1

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

-=-=-=-=-

COMMUNE DE JAULZY

-=-=-=-=-

RAPPORT DE PRESENTATION

2000

Révision du POS (1997-2000)

MODIFICATION - APPROBATION
Dossier annexé
à la délibération municipale du 10 MARS 2000

MAIRIE DE JAULZY (OISE)

Le Maire

PLAN DU

RAPPORT DE PRESENTATION

-=-=-=-=-=-

Introduction (Les P.O.S. 1983 et 1997 et 2000)

1ère PARTIE

CONSTAT ET ANALYSE

L'EVOLUTION DES DONNEES DE BASE

CHAPITRE I - LE TERRITOIRE ET SON OCCUPATION

Section I - Le territoire - Le village et les deux hameaux (La Maison Blanche et Sailly)

Section II - Le peuplement et la population

Section III - L'utilisation du sol et l'urbanisation

Section IV - Les voies de communication

Section V - Le domaine bâti - Le logement - L'architecture

Section VI - Le patrimoine classé et valorisable

Section VII - Les problèmes d'environnement - Servitudes - Autres contraintes

CHAPITRE II - LES ACTIVITES ET LES EMPLOIS

Section I - Population active et chômage

Section II - L'agriculture

Section III - L'industrie

Section IV - Les autres activités

CHAPITRE III - LES SERVICES A LA POPULATION ET LES EQUIPEMENTS

Section I - Tableau des existants et carences

Section II - Explications et détails

CHAPITRE IV - L'INTERCOMMUNALITE

- Le S.E.P.O.A.S.
- Le District d'Attichy
- Un S.I.V.U.

IIème P A R T I E

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DE REVISION DU P.O.S.

CHAPITRE I - MAINTIEN DU CHOIX D'URBANISATION

Section I - Le P.O.S. de 1983 et son application

Section II - Le P.O.S. de 1997

CHAPITRE II - LES MODIFICATIONS DES DOCUMENTS

Section I - Les rectifications de zones et des emplacements réservés

Section II - Servitudes - Contraintes

Section III - Voirie alignements - Les eaux

Section IV - Les équipements

CHAPITRE III - L'ALLEGEMENT DU REGLEMENT D'URBANISME

CHAPITRE IV - APPRECIATION - MISE EN PLACE

INTRODUCTION

Le plan d'occupation des sols (P.O.S.) est un document juridique qui fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

- Il délimite des zones et le règlement qui s'applique à chacune d'elles.

- Il définit l'extension des milieux urbains et leur morphologie (urbanisation)

- Il précise les zones destinées à une urbanisation future ainsi que les zones où toute urbanisation doit être exclue.

- Il détermine les droits à construire et à utiliser le sol attaché à chaque propriété foncière.

- Il assure la protection de l'affectation de certaines zones (agricoles) et espaces (boisés).

- Il réserve les espaces à acquérir nécessaires aux équipements futurs.

- Il définit et précise les servitudes d'utilité publique.

Il est opposable aux tiers.

I

LE POS DE JAULZY DE 1983

1) Le P.O.S. de JAULZY a été prescrit par arrêté préfectoral du 03 octobre 1972 et le groupe de travail a été constitué par arrêté du 03 octobre 1972, complété par arrêté du 02 septembre 1974 (désignation de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en raison de l'existence de l'église classée Monument Historique).

2) P.O.S. rendu public et enquête

Le P.O.S. a été rendu public le 26 octobre 1978.
L'enquête s'est déroulée du 08 février au 04 mars 1982.

3) P.O.S. approuvé ; le P.O.S. de JAULZY a été définitivement approuvé par arrêté de Monsieur le Préfet de l'Oise du 20 septembre 1983.

II

LA REVISION DU P.O.S. 1997

La nécessité de procéder à une révision du P.O.S. de JAULZY est apparu pour les motifs suivants :

1°) Le choix d'urbanisation formulé à l'époque (1983) par la création d'une zone NA destinée à la restructuration du village sur 5 Ha 57 a 58 ca (soit 55 758 m2) a été réalisé, entraînant par là des changements importants dans le niveau de population et les équipements publics.

2°) Quelques rectifications des limites de zones sont apparues nécessaires.

3°) Les emplacements réservés sont à modifier.

4°) Des servitudes nouvelles sont apparues (canalisations de Gaz HP - Risques d'inondations).

5°) Le réseau routier s'est agrandi de nouvelles rues et certains alignements doivent disparaître.

6°) Le réseau d'eau a été élargi et l'assainissement collectif est en cours de réalisation.

7°) Le règlement du P.O.S. est apparu beaucoup trop contraignant et l'expérience acquise par treize année d'application permet de procéder à son changement.

La révision du P.O.S. a donc été décidée par le conseil municipal de JAULZY le 20 septembre 1991.

L'arrêté municipal de mise en oeuvre de l'élaboration du P.O.S. est du 11 juillet 1994.

De nombreuses réunions se sont succédées. Une longue réflexion, qui a retardé l'arrêt du projet, a été conduite sur l'urbanisation du côté Ouest de Jaulzy, des observations de personnes publiques demandant que soit préservé au maximum l'aspect de la colline.

III

Le P.O.S. REVISE 1997

L' économie générale du plan de 1983 n'est pas modifiée. Il n'est prévu ni proposé d'extension de zones à urbaniser ni de dépassement significatif des limites de population projetées sur le plan de 1983.

La procédure légère de "modification" du P.O.S. (article L.123-4 du code de l'urbanisme) a cependant été écartée au profit de la procédure lourde de "révision" pour les motifs suivants :

1 - La réalisation des objectifs du plan de 1983 concernant la "restructuration du village" a profondément modifié les structures (la population totale est passée de 539 habitants en 1982 à 735 habitants en 1990 (+ 36,3 %).

2 - Dans ces conditions et même s'il convient de réaffirmer les objectifs et les limites du plan de 1983, cette option doit être à nouveau présentée aux habitants, afin que ceux-ci puissent dans le cadre d'une large publicité et d'une enquête, exprimer leurs objections comme leurs désirs sur les limites de l'urbanisation et du développement.

IV

LA MODIFICATION DU P.O.S. 2000

La nécessité de modifier le Plan d'Occupation des Sols est apparue pour la raison suivante.

La construction d'un transformateur électrique destiné à renforcer la distribution électrique (chutes de tension) dans le secteur dit de l'Ortois (rue de la Montagne et rue du 8 mai 1945) s'avère nécessaire.

Après consultation de l'Architecte des Bâtiments de France l'implantation idéale se situe derrière le monument aux morts dans le terrain cadastré A 1009(a) et par conséquent dans l'ER1, créé lors de la révision du P.O.S. de 1997, cet espace réservé avait été créé en prévision de l'urbanisation éventuelle de la zone 2 NAH dans les années à venir.

Cette future zone est desservie par deux autres accès ER2 et ER3.

A ce jour aucune nécessité de maintenir l'ER1 puisque aucune construction n'est envisagée ni même évoquée par le propriétaire.

Une convention est d'ailleurs signée avec le propriétaire quant à l'espace réservé pour ce transformateur.

LE P.O.S. MODIFIE 2000

L'économie générale du plan de 1983 n'est pas modifiée. Il n'est prévu ni proposé d'extension de zones à urbaniser ni de dépassement significatif des limites de population projetées sur le plan de 1983.

La procédure légère de modification du Plan d'Occupation des Sols (Art L 123-4 du Code de l'urbanisme) a été retenue par décision du conseil municipal du 10 mars 2000.

LE P.O.S. COMPREND LES DOCUMENTS SUIVANTS

1) Le rapport de présentation

2) Le règlement d'urbanisme s'appliquant aux diverses zones

3) Le plan de découpage en zones

3 - 1/5000
4 - Détails 1/2000
5 - Le Vallot 1/2000

Annexes

Annexe I -	Emplacements réservés - Projets de grandes infrastructures
Annexe II -	Servitudes d'utilité publique
Annexe III -	Autres contraintes
Annexe IV -	Voirie et alignements
Annexe V -	Les Eaux
Annexe VI -	Annexe documentaire

Ière P A R T I E

C O N S T A T E T A N A L Y S E

L'E V O L U T I O N D E S D O N N E E S D E B A S E

Jaulzy est une commune rurale située sur la RN 31 entre COMPIEGNE (18 km) et SOISSONS (18 km), à la limite des départements de l'Oise et de l'Aisne.

La situation à égale distance entre les deux villes, en faisait autrefois le relais des diligences et de la poste.

C'est une très ancienne commune, d'origine gallo romaine dont le nom latin était "JAZIACUM" qui, après que le IACUM" se fut transformé en Y devint JAUSY puis JAULZY.

Notes - Les statistiques présentées proviennent :

1) Des recensements de la population - I N S E E de 1975 - 1982 et 1990.

2) Des enquêtes directes et des documents communaux (y compris l'inventaire communal)

-=-=-=-=-

Note importante sur la 1ère partie

Les éléments comparatifs des données avec les communes des 2 cantons d'ATTICHY et de VIC-SUR-AISNE (le territoire et son occupation. Les activités et les emplois - les services à la population et les équipements. L'intercommunalité) sont exposés dans le rapport du S.E.P.O.A.S. (1994).

