

4^{ème} PARTIE

JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

1. LES ZONES URBAINES

1.1. Les Superficies

L'ensemble de la superficie de la commune est de **1560 hectares** couverts en totalité par le P.L.U.

Les zones urbaines occupent environ **27 %** du territoire de la commune.

SURFACES	P.O.S. de 2002	Révision
Zone UA	39,7 Ha	23,87 Ha
Zone UB	271,0 Ha	93,12 Ha
Zone UC	-	194,39 Ha
Zone UY	86,5 Ha	109,40 Ha
Zone UF	72 Ha	-
TOTAL des zones U	469,20 Ha	420,78 Ha

1.2. Présentation et justification des zones

Les zones urbaines dites zones U correspondent aux parties du ban communal dans lesquelles la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation (voirie, assainissement, électricité, défense incendie) permettent immédiatement des constructions.

Dans ces zones, la collectivité ne peut refuser d'autorisation de construire en se fondant sur l'absence ou l'insuffisance de l'un ou l'autre des équipements relatifs à la voirie, l'eau, l'assainissement, l'électricité.

Dans le cas des équipements insuffisants, la collectivité doit indiquer, à l'occasion du permis de construire, le délai dans lequel les équipements seront exécutés et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public.

Les différentes zones urbaines se différencient selon leur vocation dominante, selon l'usage principal qui peut en être fait, selon la nature des activités qui peuvent être autorisées ou interdites sous des conditions particulières.

La vocation des zones urbaines est définie à partir de l'analyse des caractéristiques du tissu existant, des tendances et évolutions qui doivent être favorisées ou freinées, des orientations nouvelles souhaitées par la commune.

Les zones urbaines correspondent au noyau de la commune de JARNY et ses extensions récentes.

1.2.1. Zone UA

La zone UA correspond aux centres agglomérés anciens de JARNY comprenant également le secteur gare et le centre ancien de Droitaumont. Il s'agit du tissu urbain ancien, constituant le cœur de l'agglomération qui est caractérisé par un aspect de continuité visuelle et une diversité des constructions.

Cette zone est destinée à l'habitat, aux commerces, aux services, elle intègre aussi les activités artisanales.

1.2.2. Zone UB

Cette zone située en périphérie de la zone UA, est déjà équipée.

Elle se caractérise par un tissu urbain mixte. Le tissu y est relativement dense, composé de séquences diverses. Les constructions sont le plus souvent à l'alignement.

Bien qu'à dominante d'habitation, l'animation urbaine n'y est pas absente en raison de la diversité des fonctions urbaines. Un secteur UB.s est créé où un quota de logement social est demandé dans un souci de mixité sociale. Selon les principes affichés à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, les PLU doivent déterminer les conditions permettant d'assurer "la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de constructions et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques," Ainsi, ce secteur permet de mettre en place une diversité de l'habitat dans un souci de cohérence et de lutte contre les ségrégations sociales.

1.2.3. Zone UC

Cette zone est située également en périphérie du centre. Elle se caractérise par un tissu urbain mixte. Le tissu est moins dense qu'en zone UB, composé de séquences diverses : constructions mitoyennes, jumelées ou isolées.

La zone comprend le secteur UC.a où des implantations différentes sont autorisées.

1.2.4. Zone UY

Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux équipements, constructions et installations à usage industriel et aux activités artisanales ou de commerce.

La zone comprend :

- le secteur UY.f correspondant à l'activité ferroviaire,
- le secteur UY.g correspondant à la future aire d'accueil des gens du voyage.

1.3. Justification des règles applicables

Par application des dispositions de la loi S.R.U. du 13 décembre 2000, seuls les articles 6 et 7 du règlement du P.L.U. doivent obligatoirement être réglementés. Aussi les dispositions des articles du règlement de chaque zone sont justifiées dans les paragraphes suivants :

1.3.1. Zone UA

La diversité des fonctions urbaines est assurée par les règles des articles 1 et 2. Toutefois, certaines occupations et utilisations des sols sont incompatibles tant avec la structure architecturale ou urbaine de la zone qu'avec le cadre et la qualité de vie des espaces considérés. Ces occupations et utilisations des sols sont, soit interdites, soit soumises à des conditions particulières justifiées par les impératifs de salubrité et de sécurité publiques, et de compatibilité avec le caractère de la zone.

Les dispositions des articles 3 et 4 relatifs aux voiries et accès et à la desserte par les réseaux imposent les caractéristiques minimales exigibles répondant aux impératifs d'accessibilité des futures constructions, de sécurité et de salubrité publique. Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et tenir compte des règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la sécurité publique.

Le raccordement des constructions aux réseaux publics (eau potable, assainissement, et écoulement des eaux pluviales dans le réseau public) doit être effectué si cela est réalisable. Cependant, des dispositions sont mises en place afin de ne pas saturer les réseaux.

