleurs et de senteurs.

Les espèces "exotiques" doivent rester exceptionnelles et ponctuelles.

RESEAU VERT ET BLEU - TERRITOIRE DE JONCHERY-SUR-VESLE



➤ OAP THEMATIQUE « PAYSAGE »

Secteurs d'application : zones urbaines (UC, UD, UE, UXa et UXc) et à urbaniser (1AUa)

Les lieux ont une histoire associée à des éléments de composition spécifiques. Aussi, est-il essentiel d'inscrire toute forme d'aménagement en planifiant les lieux de vie de demain selon les « lignes de force » et l'histoire du site (anciens usages...) notamment : la topographie, la végétation et les perspectives visuelles. La qualité d'un projet réside dans sa capacité à intégrer une construction, un programme d'aménagement dans un site, tout en révélant et en valorisant ses éléments identitaires. Par ailleurs, une opération d'aménagement ne doit pas être « individualiste » mais s'intégrer au sein de la trame urbaine existante et permettre des évolutions et connexions futures avec les espaces environnants.

L'opération d'aménagement devra rechercher à s'enrichir du paysage environnant, en s'y associant, grâce à :

- des perspectives visuelles qui offrent à l'habitant la sensation d'être au cœur de ce paysage ;
- des espaces à aménager de qualité au sein de l'opération d'aménagement ;
- des façades pouvant être orientées vers le grand paysage.

Le traitement des futures franges urbaines, en particulier vis à vis des espaces agricoles et/ou visibles depuis les principaux axes de circulation, devra être attentif à la qualité architecturale et paysagère des constructions et à leur bonne insertion dans l'environnement communal.

➤ OAP THEMATIQUE « PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN »

Secteurs d'application : zones urbaines (UC, UD, UE, UXa et UXc) et à urbaniser (1AUa)

Les spécificités architecturales du bâti ancien constituent l'intérêt esthétique du village et animent son paysage urbain. Elles participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain au sein duquel les nouveaux projets s'inséreront. La réhabilitation ou l'extension des constructions anciennes traditionnelles (notamment celles antérieures aux années 1950) devront rechercher à respecter de la typologie du bâti local traditionnel (volumes, couleurs, proportions des ouvertures, éléments de modénatures, ...) notamment par la prise en compte et la mise en valeur des caractéristiques architecturales initiales du bâti (principal et annexes) et des clôtures.

Au sein des grands parcs et jardins accompagnant ponctuellement le tissu bâti (demeures « bourgeoises, villas...), la préservation des arbres remarquables sera recherchée. L'implantation de nouveaux végétaux (arbres...) devra veiller à la conservation des perspectives sur la façade de la construction principale, les cônes de vue et les perspectives monumentales, s'ils existent, au sein de ces ensembles patrimoniaux.

La « création nouvelle » et « la préservation de la typologie du bâti ancien » devront poursuivre un objectif de mise en valeur réciproque afin d'être animées des mêmes exigences : qualité architecturale, sens et soucis d'intégration urbaine dans le respect de l'environnement bâti et paysager existant.

» OAP THEMATIQUE « HABITAT »

Secteurs d'application : zones urbaines (UC et UD) et à urbaniser (1AUa)

Mixité résidentielle :

- Logement locatif : maintien voire augmentation de la part de 15% de logements locatifs au sein du parc de résidences principales ;
- Répondre aux objectifs de production minimale de 15% de logements aidés au sein des zones urbaines et d'urbanisation future : logements aidés dits intermédiaires (locatif ou en accession sociale à la propriété) ;
- Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de la population tout au long de la vie : adaptée aux jeunes ménages, aux familles avec enfants, aux foyers en décohabitation, aux familles recomposées, à une population vieillissante... ;
- Diversifier l'offre résidentielle par sa taille, sa forme et son statut d'occupation pour répondre à l'ensemble des demandes liées aux parcours résidentiels spécifiques.

Densité résidentielle :

La densité résidentielle moyenne minimale attendue au sein des secteurs d'extension de l'urbanisation est de 20 logements à l'hectare.

Dans les secteurs urbanisés, dans un contexte de renouvellement urbain, la densité résidentielle pourra être plus élevée, notamment dans les secteurs proches de la gare TER.