CHAPITRE I

LE TERRITOIRE ET SON OCCUPATION

Il s'agit là d'examiner et d'analyser la situation actuelle du territoire, sa partie urbanisée et la répartition de la population - le mouvement démographique - le domaine bâti - les logements - la voirie etc...

Si cet "inventaire constat" fait ressortir des insuffisances, elles devront être prises en compte dans la politique à décider.

. Section I - Le territoire - le village et les deux hameaux (La Maison Blanche et Sailly)

. Section II - Le peuplement et la population

. Section III - L'utilisation du sol et l'urbanisation

. Section IV - Les voies de communication

. Section V - Le domaine bâti - le logement - l'architecture

. Section VI - Le patrimoine classé et valorisable

. Section VII - Les problèmes d'environnement - Servitudes - Risques et nuisances

SECTION I - LE TERRITOIRE - LE VILLAGE ET LES DEUX HAMEAUX DE LA MAISON BLANCHE ET SAILLY

Superficie totale de la commune : 765 ha 41 ares 93 ca.

La commune de JAULZY peut être ainsi divisée :

1) Le Village - Il comprend traditionnellement deux parties :

- JAULZY le bas (altitude à la voie ferrée 48,2m)
- JAULZY le haut (altitude à la Croix des Ormeaux 136 m)

a) JAULZY LE BAS, s'étend dans la vallée sur le côté Sud de l'Aisne. Il est traversé par la RN 31 et la voie ferrée.

Les habitations sont groupées :

- le long de la RN 31 (ancien centre du village)
- dans le quartier dit de l'Ortois
- et surtout depuis la "restructuration" du village dans le nouveau centre du Vallot (55 758 m2)

Les surfaces cultivées et les pâtures arrivent au pied des maisons.

Sur le flanc du coteau se trouvent :

- L'Eglise (13 et 16ème siècle)
- L'ancien château de l'ORTOIS (16ème siècle)

b) JAULZY LE HAUT

Sur le haut du plateau se trouve l'ancienne partie du village dite "JAULZY le HAUT".

Le flanc présente d'anciennes carrières souterraines ayant servi à l'extraction de la pierre. JAULZY fut en effet autrefois un important fournisseur de pierre de taille;

2) La Maison Blanche

Le hameau est situé à l'Ouest, vers COMPIEGNE, au carrefour de la RN 31 et du CD 16 (vers ATTICHY).
Créé à la fin du XIXème siècle son nom provient de la première bâtisse construite à l'angle des 2 voies - Hôtel restaurant - appelé le Relais de la Maison Blanche.

3) Le Hameau de SAILLY

Il est déjà cité en l'an 886. Sa naissance serait dûe à la présence de sel (d'où le nom de SAILLY).

Situé au sud, au delà du plateau dans la vallée aboutissant au village de COURTIEUX.

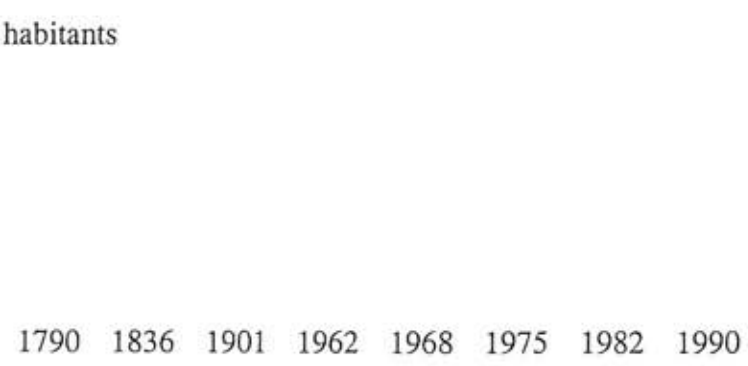
La Couronne Boisée - Mention particulière doit être faite de la couronne boisée se trouvant sur le flanc du coteau et qui partant de COULOISY et interrompu par les habitations de JAULZY, forme un cercle jusqu'à SAILLY. Cette couronne devra être "espace boisé protégé".

SECTION II - LE PEUPLEMENT DE LA POPULATION

A - Le peuplement et l'impulsion de la dernière décennie.

Evolution de la population depuis 1790

1790 - 284 habitants
1836 - 420 habitants
1901 - 353 habitants
1962 - 516 habitants
1968 - 537 habitants
1975 - 491 habitants
1982 - 539 habitants
1990 - 735 Habitants



Il est d'évidence que la progression la plus marquée est celle de la dernière décennie.

Entre 1836 et 1982 + 28,3 % (146 ans)
Entre 1982 et 1990 + 36,3 % (8 ans)

(Pour le canton d'ATTICHY (20 Communes) la population est passée de 13 849 habitants en 1982 à 14 989 habitants en 1990 soit + 8,23 %).

Cela est dû à la politique de restructuration du village, lequel ne pouvait que s'étioler en restant installé le long de la RN 31. La création du Vallot avec des habitations locatives et de nouveaux équipements publics a provoqué un changement "structurel".

La densité démographique est passée de 70 habitants au km2 en 1982 à 96 habitants en 1990.

Cette augmentation était nécessaire pour assurer une nouvelle vie sociale et la rentabilité des équipements publics réalisés.

CANTON D'ATTICHY	1982.....	64 habitants au km2
	1980.....	71 habitants au km2

CANTON D'ATTICHY

POPULATION ET SUPERFICIE

COMMUNES	POPULATION MUNICIPALE		POPULATION TOTALE		SUPERFICIE (en hectares)
	1982	1990	1982	1990	
1 ATTICHY	1.616	1.651	1.631	1.664	1.474
2 AUTRECHES	537	574	537	577	1.303
3 BERNEUIL	811	875	813	880	1.061
4 BITRY	266	281	266	282	661
5 CHELLES	267	334	267	334	908
6 COULOISY	439	464	439	466	374
7 COURTIEUX	150	183	152	183	262
8 CROUTOY	163	161	163	161	327
9 CUISE LA MOTTE	2.085	2.374	2.235	2.534	1.005
10 HAUTEFONTAINE	225	251	225	252	557
11 JAULZY	539	732	539	735	766
12 MOULIN S/ TOUVENT	126	153	126	153	1.814
13 NAMPCEL	256	212	256	212	1.664
14 PIERREFONDS	1.375	1.548	1.586	1.663	2.232
15 RETHONDES	504	571	504	543	943
16 ST CREPIN	233	231	233	232	1.630
17 ST ETIENNE ROILAYE	246	258	246	251	746
18 ST PIERRE LES BITRY	112	118	112	118	343
19 TRACY LE MONT	1.544	1.636	1.547	1.643	1.857
20 TROSLY BREUIL	1.972	2.034	1.972	2.042	1.098
TOTAUX	13.466	14.667	13.849	14.989	21.084

B - Statistique concernant la population

	1975	1982	Variation	1990	Variation
I Population municipale	491	539	+ 9,7 %	732	+ 35,8 %
Population totale	491	539	+ 9,7 %	735	+ 36,3 %
Densité au km2	64 h.	70 h.		96 h.	

II Mouvement naturel de 1982 à 1990 (8 ans)

Naissances	84
Décès	32
Solde net	52
Moyenne annuelle	52 = 6,5 / 8

Population municipale
Taux de variation annuelle :

1975-1982	0,68 %
1982-1990	2,45 %

III Solde migratoire de 1982 à 1990 (8 ans)

Augmentation population municipale	193
Mouvement naturel	- 52
Solde migratoire	+ 141
Moyenne annuelle	141 = 17,6 / 8

IV Répartition par âge

	1975	%	1982	%	1990	%
de 0 à 14 ans	111	22,6 %	114	21,2 %	178	24,3 %
de 15 ans à 64 ans	289	58,9 %	330	61,2 %	462	63,1 %
65 ans et plus	91	18,5 %	95	17,6 %	92	12,6 %
	491	100 %	539	100 %	732	100 %

V Répartition par sexe

	1975	%	1982	%	1990	%
Sexe masculin	258	52,5 %	287	53,2 %	383	52,3 %
Sexe féminin	233	47,5 %	252	46,8 %	349	47,7 %
	491	100 %	539	100 %	732	100 %

VI répartition par nationalité

	1975	%	1982	%	1990	%
Français	472	96,13 %	537	99,7 %	719	98,2 %
Etrangers	19	3,87 %	2	0,3 %	13	1,8 %
	491	100 %	539	100 %	732	100 %

VII Les ménages 1990

Nombre de ménages 248

Composition des ménages :

. 1 personne	43	17,3 %
. 2 personnes	65	26,2 %
. 3 personnes	56	22,6 %
. 4 personnes	44	17,7 %
. 5 personnes	29	11,7 %
. 6 personnes et plus	11	4,5 %

Nombre de personnes par ménage (moyenne) 1990 2,95
et en 1982 2,90

VIII Actifs / Inactifs - Catégories socio-professionnelles

Actifs	1982	1990
a) Population 14 ans	425	554
b) Actifs ayant un emploi + militaires du contingent + chômeurs	219	323
Taux d'activité (b)/(a)	51,5 %	58,3 %

Catégories socio-professionnelles (actifs ayant un emploi)

SALARIES	1990	%
. Ouvriers	121	44,5 %
. Agents de maîtrise Techniciens Fonctionnaires Cat. B	30	11,0 %
. Ingénieurs Professeurs Fonctionnaires Cat. A	13	4,8 %
. Employés Fonctionnaires Cat. D	28	10,3 %
. Non déclarés	51	18,7 %
Total salariés	243	
NON SALARIES	29	10,7 %
TOTAL GENERAL	**272**	**100,00 %**

IX Revenu imposable par habitant D G F 1990

D G F - Nombre d'habitants	761
Revenu imposable moyen	26 257
Revenu imposable moyen de la STRATE (500 à 999 habitants)	26 419

La population retenue ici est la population dite D G F (de la dotation globale de fonctionnement). Elle est égale à la population totale (735) majorée d'un habitant par résidence secondaire soit 761 Total général :

Sur cette section II - le peuplement et la population on constate :

- un fort accroissement sur la dernière décennie par un important apport de l'extérieur.