L'article 5 ne met en place aucune prescription.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et l'implantation par rapport aux limites séparatives, sont informées dans les articles 6 et 7. Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit dans le prolongement des constructions voisines par rapport aux voies et à l'emprise publique. Par rapport aux limites séparatives l'implantation des bâtiments s'effectue au moins sur une limite séparative. S'il y a recul, il sera d'au moins 3 mètres. Ces prérogatives permettent de garantir au tissu urbain une certaine homogénéité, et de maintenir derrière la diversité des architectures possibles un paysage urbain cohérent. Il est précisé que cette règle ne s'applique pas aux équipements publics afin de ne pas entraver la construction d'un équipement nécessaire à l'intérêt général.

L'article 8 ne met en place aucune prescription.

L'article 9 réglementant l'emprise au sol concerne l'emprise maximale des abris de jardins (16m²) afin de limiter la taille de ces constructions dans l'environnement urbain.

La hauteur maximum des constructions (article 10) est réglementée afin d'assurer une cohérence et une harmonie du bâti. C'est ainsi que les constructions nouvelles sont limitées à 10 mètres à l'égout de toiture. Cependant, la hauteur peut être supérieure dans le cas d'une transformation ou extension d'une construction existante pour ne pas contraindre le bâti préexistant sur la zone.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics afin de ne pas entraver la construction d'un équipement nécessaire à l'intérêt général de la collectivité.

L'article 11 (aspect extérieur des constructions) permet de garantir la qualité architecturale de la périphérie et du centre de la ville, en cherchant une certaine cohérence avec l'architecture existante (façade harmonisée), les paysages et les lieux avoisinants. Des prescriptions concernant l'harmonisation des toitures, façades, ouvertures sont mises en place afin de protéger les monuments et bâtiments historiques, mais aussi pour ne pas dénaturer le centre ancien.

L'article 12 relatif au stationnement impose des règles rendues nécessaires par la problématique du stationnement en milieu urbain.

L'article 13 ne met en place aucune prescription.

1.3.2. Zone UB

La diversité des fonctions urbaines est assurée par les règles des articles 1 et 2. Toutefois, certaines occupations et utilisations des sols sont incompatibles tant avec la structure architecturale ou urbaine de la zone qu'avec le cadre et la qualité de vie des espaces considérés. Ces occupations et utilisations des sols sont, soit interdites, soit soumises à des conditions particulières justifiées par les impératifs de salubrité et de sécurité publiques, et de compatibilité avec le caractère de la zone.

Les dispositions des articles 3 et 4 relatifs aux voiries et accès et à la desserte par les réseaux imposent les caractéristiques minimales exigibles répondant aux impératifs d'accessibilité des futures constructions, de sécurité et de salubrité publique. Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et tenir compte des règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la sécurité publique.

Le raccordement des constructions aux réseaux publics (eau potable, assainissement, et écoulement des eaux pluviales dans le réseau public) doit être effectué si cela est réalisable. Cependant, des dispositions sont mises en place afin de ne pas saturer les réseaux.

L'article 5 ne met en place aucune prescription.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et l'implantation par rapport aux limites séparatives, sont informées dans les articles 6 et 7. Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit dans le prolongement des constructions voisines par rapport aux voies et à l'emprise publique.

Par rapport aux limites séparatives l'implantation des bâtiments s'effectue au moins sur une limite séparative. S'il y a recul, il sera d'au moins 3 mètres. Ces prérogatives permettent de garantir au tissu urbain une certaine homogénéité, et de maintenir derrière la diversité des architectures possibles un paysage urbain cohérent. Il est précisé que cette règle ne s'applique pas aux équipements publics afin de ne pas entraver la construction d'un équipement nécessaire à l'intérêt général.

L'article 8 impose une distance de 4 mètres minimum entre deux constructions à usage d'habitation sur une même propriété pour des raisons d'ensoleillement.

L'article 9 réglementant l'emprise au sol impose une emprise au sol totale des constructions ne pouvant excéder 70 % de la superficie totale de l'unité foncière pour des raisons de cohérence avec l'environnement construit.

En outre, l'emprise maximale des abris de jardins est limitée à 16m² pour les mêmes raisons que dans la zone UA.

La hauteur maximum des constructions (article 10) est réglementée afin d'assurer une cohérence et une harmonie du bâti. C'est ainsi que les constructions nouvelles sont limitées à 10 mètres à l'égout de toiture. Cependant, la hauteur peut être supérieure dans le cas d'une transformation ou extension d'une construction existante pour ne pas contraindre le bâti préexistant sur la zone. La hauteur des abris de jardins est réglementée à 2,50 mètres à l'égout maximum pour limiter leur impact.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics afin de ne pas entraver la construction d'un équipement nécessaire à l'intérêt général de la collectivité.