» OAP THEMATIQUE « MOBILITE ET DEPLACEMENT »

Secteur d'application : zones urbaines (UC, UD, UE, UXa et UXc), à urbaniser (1AUa) et naturelles

Quel que soit le type de voie créée, son gabarit et son aménagement doivent être étudiés en rapport avec :

- la destination finale du secteur à aménager (habitat, activités, usage mixte...) ;
- le nombre de logements et d'usagers à desservir, afin d'anticiper les flux de circulation induits ;
- le choix de la priorité accordée à la voiture, au piéton, au cycliste ou au transport en commun ;
- de l'usage pouvant être accepté sur la voie : jeux, espace de rencontre entre voisins, ...

Le maillage viaire doit contribuer à la greffe urbaine du quartier, en s'insérant dans la continuité du réseau existant. Il doit être hiérarchisé et organisé à l'échelle de l'opération et assurer la connexion du quartier avec le centre-ville, les quartiers voisins et anticiper l'évolution à venir de ce secteur vis-à-vis des espaces limitrophes.

La réflexion relative au maillage viaire doit être conjointe avec le développement d'un réseau de cheminements doux. Ces chemins pour piétons et cyclistes, destinés aux déplacements quotidiens, doivent allier efficacité, agrément et optimisation du temps de déplacement vers les équipements, services et commerces.

Il est notamment nécessaire de faciliter la mise en œuvre des orientations suivantes :

- *Transports collectifs et modes doux : conforter et promouvoir les déplacements doux à l'échelle de l'agglomération en direction de la gare TER, des équipements commerciaux périphériques,*

du linéaire commercial et de services du centre-ville, des différents équipements publics, sportifs et de loisirs.

- *Déplacement et lien social : favoriser la mise en œuvre de voiries adaptées aux modes de déplacement doux, permettant notamment l'intégration des personnes à mobilité réduite dans tous les quartiers. La localisation des espaces publics, verts non dédiés au stationnement devra être recherchée afin de faciliter les échanges entre habitants et, dans le même temps, de générer un paysage urbain de qualité, sûr et convivial.*
- *Principes d'aménagement de voies nouvelles en lien avec les zones d'urbanisation future :*
 - . *Liaison entre l'ancienne « route nationale » et la zone 1AUa traversant le secteur de renouvellement urbain (zone commerciale du Leclerc existant) en secteur UDa ou, en l'absence de réalisation, via le chemin dit des Vaches ;*
 - . *Liaison entre la zone 1AUa et la gare TER via les espaces bordant la voie ferrée, au nord de la zone d'habitat desservie par la rue Wallon (secteur Nei avec emplacement réservé) ;*
 - . *Liaison entre la zone 1AUa et le site projeté pour la délocalisation/agrandissement du centre commercial existant.*
- *Accessibilité à la RN31 (déviation) :*
 - . *Nouvelle bretelle d'accès entre l'ancienne « route nationale » et la RN31 (déviation) en direction de Fismes, associée au giratoire qui sera créé afin de desservir le futur centre commercial.*
- *Sentiers des bords de Vesle :*
 - . *Prévoir de nouveaux itinéraires de promenade au travers, notamment, de la création d'un sentier le long des bords de Vesle, s'inscrivant dans un projet de « coulée verte ».*

➤ OAP THEMATIQUE « ESPACES OUVERTS AU PUBLIC »

Secteur d'application : zones urbaines (UC, UD, UE, UXa et UXc), à urbaniser (1AUa), en zone N et en secteur naturel Ne

Les aménagements doivent concourir à ce que chaque espace commun puisse être affecté à des usages, des vocations et ainsi favoriser son appropriation et son utilité. Les espaces situés à proximité des logements privilégieront des lieux à vivre pour les habitants (lieux de sociabilité) :

- parcs ou espaces de détente ;
- places / placettes aménagées ;
- espaces végétalisés.

Le traitement des espaces communs poursuivra un objectif de développement de l'ambiance verte de la ville, intégrant donc un objectif de végétalisation. Les plantations accompagnant les parkings aériens pourront être regroupées en bosquets.