- un rajeunissement

- une amélioration du taux des actifs (lesquels comprennent les chômeurs).

SECTION III - L'UTILISATION DU SOL ET L'URBANISATION

MODES D'OCCUPATION DU SOL (selon cadastre)

	1991	%
Terres agricole et prés	534 ha 26 a 87 ca	73,58 %
Bois peupleraies taillis	119 ha 41 a 79 ca	16,45 %
Landes carrières	24 ha 63 a 95 ca	3,39 %
Jardins et terrains d'agrèment	14 ha 73 a 93 ca	2,03 %
Sols et chemin de fer	27 ha 82 a 82 ca	3,83 %
Terrains à bâtir	2 ha 92 a 39 ca)	
	)	0,72 %
Zone U du POS	2 ha 24 a 55 ca)	
	726 ha 06 a 30 ca	100 %

Le tableau fait apparaître :

1) L'importance de la surface à usage agricole est à souligner (73,58 %)

2) La présence d'espaces boisés (16,45 %) situés surtout sur les flancs du coteau et formant un arc de cercle pour rejoindre SAILLY (et qu'il conviendrait surtout de préserver).

3) Zone urbanisée de 19 ha 90 a 87 ca soit 2,74 %.

Nous penchant sur la partie urbanisée les constatations suivantes s'imposent :

1) Une progression de l'urbanisation entre 1982 et 1990, conséquence de l'aménagement du VALLOT.

2) Par là-même, une modification de la répartition géographique de la population qui s'est concentrée sur la vallée.

REPARTITION TERRITORIALE (HABITANTS)

	1982	%	1990	%
JAULZY le Bas (avec l'Ortois et en 1991 Le Vallot)	305	56,59 %	484	66,12 %
JAULZY le Haut	100	18,55 %	91	12,43 %
La Maison Blanche	124	23,00 %	140	19,13 %
Sailly	10	1,86 %	17	2,32 %
TOTAUX	539	100 %	732	100 %

3) La présence en 1990 à la Maison Blanche d'une usine construite en 1982 par la commune de JAULZY (Usine MINGORI)

Dès lors que le P.O.S. 1982 ne prévoit pas d'extension significative de zones à urbaniser, il restera à déterminer les surfaces constructibles restant disponibles dans les limites territoriales prévues.

Pas de commentaire particulier, la zone à urbaniser ayant été prévue dans le plan de 1983 et la protection des surfaces agricoles et espaces boisés étant maintenue.

SECTION IV - LES VOIES DE COMMUNICATION

A - Réseau routier

- RN 31 traversant JAULZY de l'Ouest à l'Est 3 050 m.
- CD 16 de Villers Cotterêts à NOYON passant par MAISON BLANCHE (voie du sud au nord) 3 797 m
- CD 85 de Saint Jean aux Bois à Blérancourt 475 m
- Voirie communale (ordon. 59.115 du 07.01.1959) 12 kms 700 répartis en 28 voies en 1982 et 12 kms 803 répartis en 34 voies en 1990.
- Chemins ruraux (code rural art. 59 à 96) 13 kms 881 répartis en 33 chemins
- Chemins du plateau appartenant à l'Union des Associations Foncières de Jaulzy-Croutoy-Hautefontaine et Cuise la Motte 8 kms 517.

B - Voie ferrée

Une voie ferrée (unique) traverse JAULZY le Bas dans le sens Est-Ouest. Il y circule actuellement un train de marchandises par jour (sauf le dimanche) de quelques wagons, qui effectue un trajet aller-retour de COMPIEGNE à VIC-SUR-AISNE, la voie n'étant plus utilisée entre VIC-SUR-AISNE et SOISSONS. Cette voie ne dessert donc que 3 ou 4 usines de VIC-SUR-AISNE. Aucune désaffectation n'est projetée.

Il existe 4 passages à niveau sur le territoire de la commune, dont un sans barrière (chemin des Brioleurs) les autres automatiques.

Toute la population souhaite la suppression de cette voie ferrée qui coupe le village en deux et traverse quatre fois sa voirie.

C - L'Aisne

L'AISNE constitue pratiquement, la limite Nord de la commune.

Il est projeté un redressement de son coude, dans le cadre d'un aménagement plus général de la mise en grand gabarit de la rivière AISNE.

PROBLEMES DES VOIES DE COMMUNICATION

A - La déviation de la RN 31

Le P.O.S. de 1983 avait prévu une déviation proprement Jaulzienne à partir de la Maison Blanche vers l'Est et qui aurait emprunté le lit actuel de l'Aisne laissé disponible par le redressement de son coude dans le cadre de sa mise à grand gabarit.

Des emplacements réservés avaient été inscrits.

Depuis cette date les choses ont beaucoup évoluées.

Il est apparu aux élus du canton que la vallée de l'Aisne de Trosly Breuil à Courtieux devait être considérée comme une seule "agglomération" et que la déviation de la RN31 devait être globale et non particulière à chaque village.

Une très importante étude a été réalisée en 1990 par les services de l'équipement à la demande du secrétariat d'Etat auprès du Premier Ministre chargé du Plan (Monsieur Lionel STOLERU).

Elle fut soumise aux élus qui acceptèrent le projet mais émirent quelques réserves.

C'est ainsi que sur les 20 communes composant le canton d'ATTICHY, 19 conseils municipaux (sauf CHELLES) adoptèrent la même résolution en janvier 1991, proposant un tracé qui, à la différence de celui de l'administration, évite la traversée de la commune de BERNEUIL SUR AISNE.

Le problème n'est pas encore résolu, car le surcoût entraîné par le contournement de BERNEUIL n'est pas accepté par la direction de l'Equipement.

Il a été décidé, en modification, de ne pas retenir d'emplacements réservés mais d'indiquer la matérialisation de l'axe du tracé de principe de la variante de la déviation (demande de la chambre d'agriculture).
Il apparait en effet que trop d'incertitudes se font jour en 1997 quant à la probabilité du tracé centre (en raison de l'importance du risque inondation).
Couloir de passage repéré avec les indices X pour les zones ND, UI et NC

B - La mise à grand gabarit de l'Aisne - Liaison Seine-Est

Le projet reste en sommeil. La navigation fluviale connaît depuis déjà quelques années une crise tenant à la diminution du trafic de matières pondéreuses. Plus particulièrement les centrales électro-nucléaires ont remplacé celles fonctionnant au charbon et au fuel, entraînant une forte baisse de leur transport.

Le tracé du projet de liaison Seine-Est est reporté sur le plan, couloir de passage repéré avec les indices X pour les zones concernées (NC...)

Reste un problème important ; celui de la dégradation des rives près des habitations qui exigera un enrochement.

SECTION V - LE DOMAINE BATI - LE LOGEMENT - L'ARCHITECTURE

A - Logements et maisons - aspect quantitatif

- Immeubles collectifs : 4 construits en 1983
  Nombre d'appartements : 38 (Vallot)

- Maisons individuelles en 1990 : 201

- Fermes en 1990 : 3

							Canton d'Attichy	
	INSEE 1975	%	INSEE 1982	%	INSEE 1990	% 1990	INSEE 1990	% 1990
Résidences principales	161	80,9 %	186	83,8 %	248	84,4 %	4 899	81,2 %
Résidences secondaires	25	12,6 %	29	13,1 %	26	8,8 %	724	12,0 %
Logements vacants	13	6,5 %	7	3,1 %	20	6,8 %	409	6,8 %
	199	100 %	222	100 %	294	100 %	6 032	100 %

B - Logements et maisons - Aspect qualitatif

Ancienneté des résidences principales (248 en 1990)

			Canton d'ATTICHY	
Construites	INSEE 1990	%	INSEE 1990	%
avant 1915	68	27,42 %	1 772	36,2 %
de 1915 à 1948	26	10,48 %	766	15,6 %
de 1949 à 1974	51	20,56 %	1 086	22,1 %
de 1975 à 1981	28	11,29 %	691	14,1 %
de 1982 et après	75	30,25 %	587	12,0 %
	248	100 %	4 902	100 %

Les constructions neuves du Vallot ont nettement rajeuni le parc immobilier

C - Confort

	1982	1990
. Eau courante	totalité	totalité
. assainissement collectif	néant	Vallot
. Distribution de gaz	néant	Maison Blanche

Résidences principales 1990 (248)

. Chauffage central	183 sur 248	=	73,8 %
. Baignoire douche	224 sur 248	=	90,3 %
. Tout confort (baignoire ou douche - WC intérieur et chauffage central	183 sur 248	=	73,8 %

Canton d'ATTICHY 1990 - Tout confort résidences principales 66,6 %

Donc situation bonne.