L'article 11 (aspect extérieur des constructions) permet de garantir la qualité architecturale de la périphérie et du centre de la ville, en cherchant une certaine cohérence avec l'architecture existante (façade harmonisée), les paysages et les lieux avoisinants. Des prescriptions concernant l'harmonisation des toitures, façades, ouvertures sont mises en place afin rester en cohérence avec l'environnement urbain.

L'article 12 relatif au stationnement impose des règles rendues nécessaires par la problématique du stationnement en milieu urbain.

L'article 13 ne met en place aucune prescription.

1.3.3. Zone UC

La diversité des fonctions urbaines est assurée par les règles des articles 1 et 2. Toutefois, certaines occupations et utilisations des sols sont incompatibles tant avec la structure architecturale ou urbaine de la zone qu'avec le cadre et la qualité de vie des espaces considérés. Ces occupations et utilisations des sols sont, soit interdites, soit soumises à des conditions particulières justifiées par les impératifs de salubrité et de sécurité publiques, et de compatibilité avec le caractère de la zone.

Les dispositions des articles 3 et 4 relatifs aux voiries et accès et à la desserte par les réseaux imposent les caractéristiques minimales exigibles répondant aux impératifs d'accessibilité des futures constructions, de sécurité et de salubrité publique. Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et tenir compte des règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la sécurité publique.

Le raccordement des constructions aux réseaux publics (eau potable, assainissement, et écoulement des eaux pluviales dans le réseau public) doit être effectué si cela est réalisable. Cependant, des dispositions sont mises en place afin de ne pas saturer les réseaux.

L'article 5 ne met en place aucune prescription.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et l'implantation par rapport aux limites séparatives, sont informées dans les articles 6 et 7. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres afin d'être en cohérence avec l'environnement urbain.

Par rapport aux limites séparatives l'implantation des bâtiments s'effectue au moins sur une limite séparative. S'il y a recul, il sera d'au moins 3 mètres. Ces prérogatives permettent de garantir au tissu urbain une certaine homogénéité, et de maintenir derrière la diversité des architectures possibles un paysage urbain cohérent. Il est précisé que cette règle ne s'applique pas aux équipements publics afin de ne pas entraver la construction d'un équipement nécessaire à l'intérêt général. Dans le secteur UC.a, l'implantation par rapport à l'emprise publique est libre.

L'article 8 impose une distance de 4 mètres minimum entre deux constructions à usage d'habitation sur une même propriété pour des raisons d'ensoleillement.

L'article 9 réglementant l'emprise au sol impose une emprise au sol totale des constructions ne pouvant excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière pour des

raisons de cohérence avec l'environnement construit, cette zone étant moins dense que la zone UB.

En outre, l'emprise maximale des abris de jardins est limitée à 16m² afin de limiter la taille de ces constructions dans l'environnement urbain.

La hauteur maximum des constructions (article 10) est réglementée afin d'assurer une cohérence et une harmonie du bâti. C'est ainsi que les constructions nouvelles sont limitées à 7 mètres à l'égout de toiture. Cependant, la hauteur peut être supérieure dans le cas d'une transformation ou extension d'une construction existante pour ne pas contraindre le bâti préexistant sur la zone. La hauteur des abris de jardins est réglementée à 2,50 mètres à l'égout maximum pour limiter leur impact.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics afin de ne pas entraver la construction d'un équipement nécessaire à l'intérêt général de la collectivité.

L'article 11 (aspect extérieur des constructions) permet de garantir la qualité architecturale de la périphérie et du centre de la ville, en cherchant une certaine cohérence avec l'architecture existante (façade harmonisée), les paysages et les lieux avoisinants. Des prescriptions concernant l'harmonisation des toitures, façades, ouvertures sont mises en place afin rester en cohérence avec l'environnement urbain.

L'article 12 relatif au stationnement impose des règles rendues nécessaires par la problématique du stationnement en milieu urbain.

L'article 13 ne met en place aucune prescription.

1.3.4. Zone UY

La diversité des fonctions urbaines est assurée par les règles des articles 1 et 2. Toutefois, certaines occupations et utilisations des sols sont incompatibles tant avec la structure architecturale ou urbaine de la zone qu'avec le cadre et la qualité de vie des espaces considérés. Ces occupations et utilisations des sols sont, soit interdites, soit soumises à des conditions particulières, justifiées par des soucis de compatibilité et de respect d'usage. Cette zone comporte le secteur UY.f correspondant à l'activité ferroviaire, et le secteur UY.g correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage.

Les dispositions des articles 3 et 4 relatifs aux voiries et accès et à la desserte par les réseaux imposent les caractéristiques minimales exigibles répondant aux impératifs d'accessibilité des futures constructions, de sécurité et de salubrité publique. Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et tenir compte des règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la sécurité publique.