La gestion des aires de stationnements doit avoir un impact minimal sur la qualité des espaces communs ; la mutualisation et le foisonnement ¹ des aires de stationnement est notamment à encourager. Par ailleurs, un revêtement de sol adapté de la surface de stationnement ou des abords, sera un moyen pour faciliter l'infiltration des eaux de pluie.

¹ **Mutualisation du stationnement** : regroupement de l'offre de stationnement traditionnellement individualisée ou plus segmentée

Foisonnement du stationnement : superposition d'usages différents (habitat, commerces, bureaux...) sur un même site en plus du simple regroupement du stationnement (mutualisation)

Le mobilier urbain et l'éclairage public sont des éléments techniques à ne pas négliger :

- cohérence d'ensemble dans les matériaux et des couleurs en harmonie ;
- éclairage adapté aux fonctions et usages de l'espace public.

➤ OAP THEMATIQUE « GESTION DES EAUX PLUVIALES »

Secteurs d'application : zones urbaines (UC, UD, UE, UXa et UXc) et à urbaniser (1AUa)

Bien que la gestion des eaux pluviales soit à assurer de manière cohérente à l'échelle communale et non opération par opération, une stratégie particulière doit être recherchée dans le cadre de chaque étape d'urbanisation nouvelle. Des alternatives au réseau d'eaux pluviales peuvent être mises en avant, afin d'envisager la gestion des eaux pluviales comme un élément paysager qui structure et embellit le quartier et pouvant être mis en relation avec le cheminement piéton ou la création d'un espace d'agrément ouvert au public :

- Des noues paysagères avec des plantes hygrophiles, pouvant être mises en série afin d'éviter la création d'un bassin de rétention trop volumineux ;
- Les fossés enherbés d'infiltration à ciel ouvert...

➤ OAP THEMATIQUE « PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE »

Secteurs d'application : zones urbaines (UC, UD, UE, UXa et UXc) et à urbaniser (1AUa)

Les nouveaux quartiers doivent rechercher à promouvoir le principe de sobriété énergétique, de performance environnementale et écologique, au travers de la construction des bâtiments et l'aménagement de l'espace en prenant en compte notamment les orientations suivantes :

- Privilégier un aménagement et un bâti tirant parti d'une orientation bioclimatique : l'orientation de parcelles et des constructions permettant l'utilisation des apports solaires passifs, les plantations facilitant la protection des constructions contre les vents dominants ;
- La composition urbaine devra limiter la création de masques importants de par les ombres portées et permettre la ventilation naturelle via des logements traversants ;
- La mise en place de système d'éclairage public économe en énergie sera à privilégier ;
- Chaque aménagement ou projet devra encourager la mise en place d'installations productrices d'énergies renouvelables (solaire, bois...), la réutilisation des eaux pluviales (pour les espaces verts privés). Toutefois, l'intégration architecturale et paysagère de toute installation sera recherchée ;
- Les toitures terrasses seront préférentiellement végétalisées.

➤ *Secteur au lieu-dit « Le Nouveau Village »*

Contexte du secteur et enjeux pour l'aménagement de ce secteur :

Ce secteur d'urbanisation future se situe en continuité de zones d'habitat récentes, à l'Est du bourg de Jonchery-sur-Vesle. Il est localisé à l'arrière du village, compris entre la zone bâtie le long de l'ancienne « route nationale » et la voie ferrée au Nord. Ces zones urbaines existantes joueront un rôle favorable dans l'intégration paysagère de cette future zone d'habitat. En effet, cette zone est peu visible depuis les axes principaux de desserte de l'agglomération (RN31 et l'ancienne « route nationale »). L'ouverture à l'urbanisation de cette zone exploitera les opportunités de liaison avec la trame viaire existante depuis les zones bâties limitrophes. De même, la proximité de la gare TER, toutefois à plus de 300 mètres à vol d'oiseau, offrira une alternative crédible à l'usage de la voiture dans le cadre des déplacements domicile/travail et domicile / établissements scolaires, vers le pôle urbain rémois. Le projet en cours de délocalisation et d'agrandissement du pôle commercial actuel contribue à renforcer le niveau d'équipements et de services à proximité disponibles pour les futurs habitants de Jonchery. Le site de l'actuel pôle commercial sera appelé à muter (bâti et foncier), favorisant un développement complémentaire d'habitat et/ou assurant le maintien d'une activité économique commerciale dans les bâtiments existants. Les modalités d'accès depuis l'ancienne « route nationale » seront dépendantes des conditions de mutation du site commercial. Ce secteur de développement dispose d'un espace naturel central à préserver. Ce milieu humide contribuera à offrir un espace de respiration à l'ensemble de cette zone à urbaniser afin d'éviter toute marginalisation ou abandon de fait de cet espace non dédié à être urbanisé ou artificialisé. Les boisements existants sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés par le PLU. Au-delà, vers le Nord, la proximité de la Vesle et de la voie ferrée encourage à limiter la constructibilité et à maintenir le principe d'un écran paysager s'appuyant sur les haies existantes.