D - Parc locatif (résidences principales) 1990

	JAULZY		CANTON D'ATTICHY	
	Nombre	%	Nombre	%
. Propriétaires	163	65,7 %	3 518	71,8 %
. Locataires	71	28,6 %	1 064	21,7 %
. Logés gratuitement	14	5,7 %	316	6,5 %
	248	100 %	4 898	100 %

E - Permis de Construire

De 1981 à 1990

. immeuble collectifs 4
. maisons individuelles 68

Moyenne annuelle maisons individuelles 7,5 %

F - L'unité architecturale

La remarquable unité architecturale des maisons anciennes est à souligner.

le style régional est celui de "l'Oise Soissonnaise". La maison type est d'un volume particulièrement harmonieux et relativement peu élevée. Elle est construite en pierre de taille de pays et présente des pignons crénelés dit "redans" formant un "escalier" de pierres, ces dernières de dimension au moins égale à celles de la façade.

C'est pour assurer le respect de ce caractère et préserver l'harmonie :

a) que les immeubles et maisons de la nouvelle place publique du Vallot ont été construits en pierres de taille extraites des carrières souterraines de SEPMONT, au Sud de Soissons, pierre se trouvant sous les plateaux continuant vers l'Est ceux de JAULZY. il s'agit de calcaire extrait :

- pour les "redans" de banc royal (roche grignarde) très dur se trouvant à 25 mètres sous terre.
- pour les bâtiments, du banc franc situé à 20 mètres sous terre.

Les "redans" présentent donc un aspect plus gris que les façades afin que leur dureté assure la pérennité.

b) qu'a été institué autour de l'église classée en zone "UD" à l'intérieur de laquelle toute nouvelle construction devra comporter des redans (décision prise à l'unanimité du conseil municipal) même si la pierre de taille trop onéreuse n'a pas été imposée.

Ainsi est préservée dans les secteurs sensibles la qualité architecturale de la région de "L"Oise soissonnaise".

SECTION VI - LE PATRIMOINE CLASSE ET VALORISABLE

1) Patrimoine classé - L'Eglise

- Partie du clocher XIIIème siècle
- Choeur - Transept et nef XVIème siècle (1551)
- Chapelle absidale XIXème siècle (1863)

Cloche de 1541 portant au 2/3 de sa hauteur l'inscription suivante :
"Marie" suis nommée par Claude de LANVIN Seigneur de BLERANCOURT et de JAULZY et Geffroy de LANVIN, abbé de THENAILLES.

1920 classement de l'église monument historique
1925 classement de la cloche.

2) Patrimoine valorisable

Vers le milieu du XVIème siècle fut également construit un château au lieudit "l'Ortois" détruit sous la révolution. Les bâtisseurs furent les seigneurs de LANVIN.

Il subsiste les hauts murs de clôture et plus particulièrement :

1) . deux tourelles côté ouest dont une conserve encore le blason des "de LANVIN".

2) . un petit "temple" de pierre à six colonnes cannelées ainsi qualifié par l'historien Bernard ANCIEN :

"L'édicule se trouvant dans le terrain des vignes de l'enclos sur le plan de 1729 dissimulé qu'il est du dehors, est une véritable révélation".

Le classement de ces monuments serait nécessaire.

SECTION VII - SERVITUDES - AUTRES CONTRAINTES

I - Servitudes

Les servitudes d'utilité publique sont exposées en détail dans l'annexe II "Servitudes".

1°) Patrimoine culturel - périmètre de protection autour de l'église classée monument historique le 05 février 1920. Cette servitude résulte de la loi du 31 décembre 1913 (art. R 421-38.4 du code de l'urbanisme). L'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est obligatoire pour tout permis de construire dans un rayon de 500 mètres.

2 °) Servitude de marchepied - Le long des deux rives de l'Aisne, zone libre de 3 m 25 sur les rives de l'Aisne, espace au profit des pêcheurs (L. 28 mai 1965 et Décret 30 décembre 1966).

3°) Servitudes relatives à l'établissement de canalisations de distribution et transport de gaz HP

4°) Servitudes relatives aux risques naturels prévisibles
Le plan des risques naturels d'inondation s'applique à Jaulzy (Rivière Aisne). Il figure en annexe et concerne essentiellement la zone agricole NC.

5°) Servitudes relatives aux communications téléphoniques
Câble téléphonique longue distance

6°) Servitudes relatives aux chemins de fer

7°) Servitude de captage d'eau potable

II - Autres contraintes

1°) Présence de carrières souterraines à JAULZY le Haut
Anciennes carrières d'extraction de pierres pouvant présenter des risques d'affaissement.

2°) Zones à contraintes archéologiques

3°) Secteur de nuisances acoustiques

Conformément à l'arrêté du 06 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique et en application de l'arrêté préfectoral du 16 janvier 1981, un couloir de nuisances d'une largeur de 200 mètres de part et d'autre de la RN 31 a été établi afin de déterminer l'opportunité d'une prescription d'isolement.

4 °) ZNIEFF

Le bois du Crocq est intégré dans une "zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique".
La ZNIEFF est étendu vers l'Est et englobe le "Mont de Torche" se trouvant sur Jaulzy.

CHAPITRE II

LES ACTIVITES ET LES EMPLOIS

Il s'agit, dans ce chapitre, d'examiner la situation économique de la commune, en précisant que, dans l'avenir, il est souhaitable que le développement des activités et des emplois soit réalisé dans le cadre de l'intercommunalité.

TAUX DES ACTIVITES ECONOMIQUES

Une première appréciation résulte de l'importance que revêt, dans le produit total brut des 4 Taxes Locales (Foncier Bâti, Foncier Non Bâti, Taxe d'Habitation, Taxe Professionnelle) :

1) Pour l'Agriculture - La part du foncier non bâti

1990	JAULZY	CANTON D'ATTICHY
Produit du FNB = Produit total	16,02 %	8,2 %

2) Pour les autres activités - La part de la Taxe Professionnelle

1990	JAULZY	CANTON D'ATTICHY
Produit de la taxe professionnelle = Produit total	17,72 %	46,77 %

JAULZY reste donc avec un accent marqué "de commune dortoir" et "ruralité" par rapport à la moyenne cantonale, les activités importantes ne se trouvant pas sur son territoire.

SECTION I - POPULATION ACTIVE ET CHOMAGE

	1990	Canton d'ATTICHY 1990
A - Total population municipale	732	14 668
Nombre d'actifs (1)	323	6 333
Soit un % de	44,1 %	43,17 %

(1) Les actifs comprennent les personnes ayant un emploi - les militaires du contingent et les chômeurs.

JAULZY est donc dans une position moyenne.

B - Migrants - Alternants

50 % des personnes (résidences principales) ont en 1990 le même logement qu'en 1982 (contre 52,9 % pour le canton).

56,1% sont restées dans la commune entre 1982 et 1990 (contre 63 % pour le canton). Mais cela est normal compte tenu de l'émergence du Vallot.

Les actifs travaillent principalement à l'extérieur - HOECHST (Trosly-Breuil) Usines de Vic-Sur-Aisne (VICO - Sucrerie - Féculerie) Attichy (zone industrielle) - Compiègne.

En 1990 sur 272 personnes ayant un emploi,

- 16,2 % l'avaient dans la commune (44)
- 83,8 % travaillaient à l'extérieur de la commune (228).

C - Chômage

	1990
Nombre de chômeurs	42
% de chômeurs pour 100 actifs	13 %
Chômeurs au dessus d'un an soit 48 % de chômeurs	20

Le taux de chômage avec 13 % apparait élevé.

Il est pour le canton d'ATTICHY de 9 % et pour celui de VIC-SUR-AISNE de 9,5 % et pour la Picardie de 11 %.

SECTION II - L'AGRICULTURE

A - Structure

. Nombre d'exploitations 3

. SAU - Surface agricole utile en Ha ..... 348 ha

	Canton d'Attichy 1988	Canton de Vic 1988	Oise 1988
. SAU = 116 ha / Nombre d'exploitation	103,76 ha	115,5 ha	65,3 ha

. Faire valoir direct en Ha ..... 272 ha

. Fermage en Ha ..... 76 ha

EVALUATIONS CADASTRALES (01.01.1990)

. Secteur d'évaluation - Secteur 3 Noyonnais

Valeur moyenne sectorielle du Noyonnais : 796,22 F. à l'ha

Fermage moyen à l'ha résultant de l'examen des baux ruraux JAULZY : 738 F.