Le raccordement des constructions aux réseaux publics (eau potable, assainissement, et écoulement des eaux pluviales dans le réseau public) doit être effectué si cela est réalisable. Cependant, des dispositions sont mises en place afin de ne pas saturer les réseaux.

L'article 5 ne met en place aucune prescription.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et l'implantation par rapport aux limites séparatives, sont informées dans les articles 6 et 7. L'implantation des constructions à 5 mètres de l'emprise publique ou à l'alignement, et à 5 mètres minimum

des limites séparatives, permet de garantir au tissu urbain une certaine homogénéité et de maintenir derrière la diversité des architectures possibles un paysage urbain cohérent.

L'article 8 impose une distance minimum de 5 mètres entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété afin d'éviter une trop grande densité de constructions et pour des raisons de sécurité.

L'article 9 n'impose aucune prescription.

L'article 10 n'impose aucune prescription pour les bâtiments à usage industriel, afin de ne pas contraindre l'implantation de certaines entreprises ayant la nécessité d'une certaine hauteur. Néanmoins, la hauteur des bâtiments industriels placés à l'aplomb d'une ligne électrique à haute tension est limitée à 8 mètres. En outre, les bâtiments à usage de bureaux, logements de fonction ou destinés aux activités économiques ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout.

L'article 11 (aspect extérieur des constructions) permet de garantir la qualité architecturale de la zone d'activités, en cherchant une certaine cohérence avec l'architecture existante (façades, matériaux harmonisés), les paysages et les lieux avoisinants.

L'article 12 relatif au stationnement impose des règles rendues nécessaires par la problématique du stationnement en milieu urbain.

Les règles de l'article 13 viennent renforcer les dispositions visant à assurer la qualité de vie dans la commune en imposant un minimum de 10 % en espace verts des espaces libres de constructions. Les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres ou de haies vives.

L'article 14 n'est pas réglementé.

2. LES ZONES NATURELLES ET A URBANISER

2.1. Les Superficies

L'ensemble de la superficie de la commune est de 1560 hectares couverts en totalité par le P.L.U.

Les zones naturelles et à urbaniser occupent environ 73 % du territoire de la commune.

SURFACES	P.O.S. de 2002	Révision 2008	Révision 2011
Zone INa/1AU	33,8 Ha	18,30 Ha	18,66 Ha
Zone IINA/2AU	36,2 Ha	11,02 Ha	11,02 Ha
Zone NC/A	625,7 Ha	593,78 Ha	593,78 Ha
Zone ND/N	285,7 Ha	449,20Ha	448,83 Ha
Zone INAY/1AUY	52,4 Ha	66,92 Ha	66,92 Ha
TOTAL des zones N	1033,80 Ha	1139,22 Ha	1139,22 Ha

2.2. Présentation et justification des zones

Ces zones se justifient par la volonté de protection des milieux naturels et des terres agricoles. Elles correspondent aussi à des zones à urbaniser c'est-à-dire à des espaces insuffisamment équipés qui pourront être ouverts à l'urbanisation après les travaux nécessaires.

1.1.1. Zone 1 AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée.

Les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux ainsi que leurs dépendances y sont autorisées sous conditions.

Les zones 1AU sont localisées en complément et dans le prolongement de la partie agglomérée de JARNY. Elles sont cependant de tailles restreintes en raison des risques miniers.

Six zones 1AU sont localisées sur le territoire de JARNY au lieu-dit « Penenchamp », « Zoug », « Marcaires », à l'est « du Haut de Han », à l'est « du Bas des quarelles » et à l'est « du Patural Joly ».

La zone comporte en secteur 1AU.a correspondant à la zone des Marcaires où la hauteur limite des constructions est un peu plus élevée.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Les zones d'extensions envisagées n'enclavent pas le parcellaire agricole, le zonage en a maintenu les accès.

2.2.2. Zone 2 AU

Il s'agit d'une zone de réserve foncière non équipée. Cette zone ne pourra être urbanisée qu'après modification du PLU.

Deux zones 2 AU sont localisées au sud du village de JARNY, au lieu-dit « Tissapré » et au lieu-dit « Rebechamp ».

Les zones d'extensions envisagées n'enclavent pas le parcellaire agricole, le zonage en a maintenu les accès.

2.2.3. Zone 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement, sous forme organisée, à recevoir des activités artisanales et industrielles, ainsi que les bâtiments d'habitation strictement nécessaires au fonctionnement des activités implantées sur la zone.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

2.2.4. Zone A

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone a désormais vocation unique à accueillir des exploitations agricoles et les activités qui en sont le prolongement (agro-tourisme, mise en valeur des productions...).

Cette zone est réservée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'à celles qui sont nécessaires et complémentaires à l'exploitation agricole.

2.2.5. Zone N

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend

- Un secteur N.l , correspondant à une zone de loisirs
- Un secteur N.s, correspondant où sont seules autorisées les aires de stationnement ouvertes au public.
- Un secteur N.m correspondant à l'ENS du Marais de Droitaumont.