Les dispositions relatives au schéma :

Modalités d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

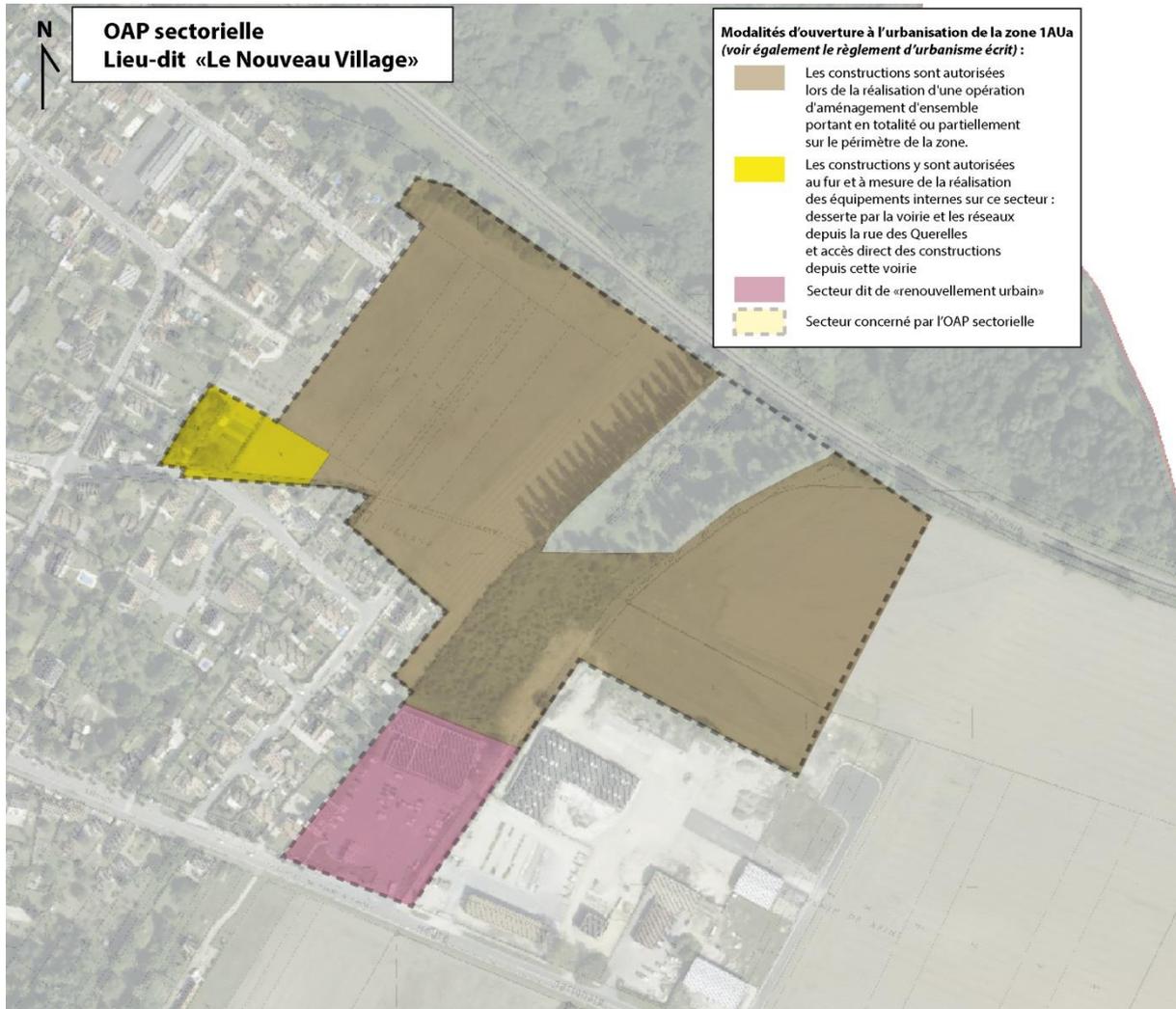
→ voir les périmètres reportés sur le schéma ci-après : ils recouvrent le secteur UDa, la zone 1AUa et la zone N.