B - Population agricole

. Chefs d'exploitation (nombre) 4 chefs d'exploitation et 2 conjoints.

. Nombre de salariés 1

C - Systèmes

Utilisation du sol			Oise (1988)
. Céréales	186 ha	53,4 %	56,3 %
. Betteraves sucrières	89 ha	25,6 %	11,3 %
. Pommes de terre	28 ha	8,0 %	0,7 %
. Près	45 ha	13,0 %	
	348 ha	100 %	

Cheptel	
. Vaches laitières	55
. Vaches nourrices	23
. Ovins	-
. Porcins	-
. Chevaux	-

Produits locaux néant

Une agriculture comportant de grandes exploitations spécialisées avec une mécanisation croissante.

SECTION III - L'INDUSTRIE

Usine Mingori Rue d'ATTICHY - La Maison Blanche

Code A.P.E. 21.09 - Activité - Mécanique - Fabrication de cintreuses

Chiffres d'affaires 11 000 000 (1990)

Nombre de salariés 26

L'usine appartient à la commune de JAULZY qui la loue à l'entreprise MINGORI.

SECTION IV - LES AUTRES ACTIVITES

Désignation	Code APE	Activités	Emplois
. BAZELIER Maison Blanche	55	Maçon	0
. Garage REGNIER RN 31	6503	Mécanicien	6
. COUSIN Claude Impasse de la Petite Montagne	6503	Mécanicien	0
. La Chaumière RN 31	6701	Restaurant - Bar	4
. La Rose de Sable RN 31 Maison Blanche	6701	Restaurant - Bar	2
. SARL TRAMACORE GRAND	6911	Transports	3
. SARL Patrick VALLAT	7704	Conception de logiciels	7
. THEVENIN Martine		Forain	0
. BOUCKAERT Vincent		Naturaliste	0
			22

En résumé de ce chapitre II, JAULZY reste une commune à caractère rural disposant d'une agriculture regroupée mais n'assurant pas de salariés.

Les emplois sont assez faibles :

. Agriculture	1
. MINGORI	26
. Autres	22
	49

Pour 323 actifs.

CHAPITRE III

LES SERVICES A LA POPULATION

ET LES EQUIPEMENTS

Reprenant l'ensemble des fonctions administratives communale des missions et tâches pouvant être remplies au niveau de la collectivité territoriale qu'est la commune, nous présentons un tableau examinant les services rendus à la population et les équipements existants.

Afin d'élargir cette recherche nous y ajoutons les services privés essentiels pour apprécier leur accessibilité.

Retenant le choix et la limite d'urbanisation qui seront exposés en 2ème partie aux termes desquels la population de JAULZY devrait atteindre un maximum de 1 000 à 1100 habitants, nous examinerons si les équipements sont suffisants pour cette population ou si des insuffisances apparaissent.

SECTION I - TABLEAU DES EXISTANTS ET CARENCES

ON OU DESIGNATION	EXISTANT	CONTENU (ET CADASTRE)	COLLECTIVITE OU PERSONNE	BESOINS	CARENCES INSUFFISANCES
ction civile	incendie accident	Sapeurs Pompiers	Communauté de Communes	Satisfait	NON
é Sécurité	police	gendarmerie	ATTICHY	Satisfait	NON
	Eglise	420 m2 (A 640)	COMMUNE	Satisfait	NON
ière	autour de l'Eglise	2765 m2 (A 648)	COMMUNE	Satisfait	OUI Reflexion sur un 2ème emplacement.
gnement ementaire	1 classe	parcelle 1015 m2 SHOB R.d.C 254 m2	COMMUNE	2 classes pour 1000 habitants	NON
gnement ire	3 classes + 3 logements	3 757 m2 A 929	COMMUNE	4 classes pour 1000 Habitants	1 classe
re	Ecole primaire	1 pièce Bibliothèque	COMMUNE	Satisfait	NON
ociale et iative	a) salle polyvalente Maison de voisinage	108 m2	COMMUNE	Satisfait	NON
	b) salle batiment n° 10 R de C Le Vallot	87 - m2	COMMUNE	Satisfait	NON
s	Parc de Loisirs) Maurice LIOUX)	7 711 m2	COMMUNE	Satisfait	NON
	Piscines (2)	1 non couverte (ATTICHY) 1 couverte (COULOISY)	Communauté de communes	Satisfait	NON
	Halle de sports	à COULOISY	Communauté de communes.	Satisfait	NON

CTION OU DESIGNATION	EXISIANT	CONTENU	COLLECTIVITE OU PERSONNE	BESOINS	CARENCES
paces publics	Place publique du VALLOT	2315 m2 ZE	COMMUNE	Satisfait	NON
	Esplanade de l'Eglise	1 498 m2 (A 651)	COMMUNE	Satisfait	NON
	Place du Bac	655 m2 (A744)	COMMUNE	Satisfait	NON
	Place de la Gare	2433 m2		Satisfait	
au d'eau	Etang de pêche Henri CHAVAL Maison Blanche	12 000 m2 (A 93)	COMMUNE	Satisfait	NON
stème de santé	Néant	Praticiens	CUISE ATTICHY	-	NON
ventions sociales					
ntre aéré	Saisonnier + vacances	1 017 m2 A 687-688	Propriétaire : Ass. pour l'éducation populaires des campagne. Utilisateur : A.F.R. de Jaulzy et environ	Satisfait	NON
de ménagère à micile	COMPIEGNE		Association aide et soins aux personnes âgées.	Satisfait	NON
sistante sociale	COMPIEGNE	permanences tous les mardis		Satisfait	NON
uipements ministratifs	Maison de voisinage		COMMUNE	Satisfait	NON
	Secrétariat	29,28 m2			
	Bureau du Maire	17,65 m2			
	Salle du Conseil	45,46 m2			

TIC DE IAT	XI I	EA	CT E PERSONNE	BI VS	REA
ervices publics Economiques					
ordures ménagères	enlèvement	2 fois par semaine	Communauté de communes	Satisfait	NON
Electrification	oui	complète	Commune	Satisfait	Renforcement du rése Terminé en 199
Eau courante	oui	complète	1) Syndicat des eaux de CUISE LAMOTTE - SAUR 2) ATTICHY pour Maison Blanche	Satisfait	NON
Gaz	partiel	La Maison Blanche	G.D.F.	-	-
Assainissement	partiel	Zone du VALLOT RN 31 Maison Blanche	COMMUNE Gestion SAUR Station épuration d'Attichy	OUI	Extension réseau En cours.
ervices divers					
Perception	OUI		A ATTICHY	NON	
P.T.T.	OUI		A ATTICHY	NON	
Gare S.N.C.F.			COMPIEGNE (18 kms)	NON	
Transports routiers	OUI		CUISE LA MOTTE	NON	
Guichets bancaires	OUI		CUISE LA MOTTE	NON	
Grandes surfaces	OUI		CUISE LA MOTTE TROSLY BREUIL (INTERMARCHE)	NON	

SECTION II - EXPLICATION ET DETAILS

A - Enseignement

1°) Pré Scolaire (Maternelle)

Si l'on retient la norme de 0,25 élève par logement (norme nationale) et pour 1 000 habitants et environ 300 résidences principales, le besoin est de

0,25 élève x 300 = 70 élèves

nécessitant un équipement de 2 classes.

Equipement actuel (dans le Vallot)

- surface terrain 1 015 m2
- surface bâtie 330 m2

Nombre d'enfants rentrée 1993 : 52
Demandes non satisfaites : néant

2°) Enseignement élémentaire

La norme (Oise) est de 0,4 élève par logement,. Cette norme paraît d'ailleurs élevée.

Quoiqu'il en soit pour 1 000 habitants et 300 logements l'on a :

0,40 élèves x 300 = 120 élèves

Il s'agit là à notre sens d'un maximum.

L'équipement devra cependant être de 4 classes.
Actuellement le groupe scolaire de 3 classes se présente ainsi :

. surface au sol 3 757 m2
. surface bâtie 801 m2
- 3 classes
- 3 appartements de 4 pièces.

Enfants fréquentant l'école élémentaire :

- en 1968 - 59 enfants pour 537 habitants soit 11 % de la population
- en 1975 - 50 enfants pour 491 habitants soit 10,2 % de la population
- en 1982 - 52 enfants pour 539 habitants soit 9,6 % de la population
- en 1991 - 53 enfants pour 735 habitants - mais la présence d'une école maternelle fait que les enfants en 1991 entrent à 6 ans alors qu'antérieurement ils étaient accueillis à 5 ans.
- en 1993 - 62 enfants pour 735 habitants soit 8,4 %
- en 1996 - 62 enfants pour 735 habitants soit 8,4 %

B - Espaces publics

Comme on peut le constater sur le tableau, il existe peu de carences. Il reste :

- l'aménagement possible de la petite placette à JAULZY le Haut.