2.3. Justification des règles applicables

Par application des dispositions de la loi S.R.U. du 13 décembre 2000, seuls les articles 6 et 7 du règlement du P.L.U. doivent être obligatoirement réglementés. Aussi les dispositions des articles du règlement de chaque zone sont justifiées dans les paragraphes suivants :

2.3.1. Zone 1AU

Les zones 1AU sont urbanisables selon les conditions suivantes :

- Qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement cohérente avec l'ensemble de la zone ou qu'il s'agisse d'un équipement public,
- Que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaisés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

La diversité des fonctions urbaines est assurée par les règles des articles 1 et 2. Toutefois, certaines occupations et utilisations des sols sont incompatibles tant avec la structure architecturale ou urbaine de la zone qu'avec le cadre et la qualité de vie des espaces considérés. Ces occupations et utilisations des sols sont, soit interdites, soit soumises à des conditions particulières justifiées par les impératifs de salubrité et de sécurité publiques, et de compatibilité avec le caractère de la zone.

Les dispositions des articles 3 et 4 relatifs aux voiries et accès et à la desserte par les réseaux imposent les caractéristiques minimales exigibles répondant aux impératifs d'accessibilité des futures constructions, de sécurité et de salubrité publique. Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et tenir compte des règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la sécurité publique.

Le raccordement des constructions aux réseaux publics (eau potable, assainissement, et écoulement des eaux pluviales dans le réseau public) doit être effectué si cela est réalisable. Cependant, des dispositions sont mises en place afin de ne pas saturer les réseaux. Il est également ajouté que les nouvelles installations de distribution électrique de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible des réseaux de câbles et les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

L'article 5 ne met en place aucune prescription.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et l'implantation par rapport aux limites séparatives, sont informées dans les articles 6 et 7. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres afin d'être en cohérence avec l'environnement urbain et la zone UC dont elle est l'extension.

Par rapport aux limites séparatives l'implantation des bâtiments s'effectue au moins sur une limite séparative. S'il y a recul, il sera d'au moins 3 mètres. Ces prérogatives permettent de garantir au tissu urbain une certaine homogénéité, et de maintenir derrière la diversité des architectures possibles un paysage urbain cohérent. Il est précisé que cette règle ne s'applique pas aux équipements publics afin de ne pas entraver la construction d'un équipement nécessaire à l'intérêt général.

L'article 8 impose une distance de 4 mètres minimum entre deux constructions à usage d'habitation sur une même propriété pour des raisons d'ensoleillement.

L'article 9 réglementant l'emprise au sol impose une emprise au sol totale des constructions ne pouvant excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière pour des raisons de cohérence avec l'environnement construit.

En outre, l'emprise maximale des abris de jardins est limitée à 16m² afin de limiter la taille de ces constructions dans l'environnement urbain.

La hauteur maximum des constructions (article 10) est réglementée afin d'assurer une cohérence et une harmonie du bâti. C'est ainsi que les constructions nouvelles sont limitées à 10 mètres à l'égout de toiture. Cette hauteur est limitée à 12 mètres dans le secteur 1AU.a afin de permettre des constructions de collectifs de hauteur plus importantes. La hauteur des abris de jardins est réglementée à 2,50 mètres à l'égout maximum pour limiter leur impact.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics afin de ne pas entraver la construction d'un équipement nécessaire à l'intérêt général de la collectivité.

L'article 11 (aspect extérieur des constructions) permet de garantir la qualité architecturale de la périphérie et du centre de la ville, en cherchant une certaine cohérence avec l'architecture existante (façade harmonisée), les paysages et les lieux avoisinants. Des prescriptions sont mises en place dans ce sens.

L'article 12 relatif au stationnement impose des règles rendues nécessaires par la problématique du stationnement en milieu urbain.

Les règles de l'article 13 viennent renforcer les dispositions visant à assurer la qualité de vie dans la commune en imposant un minimum de 8 % en espace verts des espaces libres de constructions. Les aires de stationnement doivent être plantés.

2.3.2. Zone 2AU

La zone 2 AU est à vocation de réserve foncière. Les constructions y sont interdites de façon à ne pas compromettre l'utilisation future des sols. Les règles d'urbanisme applicables dans cette zone sont celles du Règlement National d'Urbanisme.

Seules sont renseignés les articles 6 et 7, obligatoires mais il est précisé que les constructions pourront s'implanter en limite ou en recul.

2.3.3. Zone 1AUY

Les zones 1AUY sont urbanisables selon les conditions suivantes :

- Qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement cohérente avec l'ensemble de la zone ou qu'il s'agisse d'un équipement public,
- Que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaisés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

La diversité des fonctions urbaines est assurée par les règles des articles 1 et 2. Toutefois, certaines occupations et utilisations des sols sont incompatibles tant avec la structure architecturale ou urbaine de la zone qu'avec le cadre et la qualité de vie des espaces considérés. Ces occupations et utilisations des sols sont, soit interdites, soit soumises à des conditions particulières, justifiées par des soucis de compatibilité et de respect d'usage.