Deux secteurs sont différenciés :

- 1^{er} secteur : L'ouverture à l'urbanisation de cette zone se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et suivant le schéma d'aménagement global tel que présenté ci-après, réalisée sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement portant en totalité ou partiellement sur le périmètre de la zone. Chaque opération d'aménagement doit comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre, à termes, l'aménagement global et cohérent de la zone dans le respect des principes de composition urbaine et de continuité des équipements collectifs : voiries, réseaux divers, espaces communs, espaces publics... Les réseaux publics d'eaux usées, d'eaux pluviales et d'alimentation en eau potable, traversant partiellement pour certains la zone à urbaniser ou étant en périphérie immédiate pour d'autres, devront être repris et intégrés à la réflexion d'aménagement. Seront autorisées toutes constructions ou aménagements, à la condition qu'ils ne compromettent pas le développement ultérieur de la totalité de la zone, dans le

respect des principes d'urbanisation et d'aménagement définis ci-après. **Le secteur dit de « renouvellement urbain »** correspond au périmètre de l'OAP classé en secteur UDa ;

- 2^{ème} secteur : Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes sur ce secteur : desserte par la voirie et les réseaux depuis le Chemin des Querelles et accès direct des constructions depuis cette voirie. Les constructions y sont donc autorisées « au coup par coup ».



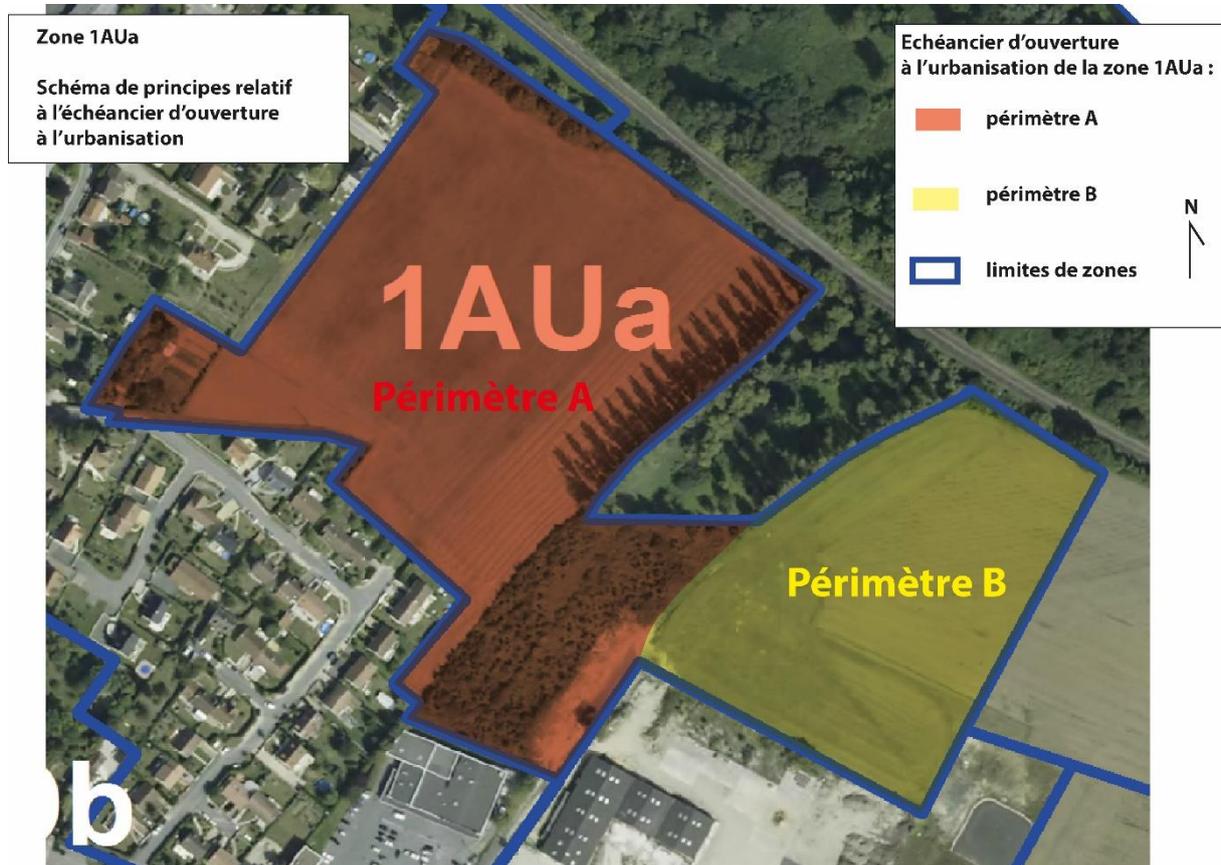
Phasage d'ouverture à l'urbanisation du secteur :