C - La Maison de Voisinage

La "Maison de voisinage" construite en 1983 constitue le pôle de la vie communautaire locale.

Par son caractère polyvalent, elle opère un regroupement qui s'est traduit par de sensibles économies (voir circulaire du 16 décembre 1970 sur les Z A C).

Elle comprend :

- Sous sol : garage et atelier
- Rez de chaussée : Grande salle de réunion pour toutes associations, conférences, banquets etc...
- 1er étage : . Salle du conseil 45,46 m2
  . Secrétariat de mairie 29,28 m2
  . Bureau du Maire 17,65 m2
- 2ème étage : Bibliothèque 70 m2

Surface bâtie : 145 m2 Hors Oeuvre brut.

D - L'assainissement

Il n'est actuellement que partiel.

Le réseau existant comprend la zone du Vallot, rue des Tournelles - RN 31 rue de Compiègne.

C'est assurément l'équipement important à poursuivre au cours des prochaines années.

Comme il ne pourra couvrir l'ensemble du territoire, trop dispersé il conviendra de définir une politique concernant à la fois le réseau collectif et l'assainissement individuel.

Une première tranche de travaux est réalisée en 1994 et une deuxième en 1996. Le réseau rejoint la station d'épuration d'ATTICHY.

F - Le Cimetière

Normes :	- Cimetière type traditionnel amélioré	2 m2 40 par habitant
	- Cimetière traditionnel	1 m2 50 par habitant

En retenant 2 m2 40 on a 1000 habitants x 2 m2 40 : 2 400 m2

Surface actuelle du cimetière : 3 800 m2

Compte tenu de la gêne qu'apporte l'implantation du cimetière autour de l'église, le conseil municipal devra faire porter sa réflexion sur un 2ème emplacement pour son extension.

CHAPITRE IV

L'INTERCOMMUNALITE

Une commune a des missions ou fonctions à accomplir. Certaines sont obligatoires (ainsi entretien de la voirie communale, paiement des salaires, entretien des bâtiments etc...) d'autres sont facultatives.
Une commune rurale ne peut que très difficilement réaliser tous les équipements souhaités. Ainsi ne peut-elle assurer seule la défense contre l'incendie, construire une piscine, une halle de sports etc...
Un groupe de communes délégue alors des fonctions à un syndicat intercommunal qui les remplit à leur place. Après cette délégation la commune ne peut plus exercer la fonction déléguée.

Nous présentons sur un tableau la structure actuelle de l'intercommunalité.

S. E. P. O. A. S.

(Syndicat d'Etudes et de Programmation de l'Oise et l'Aisne Soissonnaises)

. OBJET : (études) - Aménagement du territoire
- Développement économique social culturel

. COMPOSITION : 38 communes des cantons d'Attichy et Vic-Sur-Aisne

DISTRICT D'ATTICHY

. OBJET : Vocation
- Défense contre l'incendie
- Collège - Halle de Sports
- 2 piscines (1 couverte - 1 non couverte)
- Enlèvement des ordures ménagères
- Entretien de la voirie communale

. Ajouter : Agent de police en commun pour quelques communes

. COMPOSITION : Les 20 communes du Canton d'Attichy

Fiscalité propre.

S. I. V. U.

(Syndicat intercommunal à vocation unique)

Syndicat intercommunal d'Adduction d'Eau de Cuise La Motte

. OBJET : Adduction d'eau potable

. COMPOSITION : 12 communes du canton d'Attichy

Pas de contribution des communes - Paiement par consommateur.

IIème PARTIE

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DE REVISION DU P.O.S

Nous avons procédé à une large analyse des données géographiques, démographiques, économiques, sociales etc... concernant la commune.

Les importants changements intervenus depuis 1983 nous conduisent à une révision du P.O.S. sans que, pour cela, son économie générale soit perturbée.

Après avoir rappelé et justifié le mode et les limites de l'urbanisation choisie, nous examinerons les modifications.

CHAPITRE I

MAINTIEN DU CHOIX D'URBANISATION

JAULZY reste une "commune dortoir". L'implantation de grandes surfaces commerciales dans des communes voisines met obstacle à l'installation de commerces de voisinage et le développement industriel, dans l'avenir, pourrait être réalisé dans le cadre de l'intercommunalité.

Rappelons cependant que les commerçants d'ATTICHY (Boulanger - charcutier etc...) passent dans la commune avec leurs camions distributeurs. Mais le chiffre d'affaires réalisé ne justifie pas une installation à poste fixe.

Le village, dans le passé, s'était urbanisé de façon linéaire, le long de la RN 31.

Le groupe scolaire élémentaire (3 classes et 3 logements) et la mairie avaient eux-mêmes été construits côté Nord RN 31 alors que la population se trouve pratiquement côté Sud.

Les conséquences s'avèraient redoutables.

- Danger croissant et nuisances acoustiques aux abords de cette voie classée grand itinéraire et sur laquelle roulent aujourd'hui 9 000 véhicules/jour.

- Absence de "centre" de village, de parking, de lieux de réunion, de vie sociale.

La structure du village devait être entièrement repensée.

Une première option d'urbanisation fut écartée, celle retenant un développement bipolaire :

- vers l'Ouest, en vue de rejoindre la Maison Blanche

- vers l'Est, toujours le long de la RN 31

Tout cela ne faisait qu'accroitre les dispersions sans résultat cohérent pour la vie sociale.

SECTION I - LE P.O.S. DE 1983 ET SON APPLICATION

Il fut décidé :

Zonage passif

de continuer à augmenter la densité des constructions dans le cadre de zones U attenantes à la partie aujourd'hui agglomérée.

Zonage actif

Et surtout , de procéder à une "restructuration" du village en zonage actif par un aménagement opérationnel à l'effet :

a) de donner un "centre" et un "coeur" à JAULZY

Qui devient l'endroit, à l'écart de la RN 31, où les habitants pourraient trouver un lieu de rencontre sur une "place publique" et une vie sociale active.

b) situer le centre dans le lieudit "Le Vallot"

Proche des habitations les plus denses et constituant l'un des sites naturels les plus agréables de la commune, facilement relié à JAULZY le Haut et à la RN 31 (groupe scolaire)

C'est ainsi qu'il fut procédé à l'expropriation d'un territoire de 55 758 m2, composé de près, cultures et de quelques jardins.

c) Construire des logements

Autour de la place publique

Immeubles collectifs : 4 (38 appartements) + 1 Hôtel (non construit)
Maison individuelles : 10

Parcelles individuelles sur le reste de la zone

Nombre de lots :44

Les immeubles et maisons d'habitation formant le tour de la Place Publique ont été construits en pierre de taille tirée des carrières de SEPTMONT, au Sud de SOISSONS

L'ensemble est bâti dans le style architectural régional de "l'Oise soissonnaise", avec des "redans".

d - Obtenir un parc locatif

Cet objectif doit être particulièrement souligné. La politique qui consiste de ne développer que l'accession à la propriété "fige" les familles. Les enfants grandissent et les maternelles se vident puis les classes élémentaires.

Le parc locatif assure un certain renouvellement de jeunes ménages et contribue à l'utilisation des équipements.

C'est chose largement réalisée aujourd'hui.

e - Réaliser des équipements

Avec l'augmentation de la population il devenait possible de réaliser sur cette zone, des équipements de proximité qui allaient nettement rehausser le niveau des services à la population.

Ont été réalisés :

. une place publique paysagée
. un terrain de loisirs de 7711 m2 sur le flanc du coteau
. un parc central de stationnement
. une "Maison de Voisinage" au centre, comportant
- une salle polyvalente
- la mairie (secrétariat - salle du conseil - bureau du maire)
- une petite bibliothèque (transférer dans l'enceinte école primaire)
- un garage atelier

. une deuxième salle polyvalente de 87 m2 au rez de chaussée d'un des immeubles a été aménagée.
. une école maternelle de 2 classes.
. reste toujours l'Hôtel restaurant non construit (parcelle n° 68)

f - L'ensemble a été réalisé entre 1980 et 1983 sous la forme juridique de "zone d'aménagement concerté" en convention (et non en concession).

SECTION II - LE P.O.S. de 1997

Le choix d'urbanisation de 1983 est maintenu :

1°) Zonage Passif

Poursuite des constructions de maisons dans le cadre des Zones U (espaces interstitiels) et du règlement du P.O.S.

2°) Zonage Actif

Opération du Vallot terminée.
Continuation des constructions de maisons individuelles sur les parcelles restantes.

Donc, pas d'accroissement significatif des zones U, sauf quelques cas très ponctuels (voir ci-après).

L'occupation des zones U, si elle était complète, devrait aboutir à une population totale de 1 000 habitants maximum.

C'est dans cette perspective qu'ont été programmés tous les équipements depuis 1983.

Durant la procédure de la présente révision, et à la suite d'observations de personnes publiques (Conseil Général, Agriculture et Forêt) le problème du choix d'urbanisation a été posé.