Les dispositions des articles 3 et 4 relatifs aux voiries et accès et à la desserte par les réseaux imposent les caractéristiques minimales exigibles répondant aux impératifs d'accessibilité des futures constructions, de sécurité et de salubrité publique. Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et tenir compte des règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la sécurité publique.

Le raccordement des constructions aux réseaux publics (eau potable, assainissement, et écoulement des eaux pluviales dans le réseau public) doit être effectué si cela est réalisable. Cependant, des dispositions sont mises en place afin de ne pas saturer les réseaux. Il est également ajouté que les nouvelles installations de distribution électrique de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible des réseaux de câbles et les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

L'article 5 ne met en place aucune prescription.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et l'implantation par rapport aux limites séparatives, sont informées dans les articles 6 et 7. L'implantation des constructions à 5 mètres de l'emprise publique ou à l'alignement, et à 5 mètres minimum des limites séparatives, permet de garantir au tissu urbain une certaine homogénéité et de maintenir derrière la diversité des architectures possibles un paysage urbain cohérent. Une distance supérieure peut cependant être exigée pour des raisons de sécurité.

L'article 8 impose une distance minimum de 5 mètres entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété afin d'éviter une trop grande densité de constructions et pour des raisons de sécurité.

L'article 9 n'impose aucune prescription.

L'article 10 n'impose aucune prescription pour les bâtiments à usage industriel, afin de ne pas contraindre l'implantation de certaines entreprises ayant la nécessité d'une certaine hauteur. Néanmoins, la hauteur des bâtiments industriels placés à l'aplomb d'une ligne électrique à haute tension est limitée à 8 mètres. En outre, les bâtiments à usage de bureaux, logements de fonction ou destinés aux activités économiques ne doit pas excéder 12 mètres de hauteur totale.

L'article 11 (aspect extérieur des constructions) permet de garantir la qualité architecturale de la zone d'activités, en cherchant une certaine cohérence avec l'architecture existante (façades, matériaux harmonisés), les paysages et les lieux avoisinants.

L'article 12 relatif au stationnement impose des règles rendues nécessaires par la problématique du stationnement en milieu urbain.

Les règles de l'article 13 viennent renforcer les dispositions visant à assurer la qualité de vie dans la commune en imposant un ensemble de règles.

L'article 14 n'est pas réglementé.

2.3.4. Zone A

La zone agricole est une zone destinée à protéger les terres cultivables. Elle est strictement réservée à la mise en culture du sol ainsi qu'à l'implantation des constructions nécessaires aux exploitations agricoles. Les articles 1 et 2 du règlement de la zone assurent le respect de ces exigences. Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas nécessaire à une exploitation agricole et ses activités complémentaires sont interdites.

Les dispositions des articles 3 et 4 relatifs aux voiries, accès et à la desserte par les réseaux, imposent les caractéristiques minimums exigibles répondant aux impératifs d'accessibilité des futures constructions, de sécurité et de salubrité publique. Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et tenir compte des règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la sécurité publique.

Le raccordement des constructions aux réseaux publics (eau potable, assainissement, et écoulement des eaux pluviales dans le réseau public) est obligatoire si cela est possible.

L'article 5 n'impose pas de prescription.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et l'implantation par rapport aux limites séparatives sont informées dans les articles 6 et 7. Sauf prescriptions particulières inscrites sur le document graphique, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies pour observer un recul suffisant possible au vu de l'étendue du territoire. Cependant, En cas de transformation ou d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction pour en aps contraindre une construction déjà existante. Des prérogatives sont imposées par raport aux voies départementales. De plus, les constructions devront être édifiées à 30 mètres minimum de forêts soumises ou non au régime forestier pour des raisons de sécurité. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions dès services publics afin de ne pas entraver la construction d'un équipement nécessaire à l'intérêt général de la collectivité. En ce qui concerne l'implantation par rapport aux limites séparatives, la distance devra être au moins égale à 6 m. Toutefois la construction contiguë à une ou plusieurs de ces limites est autorisée pour les dépendances ou annexes des bâtiments.

L'article 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres) n'impose aucune prescription, afin de ne pas contraindre les bâtiments agricoles.

L'article 9 n'émet aucune prescription quant à l'emprise au sol, afin de ne pas contraindre les bâtiments agricoles.

La hauteur maximale des constructions (article 10) est réglementée afin d'assurer une cohérence et une harmonie du bâti. Cette hauteur (7 mètres à l'égout de toiture, au membron ou à l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation, et 12 mètres pour les bâtiments agricoles sauf les silos) est déterminée en fonction des hauteurs existantes.