Concernant le 1^{er} secteur évoqué ci-avant, le phasage de l'ouverture à l'urbanisation pourra se faire par opérations d'aménagement successives dont la finalité devra correspondre aux principes d'aménagement d'ensemble traduits dans l'OAP sectorielle et le schéma d'aménagement associé.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation :

Les deux périmètres A et B identifiés dans le schéma de principes ci-après sont deux secteurs ouverts à l'urbanisation conformément aux dispositions de l'article R151-20 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme. Dans un premier temps, l'extension urbaine du village de Jonchery-sur-Vesle sera réalisée, en continuité de l'agglomération actuelle (à l'Ouest et au Sud) par l'ouverture à l'urbanisation du périmètre A identifié sur le schéma de principes suivant. Puis, 5 années après la date d'approbation du PLU et si la disponibilité cumulée en foncier à bâtir du périmètre A est inférieure ou égale à 20 %, le

périmètre B correspondant à la partie la plus à l'Est de la zone 1AUa, pourra être ouverte à l'urbanisation. Toutefois, le principe de voirie douce à réaliser entre la zone 1AUa en direction du futur centre commercial (voir le schéma de « principes d'aménagement du secteur » ci-après) pourra être aménagé nonobstant le pasage énoncé ci-avant.



En matière d'habitat :

- Création d'une zone résidentielle de logements présentant un programme de logements neufs comprenant une offre diversifiée en matière d'habitat, en prévoyant des logements (y compris « aidés ») pouvant être en accession comme en locatif.

En matière de transports et déplacements :

- **Principes d'accès à l'ancienne « route nationale » :** en fonction des opportunités d'aménagement liées à la mutation du centre commercial existant, la voie d'accès à créer entre le secteur à urbaniser et la « route nationale » pourra être créée en traversant le foncier existant et/ou, notamment en l'absence de mutation du site commercial, par l'utilisation du chemin dit des Vaches situé entre la zone commerciale et la Zone d'Activités du Chemin de Reims.

- **Principes d'accès aux voiries existantes :** des amorces de voirie dont les emprises sont suffisantes peuvent être utilisées au sein des lotissements d'habitat périphériques mais aussi en direction du site projeté pour la délocalisation/agrandissement du centre commercial existant.

- **Principes de voirie interne à créer :** certaines voies pourront être en impasse et se poursuivre sous forme de cheminement doux. Dans ce cas, ces voies nouvelles devront comporter une aire de

retournement d'emprise suffisante permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

- **Principes d'accès futurs** : au moins deux accès seront ménagés vers l'Est de la zone, à l'extrémité des voies à créer afin de garantir la possibilité, à long terme, de prolonger cette voie au-delà de la partie aménagée. L'emprise correspondante peut faire l'objet d'une occupation temporaire, notamment en espace vert.