Il a été mis en avant les difficultés et les atteintes paysagères que provoquerait l'urbanisation du côté Ouest de Jaulzy. "Le fait de permettre la construction à toutes les parcelles de la zone UD risque de dénaturer le site remarquable du coteau de l'Eglise classée et de l'ensemble Jaulzy le Haut ; témoin en est l'impact des constructions récentes sur ce site, par des vues lointaines" (Conseil général)."

Le Conseil Municipal a décidé cependant de maintenir une certaine possibilité de construction dans le désir d'assurer enfin une continuité entre Jaulzy le bas et Jaulzy le Haut permettant aux deux parties du village, séparées depuis des siècles de se rejoindre.

Néanmoins, prenant en compte les observations justement présentées, il a décidé :

1) de modifier les contours de la zone UD du haut de Jaulzy afin de laisser dégagé le haut de la colline et préserver la vue sur la vallée.

2) de réglementer plus strictement le volume et l'aspect des constructions autorisées de sorte que seuls soient admises dans cette zone des maisons basses type maisons paysannes de l'Oise soissonnaise avec sous-sol enterré.

La zone UD de Jaulzy va de "l'Eglise" aux "Prés Hauts".

CHAPITRE II

LES MODIFICATIONS DES DOCUMENTS

Nous examinerons à présent les changements ou rectifications des divers documents du P.O.S. à l'exception du règlement d'urbanisme.

L'analyse comprendra :

- Création et rectifications de zones, des emplacements réservés et projets de grandes infrastructures.

- Les modifications dans les servitudes (1) - Les contraintes (2) - La voirie et alignements (3) - et les équipements publics (').

SECTION I - LES RECTIFICATIONS DE ZONES, DES EMPLACEMENTS RESERVES ET LES PROJETS DE GRANDES INFRASTRUCTURES

ZONES

1 - Création d'une zone NA (dans la vallée - côté Ouest) (dite 2 NAH)
Classement précédent : UD

Tenant compte des observations formulées, l'examen de l'urbanisation du côté Ouest à conduit à la création d'une zone NA dans la vallée comme cela avait été fait pour le Vallon côté Est

Cela signifie qu'une certaine surface le long de la voie ferrée devra faire l'objet d'un aménagement selon un plan d'ensemble qui pourra prévoir du collectif et des maisons individuelles mais devra être rationnel et respecter l'environnement, cet espace sera désenclavé par la retenue de trois emplacements réservés permettant l'accès de l'ensemble à la rue du 8 mai 1945 et à la rue des Tournelles.

Le périmètre de ce secteur "clos du château" englobe des terrains non construits le long de la rue du 8 mai 1945 et de la rue des Tournelles, ceci afin de permettre une desserte suffisante et une bonne accroche de ce nouveau quartier sur l'urbanisme existant de la zone UD.

2 - Resserrement de la zone UD de Jaulzy le Haut sur la colline (côté Ouest)

La limite Nord est abaissée afin de dégager le haut de la colline. Le maintien cependant de la jonction avec Jaulzy le haut est possible. Le règlement obligera l'implantation de maisons basses de caractère local.

3 - Suppression du secteur UBa réintroduit en zone UB.

4 - Création de la zone UC (Le Vallot centre du Village) venant de la zone NA.

5 - Création d'une zone UP recouvrant deux importantes propriétés de caractère situées en zone UD.

6 - Zone UY ; A la demande de la SNCF, reclassement de certaines parcelles dans la zone des terrains du voisinage immédiat (3 endroits)

7 - Zone NC : Approfondissement de la zone UB de parties arrières de propriétés déjà bâties (Maison Blanche Dodard)

8 - La zone NCa est reclassée en secteur protégé NDA (inconstructible), conservé à vocation agricole. Compte tenu des difficultés ou impossibilité d'accès des engins agricoles au chemin du clos du château et à la rue de la Montagne, son accès reste assuré à l'angle de la rue du 8 mai et de la rue du clos du château (portail actuel)

9 - Zone ND

- Reclassement du secteur NDa Nord voie ferrée en ND (secteur humide au coeur du village). Les deux anciennes zones NDa passent en UP (château de l'Ortois et Le Prieuré)

- Suivant les observations passent en ND au lieu de NC les secteurs pentés du Mont de Torche, Les Tournelles, Le Petit Vallot - Les Roches - Le Larris du Renard. Protection paysagère des bas de coteaux.

10 - Rectifications de limites

Certaines limites avaient été arrêtées à une voie publique bordant ainsi la zone alors qu'existaient les équipements et viabilité. Il est donc apparu équitable d'autoriser les constructions en face, c'est-à-dire de l'autre côté de la voie. Ainsi,

- La Maison Blanche - côté Est rue de Villers Cotterêts (environ sur 40 mètres de long) (passe de NC en UB).

-- Rue de la Fontinette - En face du côté déjà bâti (passe de NC en UB).

- Rue du marronnier (passe de ND en UAb).

- La zone NC de Jaulzy le haut est étendu par incorporation des bâtiments agricoles existant de part et d'autre de la rue du Marronnier.

EMPLACEMENT RESERVES

Suppression de l'ER1 rue des Tournelles

Autres ER inchangés ; voies de désenclavement de la nouvelle zone 2NAH "Le clos du château"

ER2 Rue des Tournelles

ER3 rue du 8 mai 45

PROJET DE GRANDES INFRASTRUCTURES

- Déviation RN 31 - Axe du tracé de principe. Suppression de la zone inconstructible (demande Chambre d'Agriculture) - indiqué par des X

- Rivière Aisne - Elargissement du lit - indiqué par des X

SECTION II - SERVITUDES - CONTRAINTES

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Suppression de certaines servitudes :
- Voisinage du cimetière
- Distribution énergie électrique

Servitudes du POS révisé 1997 :

1) Protection des monuments historiques
2) Marchepied
3) Distribution de gaz haute pression (nouvelle)
4) Risques naturels d'inondation
5) Communications téléphoniques
6) Servitudes relatives au chemin de fer
7) Périmètre de protection du captage d'eau potable

CONTRAINTES

1) Présence de carrières souterraines (UAa)
2) Zones à contraintes archéologiques
3) Secteur de nuisances acoustiques
4) ZNIEFF au Mont de Torche

SECTION III - VOIRIE ALIGNEMENTS - LES EAUX

A - Voirie alignement

Suppression de l'alignement RN 31 datant de 1829 et devenu inutile.

Inscription des nouvelles rues du Vallot.

B - Les eaux

1) Réseau d'eau potable
2) Réseau d'assainissement
3) Eaux de ruissellement et eaux pluviales (rus et talwegs)
4) Cours d'eau non domaniaux

SECTION IV - LES EQUIPEMENTS

Equipements à programmer :
- Assainissement collectif (en cours). Rattachement à la station d'épuration d'ATTICHY réalisé
- Aménagement place de la Gare acquise de la SNCF le 26 mars 1996
- Construction ultérieure d'une classe élémentaire (4ème classe)
- Autre emplacement supplémentaire pour le cimetière

CHAPITRE III

L'ALLEGEMENT DU REGLEMENT D'URBANISME

Les justificatifs du règlement

Le règlement d'urbanisme a été établi en fonction des options choisies qui ont été définies ci-dessus, et d'autres éléments résultant de la nature des sols, de leur utilisation actuelle, de la densité, de l'aspect des constructions existantes et de la présence de servitudes.

Rappel de la définition du C.O.S. (article R 123-22 du code de l'urbanisme) : "Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol".

A - LES ZONES URBAINES

A)Zone UA

Elle correspond à la zone centrale ancienne de JAULZY LE BAS (UAa) et à la zone centrale ancienne de JAULZY LE HAUT (UAb). Les habitations y sont souvent en ordre continu et leur densité a justifié l'absence de fixation d'un C.O.S.

l'expansion vers le SUD est arrêtée :

- pour le secteur UAb (JAULZY LE HAUT) par la présence d'anciennes carrières, carrières souterraines qui pénètrent entre les habitations existantes.

b - Zone UB

Elle comprend le secteur "Maison Blanche" et les deux secteurs EST et OUEST prolongeant la zone centrale de JAULZY LE BAS.

Ces trois secteurs présentent un caractère d'homogénéité. Les habitations et commerces y sont implantés le long de la RN 31, du CD 16, de la rue des Tournelles et du début de la rue des Fontinettes. Il s'agit de constructions pavillonnaires disposées assez régulièrement en ordre discontinu.

Toutes les parcelles ne sont pas encore bâties.

c - Zone UC

Il s'agit de l'ancienne zone naturelle NA figurant dans le P.O.S. de la commune de JAULZY, publié par l'arrêté préfectoral du 20 septembre 1983.

Cette zone, alors naturelle, était réservée à la restructuration du "Village", la création d'un nouveau centre avec parc public, mairie, école maternelle, parc de loisirs, etc...

L'urbanisation progressive s'effectue sous la forme d'un lotissement qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral du 26 août 1980.

Depuis cette date, une grande partie des réalisations prévues a été effectuée.