L'article 11 (aspect extérieur des constructions) permet de garantir la qualité architecturale, en cherchant une certaine cohérence avec les lieux avoisinants, les sites, et les paysages naturels ou urbains et en conservant les perspectives monumentales.

L'article 12 relatif au stationnement impose des prescriptions afin de répondre aux besoins des occupations et utilisations du sol.

L'article 13 n'impose pas de prescription.

2.3.5. Zone N

La diversité des occupations du sol interdites et autorisées sous conditions en zone naturelle est assurée par les règles des articles 1 et 2. Toutefois, certaines occupations et utilisations des sols sont incompatibles tant avec la structure architecturale ou urbaine de la zone qu'avec le cadre et la qualité de vie des espaces considérés. Ces occupations et utilisations des sols sont, soit interdites, soit soumises à des conditions particulières, justifiées par des soucis de compatibilité et de respect d'usage.

Les dispositions des articles 3 et 4 relatifs aux voiries, accès et à la desserte par les réseaux, imposent les caractéristiques minimums exigibles répondant aux impératifs d'accessibilité des futures constructions, de sécurité et de salubrité publique. Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et tenir compte des règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la sécurité publique.

Le raccordement des constructions aux réseaux publics (eau potable, assainissement, et écoulement des eaux pluviales dans le réseau public) est obligatoire si cela est possible.

L'article 5 n'impose pas de prescription.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et l'implantation par rapport aux limites séparatives sont informées dans les articles 6 et 7. Sauf prescriptions particulières inscrites sur le document graphique, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies pour observer un recul suffisant possible au vu de l'étendue du territoire. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics afin de ne pas entraver la construction d'un équipement nécessaire à l'intérêt général de la collectivité. En ce qui concerne l'implantation par rapport aux limites séparatives, la distance devra être au moins égale à 5 m.

L'article 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres) n'impose aucune prescription.

L'article 9 n'émet aucune prescription quant à l'emprise au sol.

La hauteur maximale des constructions (article 10) est réglementée afin d'assurer une cohérence et une harmonie du bâti. La hauteur absolue est réglementée à 12 mètres afin que les constructions n'entachent pas le milieu naturel.

L'article 11 (aspect extérieur des constructions) permet de garantir la qualité architecturale, en cherchant une certaine cohérence avec les lieux avoisinants, les sites, et les paysages naturels.

L'article 12 relatif au stationnement impose des prescriptions afin de répondre aux besoins des occupations et utilisations du sol.

L'article 13 précise que sont interdites les plantations qui seraient en contradiction avec la réglementation des boisements en raison du caractère de la zone et que les plantations seront de préférence dans le registre local.

3. PERSPECTIVES OUVERTES

3.1. En matière de logement

La commune de Jarny par la création d'un secteur UB.s dans lequel un quota de logement social est demandé affiche sa volonté de mixité sociale afin de mettre en place une diversité de l'habitat dans un souci de cohérence et de lutte contre les ségrégations sociales.

La commune de JARNY dispose avec ce P.L.U. de **29,32 hectares** de terrains ouverts à l'urbanisation pour de l'habitat. A cela peut s'ajouter environ 30 hectares disponibles en zones urbaines.

La création des zones 1AU et 2AU afin de permettre l'accueil de nouveaux arrivants a été complexes de par les différentes contraintes présentes sur la commune. Au vu des risques constatés, Jarny ne peut ouvrir que peu de zones à l'urbanisation.

En se basant sur la tendance démographique actuelle, le P.L.U. n'offre pas une réserve foncière suffisante pour répondre aux objectifs de population souhaités par la commune. En effet, en cumulant les zones encore disponibles dans la partie urbanisée non touchée par les risques miniers et les zones à urbaniser prévues, la surface potentielle paraît inférieure à ce qu'il faudrait pour le développement de la commune sur les 10 ou 20 ans à venir. Cependant, une cohérence dans le développement a été recherchée malgré les contraintes du site.

Situation actualisée		variables	
Population actuelle	8377		
Habitants/logement	2,23		
Nombre de logements	3757		

Prévisions à 20 ans		Besoins en logements
Desserrement	-0,27	517
Augmentation population	10%	427
Renouvellement	5%	188
Coef tissu existant	4%	150
Total des besoins hors zone U		982

	Individuel	Groupé
Répartition	70%	30%
Logements	688	295
Surface en ha	85,96	14,74

Coef de rétention foncière	idéal	constaté(cf ci-dessous)
	1,2	0,60
Surface à prévoir (U non bâtie, AU bloquée ou non)	120,84	59,32

3.2. En matière d'activités

Le maintien des activités présentes sur le territoire n'est pas remis en cause par les dispositions du document d'urbanisme de la commune.