- **Principes d'accès piéton** : ces cheminements piétons permettront de se raccorder aux cheminements piétons existants ou à créer en direction du centre du village (rue Neveux, rue Wallon, chemin des Querelles) et de la gare (le long des voies SNCF via le secteur naturel à vocation d'équipements publics Nei), mais aussi vers le centre commercial existant et le site projeté pour sa délocalisation/agrandissement.

En matière d'aménagement, de paysagement et d'environnement :

- Une réflexion spécifique sera portée sur la qualité paysagère du réseau végétal des espaces publics. Ce végétal devra être structurant dans l'aménagement. Ainsi, les espaces verts seront traités en espaces verts communs et en plantation d'accompagnement des aménagements du domaine public, d'espaces plantés le long des voiries. Ces espaces verts pourront également avoir un rôle d'intégration paysagère des aires de stationnement.

- Les cheminements piétons (assimilés aux cheminements doux) seront aménagés et paysagés pour leur conserver un caractère d'itinéraire de promenade. Ils permettront notamment une meilleure appropriation des abords du « secteur de nature » à préserver, classé en zone N. Certains cheminements à créer au sein de la zone à urbaniser pourront n'être qu'à usage de circulation douce. Des cheminements doux seront notamment à aménager en direction de la gare TER, via le secteur classé « Nei » au PLU, ainsi que vers le futur centre commercial via le Chemin dit de Reims.

- La bande enherbée de 10 m minimum à conserver autour du « secteur de nature », sera à aménager avec sobriété et assurera un lien entre l'habitat et l'environnement naturel présent ainsi qu'avec les espaces naturels de la vallée de la Vesle toute proche.

- Les essences recommandées sont essentiellement celles qui sont adaptées au climat et à la nature pédologique locale. Les plantations accompagnant les constructions seront constituées préférentiellement d'espèces variées, pour partie fleuries, et locales. Les plantations retenues pour les espaces communs et d'accompagnement des voiries seront de préférence des espèces végétales nécessitant peu d'entretien.

- Toutes les eaux collectées sur les zones publiques imperméabilisées devront être traitées avant rejet. La zone urbanisée ne devra pas rejeter ses eaux pluviales dans le « secteur de nature ».