En application de l'article L 315-2-1 du code de l'urbanisme (loi n° 86.13 du 06 janvier 1986) : "Lorsqu'un plan d'occupation des sols a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer aux termes de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, sauf si une majorité de colotis demande le maintien des règles".

Le terme des dix années a expiré le 26 août 1990.

Mais le "règlement de lotissement" du VALLOT en date du 26 août 1980 avait déjà été indiqué au P.O.S. de la commune de JAULZY du 02 septembre 1983 dans la zone NA.

Compte tenu de l'urbanisation déjà réalisée, la zone NA devient la zone UC (nouveau centre de JAULZY).

Ces dispositions ne remettent pas en cause les obligations régissant les rapports des colotis entre eux et contenues :

- dans le cahier des charges
- dans l'association syndicale pour la gestion des parties communes.

Le nouveau centre du village correspond au lotissement situé au lieu-dit "LE VALLOT".

Le terrain est aujourd'hui cadastré section ZE n° 48 à 69 - 71 et 72 - 74 à 113 sur 5 ha 57 a 58 ca. Le détail est présenté sur le tableau joint et un plan restera annexé au P.O.S.

d - Zone UD

Le règlement de la zone UD est dicté par la présence de l'Eglise (XIIIè et XVI siècle) classée à l'inventaire des Monuments Historiques le 05 février 1920.

Cette zone se situe dans le champ de visibilité du Monument classé, au Nord sur une partie de l'ORTOIS et au SUD vers JAULZY LE HAUT.

Les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sont applicables à cette zone et il est bon de rappeler l'article L 143.1 du code de l'urbanisme permettant de déterminer des "zones d'architecture imposées" où l'emploi de certains matériaux ou de certaines couleurs peut être soit interdit, soit règlementé.

COMMUNE DE JAULZY

ZONE DU VALLOT (55.758 m² de terrain)

NATURE	CADASTRE SECTION ZE	N° DES LOTS DU LOTISSEMENT	NOMBRE D'HABITATIONS OU IMMEUBLES		PROPRIETES ET BATIMENTS PUBLICS
			INDIVIDUELS	COLLECTIFS	
celles individuelles	n° 48 à 64	n° 1 à 17	17		
king	n° 65	n° 18			
eubles collectifs	n° 66 à 69	n° 19 à 22			1
celle individuelle	n° 71	n° 24 (place)	1 (place)	3 construits (66.67.69) 1 hôtel (68) non construit	
euble collectif	n° 72	n° 25			
celles individuelles	n° 74 à 100	n° 27 à 53	27	1 construit	
e maternelle	n° 101	n° 54			
elle individuelle	n° 102	n° 55 (place)	1 (place)		1
on de voisinage	n° 103	n° 56			
de loisirs	n° 104	n° 57			1
e publique	n° 105	n° 58			1
lles individuelles	n° 106 à 108	n° 23 (place)	3 (place)		1
lles individuelles	n° 109 à 113	n° 26 (place)	5 (place)		
			54	5	5

- 54 -

Le site est ainsi délimité :

Au Nord, par les habitations de la vallée
A l'Ouest, par une remontée de terrain et les zones boisées
A l'Est, par la propriété boisée du château dit le Prieuré
Au Sud et Sud-Est, par la ligne d'horizon de la colline
Sous l'Eglise, une partie de la déclivité Ouest (NCA) constitue une zone non aedificandi qui assure la perspective de l'ensemble sauvegardé.

L'aspect extérieur des constructions est règlementé d'une façon plus stricte que dans les autres zones.

Il est indispensable que ce secteur, par la beauté du site, par le lieu de promenade qu'il est, avec l'aire de repos de l'esplanade de l'Eglise, soit l'objet d'une attention architecturale particulière.

e - Zone UP

Elle comprend deux propriétés de caractère se trouvant enclavées dans la zone UD et dans le champ de visibilité de l'Eglise.

Elles étaient dans le POS précédent classées en NDa ce qui n'était pas justifié.

- La première est l'ancien château de JAULZY construit du XVIè siècle (1 ha 54 ca) clos de hauts murs de cette époque avec 2 tourelles d'angle portant écussons de pierre des seigneurs de LANVIN de BLERANCOURT.

Dans le parc :

. Temple d'amour du XVIè siècle
. Maison basse du 1er Empire (Reculé -Maître de poste)

- La deuxième est dite "le Prieuré" (2 ha 48 ca) de construction plus récentes mais également close de hauts murs.

Manoir qui complète très agréablement l'harmonie du secteur.

Une règlementation particulière s'imposait pour les motifs suivants :

- Voeu de leur maintien en l'état
- Autorisation en cas de sinistre, de reconstruction à l'identique
- Préservation et conservation, dans la propriété n° 1 :
  . des murs d'enceinte
  . des deux tourelles du XVIè siècle
  . du Temple d'amour (XVIè siècle) se trouvant dans le parc
  . de la Maison du 1er Empire.
- Morcellement ou lotissement seulement pour de grandes surfaces sans démolition
- Garder le seul accès existant
- Permis de démolir obligatoire.

f - Zone UI

Il s'agit de terrains à usage d'activités. Ils se situent au Nord-Ouest de la commune et constituent la suite de la zone industrielle d'ATTICHY.

g - Zone UY

Elle correspond à la zone affectée au domaine public de la S.N.C.F.

B - LES ZONES NATURELLES

L'espace naturel par sa qualité et sa variété, revêt à JAULZY une importance non négligeable. Il convient de savoir en assurer la préservation en maintenant l'équilibre entre les zones agricoles protégées, des zones boisées et les zones naturelles.

Plus particulièrement (voir carte) ont été pris en compte les rus et talwegs permettant d'assurer un bon écoulement des eaux (voir annexe V - les eaux - 3 . Rus et Talweg). La lutte contre l'érosion des sols n'appelle pas d'observations particulières.

Il existe une ZNIEFF sur le Mont de Torche et les mesures de protection qui la caractise sont indiquées en annexe iii - autres contraintes.

a - Zone 2NAH

Cette zone devra faire l'objet d'un plan d'ensemble comme cela fut fait pour le Vallot (PAZ).

L'emplacement est le "clos du Château de l'Ortois".

b - Zone NB

Cette zone se situe à SAILLY, Hameau de JAULZY à caractère nettement rural, pénétré par les cultures et les prés.

c - Zone NC

C'est une zone agricole protégée, correspondant principalement au plateau entièrement remembré et ne comportant que quelques espaces boisés au Sud-Est, après SAILLY.

Le règlement s'est attaché à préserver la vocation de cette zone en n'y autorisant que les constructions liées à l'exploitation agricole.

d - Zone ND

Il s'agit d'une zone où les possibilités d'occupation du sol sont très restreintes. Cette zone correspond en effet à des espaces naturels de qualité qu'il convient de préserver.
Une petite partie (bois du Mont de Torche) est intégrée dans une ZNIEFF.

Le secteur NDA est destiné à préserver le paysage de l'église classée et permet d'assurer la continuité des zones ND de protection du coteau.

CHAPITRE IV

APPRECIATION - MISE EN PLACE

TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES

Zones	Superficie
UA	11 ha 88
UB	28 ha 29
UC	5 ha 58
UD	11 ha 41
UI	12 ha 70
UY	5 ha 69
UP	3 ha 80
NA	3 ha 48
NC	508 ha 38
ND	174 ha 57
Superficie totale Zones U	82 ha 83
Superficie totale Zones N	682 ha 95
Superficie couverte par le POS	765 ha 78

EMPLACEMENTS RESERVES

Texte de loi : article L 123-9 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de terrains qui sont réservés par le P.O.S. pour une voie, un ouvrage public, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

(. Emplacement réservé n° 1 : Voies d'accès de la zone NA. (ER2 et ER3)

Mise en place du plan - La préservation de l'environnement

a) Une urbanisation réfléchie

La volonté communale d'urbaniser en augmentant d'une part la densité, des constructions trop disseminées et en ayant réalisé d'autre part des opérations d'ensemble dans la zone du Vallot évite une "consommation excessive des terres agricoles.

b) Un zonage spécifique

La conservation et la protection des espaces boisés ainsi que des parcs existants ont été assurées par un classement spécifique (classement "Espaces boisés à conserver").

Les massifs forestiers dignes d'intérêt constituent à JAULZY une couronne de bois située sur le flanc des coteaux. Cette couronne s'étend de Maison Blanche à SAILLY ; il a été décidé de la maintenir en l'état. La délimitation a été modifiée par rapport aux premiers plans après un contrôle sur place, certaines surfaces étant passés depuis longtemps en herbage non reportés sur les premiers plans.

Mais il convenait aussi de préserver certains espaces naturels de qualité. Le règlement de la zone ND répond à cette demande en restreignant les possibilités d'occupation du sol. En zone NC le règlement s'est attaché à préserver la vocation de cette zone en n'y autorisant que les constructions liées à l'exploitation agricole.

CONCLUSION

Les options choisies, le désir de protéger le site de l'ORTOIS ont conduit à retenir des choix rationnels, limités, préservant l'esthétique architectural de la commune.