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Les zones d'extension future de l'urbanisation 1AUY représentent environ 67 hectares. Ces zones sont nécessaires pour permettre l'implantation de nouvelles activités et ainsi poursuivre le développement économique de Jarny, et plus généralement du territoire dans lequel il s'inscrit.

Les futures zones d'activité sont dans le prolongement direct des zones existantes.

3.3. En matière de défense incendie.

Le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) a relevé plusieurs défaillances de la couverture du risque incendie sur la Ville qui vont ou sont en train d'être prises en compte.

Les réponses de la Ville pour remédier aux dysfonctionnements identifiés par rue ou secteur par le SDIS sont explicités ci-dessous :

- Secteur RD 952 et avenue de Nancy : la conduite d'eau potable de l'avenue de Nancy sera redimensionnée en début d'année 2009 à l'occasion des travaux de réalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage. De nouveaux poteaux d'incendie seront également mis en place. En complément, l'utilisation d'une réserve d'eau privée est actuellement étudiée de manière à subvenir aux besoins de ce secteur.
- Secteur RD 603 : rue Emile Bouchotte, ferme du Breuillot : un poteau d'incendie de diamètre 150 a été posé en avril 2008 et doit être réceptionné.
- Secteur gare, rues Jules Ferry, du Grand Breuil, rue Curie, début de la rue V. Hugo : des travaux de rénovation des voiries et réseaux des cités du Grand Breuil vont être engagés fin 2008. A cette occasion, la canalisation d'eau potable sera redimensionnée et les poteaux d'incendie adéquats seront posés.
- Secteur gare, rue de Tribieux : le poteau d'incendie 17 vient d'être changé.
- Secteur gare, rue Victor Hugo : un poteau d'incendie supplémentaire sera mis en place.
- Quartier Droitaumont : un poteau d'incendie va être ajouté à l'intersection de la rue Jean Moulin et de la rue des Ecoles. Par ailleurs, l'utilisation du bassin de stockage d'eau potable (avant traitement) de 5 000 m³ pour la desserte de l'EARL de L'Yron permettra également de couvrir les besoins des rues des Prés, de la Beauce et d'une partie des rues Sully et des Vignes. La remise en conformité des autres rues du quartier de Droitaumont identifiées dans le rapport du SDIS fera l'objet d'un programme tri-annuel actuellement en cours d'élaboration.
- Quartier de la cartoucherie : un nouveau poteau d'incendie a été posé à la hauteur du 117 rue Albert Premier et un second va l'être courant 2008 à hauteur du chemin de l'ancienne laiterie.
- Rue Paul Langevin : la mise en conformité de cette rue fera également l'objet du programme tri-annuel en cours d'élaboration.

4. DISPOSITIONS DIVERSES

4.1. Les servitudes et contraintes

Les servitudes d'utilité publique s'imposent au P.L.U. Aussi, les limites et le contenu réglementaire des différentes zones du P.L.U. ont été étudiés pour prendre en compte l'ensemble des contraintes imposées par les servitudes d'utilité publique.

- La servitude relative à la protection des bois et forêts soumises au régime forestier est prise en compte par un classement en zone N.
- La servitude concernant le libre passage des engins mécaniques de curage et de faucardement
- La servitude relative aux monuments historiques concernant l'inscription de l'Eglise St Maximin sur l'inventaire des Monuments Historiques et l'inscription sur l'inventaire supplémentaire des parties suivantes du domaine de la ferme et du Château de Tichémont à Giraumont (les sols y compris les ponts et les murs, les façades et les toitures des différents bâtiments, les jardins à la française et les Parcs)
- La servitude d'alignement sur la RD 152,
- La servitude relative à l'Oléoduc,
- La servitude relative aux lignes électriques,
- La servitude relative aux télécommunications,
- La servitude relative à la zone ferroviaire,
- Les servitudes relatives aux relations aériennes,
- Les servitudes d'alignement.

4.2. Les emplacements réservés

Le recours aux emplacements réservés (article L.123-1.8° du code de l'urbanisme) se justifie lorsque l'Etat et les collectivités (département, commune) ont besoin de terrains pour réaliser, dans un but d'intérêt général, des équipements collectifs ou des infrastructures.

Sur le territoire communal, 8 emplacements réservés ont été inscrits dans le P.L.U. Ils ont pour objectif la création d'accès, la création d'équipements de loisirs et l'aménagement de parkings.

La liste des emplacements réservés fait l'objet d'une liste annexée dans le dossier.

4.3. Les espaces boisés

Les Espaces Boisés Classés prévus dans l'ancien P.O.S. sont, en grande majorité, conservés hormis deux petites bandes le long de la voie ferrée au sud de la commune ne présentant pas un grand intérêt au niveau des boisements.

Ainsi, le PLU compte environ 125 hectares en espaces boisés classés alors que le POS en comptait 128 ha.

Des haies à préserver ont été repérées sur le plan de zonage.