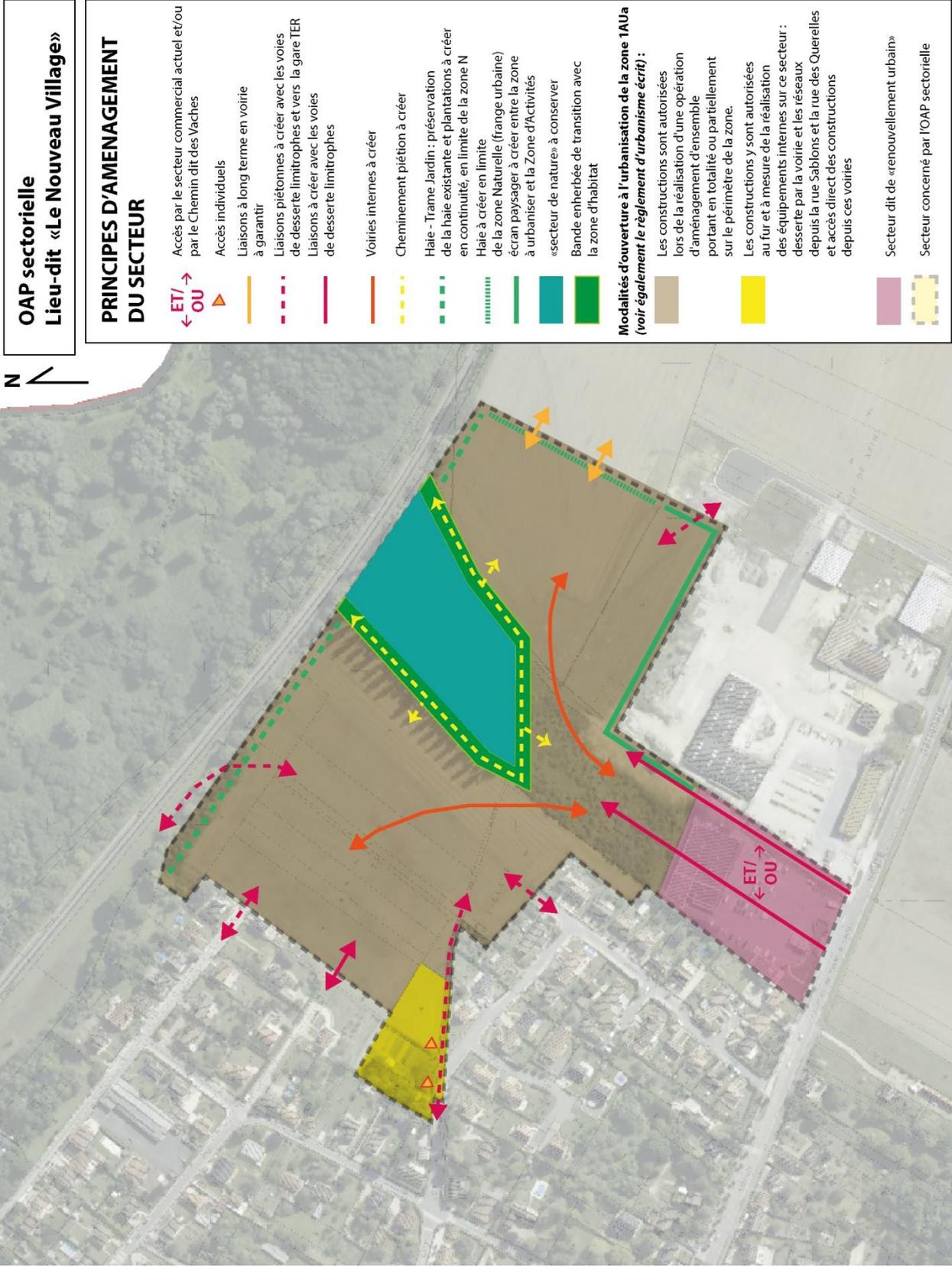
- Une qualité architecturale devra être recherchée au sein du programme d'urbanisation ainsi qu'une intégration architecturale et urbaine avec l'habitat limitrophe.

Desserte par les réseaux :

- Eaux Usées : La desserte par les réseaux d'eaux usées peut être réalisées depuis la rue Jeannine Neveux et la rue Wallon ;

- Eaux Pluviales : La desserte par les réseaux d'eau pluviale peut reprendre le principe d'écoulement du réseau d'eau pluvial actuel vers le Nord du site ;
- Eau Potable : La desserte par les réseaux d'eau potable peut être réalisée depuis la rue Jeannine Neveux, le Chemin des Querelles et la rue Wallon ;
- Electricité : la desserte en électricité peut être réalisée depuis plusieurs antennes de réseaux présentes sur les rues mitoyennes du site à aménager.

Remarque : la desserte en réseaux divers pourra également être réalisée, en fonction des opportunités d'aménagement, depuis l'ancienne « route nationale ».



**OAP sectorielle
Lieu-dit «Le Nouveau Village»**

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT
DU SECTEUR**

- Accès par le secteur commercial actuel et/ou par le Chemin dit des Vaches
- Accès individuels
- Liaisons à long terme en voirie à garantir
- Liaisons piétonnes à créer avec les voies de desserte limitrophes et vers la gare TER
- Liaisons à créer avec les voies de desserte limitrophes
- Voies internes à créer
- Cheminement piéton à créer
- Haie - Trame Jardin : préservation de la haie existante et plantations à créer en continuité, en limite de la zone N
- Haie à créer en limite de la zone Naturelle (frange urbaine) écran paysager à créer entre la zone à urbaniser et la Zone d'Activités
- «secteur de nature» à conserver
- Bande enherbée de transition avec la zone d'habitat

**Modalités d'ouverture à l'urbanisation de la zone TAUa
(voir également le règlement d'urbanisme écrit) :**

- Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant en totalité ou partiellement sur le périmètre de la zone.
- Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes sur ce secteur : desserte par la voirie et les réseaux depuis la rue Sablonis et la rue des Querelles et accès direct des constructions depuis ces voiries
- Secteur dit de «renouvellement urbain»
- Secteur concerné par l'OAP sectorielle

