

Commune de
JAZENEUIL



Révision du P.O.S
en
Plan Local
d'Urbanisme

P.L.U.

**PROJET
D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT
DURABLES**



I. Préambule

L'objet du Plan Local d'Urbanisme est, selon la circulaire n°2001-3 du 18/1/01, d'exprimer le projet d'aménagement et de développement durables des communes.

En clair, l'élaboration du PLU donne lieu à une réflexion globale sur le développement et la planification de la commune. Il s'agit de définir, à partir des options données par les responsables locaux et des termes de la loi SRU et des lois Grenelle 1 et 2, un projet de développement pour les dix années à venir à partir d'un diagnostic des besoins et potentiels, accompagné d'une réflexion sur le développement durable (cf. article L.121-1 du Code de l'urbanisme).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) expose le projet communal pour les années à venir. Il permet ainsi de définir une politique d'ensemble à laquelle se référeront les initiatives de la commune.

Selon l'article L. 123-1-3 du Code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables :

- définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.
- fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Pour compléter ces orientations générales, différentes mesures sont précisées pour des secteurs particuliers, exposées dans le document « Orientations d'aménagement et de Programmation ».

Le projet inscrit dans le P.A.D.D. est traduit territorialement et réglementairement en un zonage et un règlement, des emplacements réservés, etc.

II. Idées fortes du projet et objectif fédérateur

Il s'agit d'inscrire le développement communal dans une logique de développement durable :

- ⇒ Satisfaire les besoins des générations présentes sans compromettre la possibilité pour les générations futures de répondre aux leurs (ex : gestion économe de l'espace)
- ⇒ Allier l'environnemental avec l'économique et le social : un projet durable est un projet économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement tolérable
- ⇒ S'inscrire dans une logique d'intérêt général
- ⇒ Se fonder sur les ressources endogènes des territoires, tirer parti des atouts propres à chaque territoire
- ⇒ Construire un projet de développement cohérent et global

L'essence du projet est de conforter l'identité de Jazeneuil comme une commune rurale active, dans un cadre accueillant au patrimoine préservé

L'objectif fédérateur est élaboré sur la base des enjeux validés lors des réunions précédentes et réflexions portées par la commission sur l'identité actuelle de la commune et l'identité à venir.

« JAZENEUIL, une commune rurale active, dans un cadre accueillant au patrimoine préservé »

III. Orientations générales du PADD

Les orientations générales découlent directement :

- des enjeux soulevés et de l'objectif fédérateur.
- du scénario B choisi par la commune parmi les 3 scénarios d'évolution de la commune à 10 ans

Ils s'organisent autour de 6 axes majeurs.

1) Affirmer l'identité et le positionnement de la commune et poursuivre l'accueil de nouveaux habitants

- ✓ Affirmer la place de Jazeneuil au sein du Pays Mélusin et dans l'aire d'influence de l'agglomération Poitevine, en prenant en compte le contexte local et la place de Jazeneuil dans les réflexions en matière d'accueil de population, d'activités, de déplacements, de tourisme...
- ✓ Affirmer le bourg de Jazeneuil comme pôle de la vie locale à l'échelle de la commune, en lui donnant la priorité en termes de développement et d'urbanisation
- ✓ Poursuivre la croissance démographique communale, en se fixant un objectif d'environ 950 habitants en 2023, soit un accueil de 8 habitants supplémentaires par an, ce qui nécessite la construction de 60 logements neufs sur les 10 prochaines années, et implique de réserver environ 6 à 7 hectares pour le développement de l'urbanisation.
- ✓ Créer les conditions permettant un accueil de nouveaux ménages diversifiés (âge, taille du foyer, catégories socio-professionnelles), en proposant une offre d'habitat diversifiée (localisation, taille...)
- ✓ Maintenir les conditions permettant d'assurer le renouvellement démographique, ainsi que le maintien des jeunes sur le territoire, à travers l'offre en équipements, en logements, en activités...
- ✓ Créer les conditions permettant de développer la mixité sociale et urbaine, notamment en encourageant la diversification des formes urbaines, des formes d'habitat et des typologies de logements (logement locatif, logement social, logement seniors...)
- ✓ Développer le parc locatif privé et public, afin notamment d'accueillir de jeunes ménages
- ✓ Proposer une offre permettant de répondre à la demande diversifiée en logements : locatif, achat, terrains. L'ambition est de proposer une offre de logements pour tout le parcours résidentiel depuis la location (notamment des jeunes ménages) jusqu'à l'avant maison de retraite. Il s'agit par exemple de réaliser un projet de création de logement sénior / logement adapté, en lien avec le Logis de la Cour (et les services qu'il peut offrir).
- ✓ Renouveler le parc de logements progressivement par la construction neuve, en envisageant un rythme de construction de 6 logements neufs par an

2) Créer les conditions de l'accueil de nouveaux habitants

a. Améliorer l'image du bourg en poursuivant son aménagement

- ✓ Poursuivre l'effort de valorisation des entrées de bourgs
- ✓ Poursuivre l'aménagement du bourg et de ses espaces publics (Rue Saint Nicolas, Rue Mélusine...), avec un souci de traitement qualitatif en lien avec l'identité communale
- ✓ Développer et faciliter les liaisons :
 - entre le bourg et les principaux hameaux
 - à l'intérieur du bourg : entre les quartiers existants, et avec les futurs quartiers, en ayant une réflexion particulière sur les déplacements doux

b. Offrir les équipements répondant aux besoins de la population

- ✓ Anticiper la mise en adéquation des équipements avec le projet de développement communal et les besoins futurs, notamment en prévoyant des secteurs à vocation d'équipements
- ✓ Offrir une gamme d'équipements diversifiée répondant aux besoins de proximité de la population, en veillant au maintien des équipements actuels : école, bibliothèque, salle des fêtes, terrains de sport...
- ✓ Veiller à la complémentarité entre les équipements communaux et intercommunaux
- ✓ Prendre en compte les besoins de l'ensemble de la population, en incluant dans la réflexion l'ensemble des habitants (petite enfance, adolescents, familles, personnes âgées...)
- ✓ Maintenir le dynamisme de la vie locale, permettant notamment l'intégration des nouveaux habitants, notamment par l'offre en équipements, le soutien à la vie associative
- ✓ Maintenir l'aire d'accueil des gens du voyage existante le long de la RD95

c. Prévoir la desserte en réseaux et en moyens de communication

- ✓ Gérer les eaux pluviales le plus en amont possible, notamment au niveau des futures opérations et en favorisant l'infiltration à l'échelle de la parcelle ou de l'opération (noue plantée, etc.)
- ✓ Prendre en compte la desserte en eau potable et la sécurité incendie dans la définition des secteurs à ouvrir à l'urbanisation
- ✓ Optimiser et anticiper la gestion des ordures ménagères et le fonctionnement de la collecte, en prenant en compte cette problématique dès la définition des orientations d'aménagement et de programmation
- ✓ Prendre en compte la desserte en téléphonie mobile et accès Internet, pour le choix de la localisation des futurs secteurs d'activités et d'habitat, en évitant la dispersion des sites.

Il s'agit de donner la priorité à l'urbanisation du bourg (et dans une moindre mesure, à celles des principaux hameaux), et de conforter les sites d'activités existants (notamment zone artisanale du Pré Sableau et site des Champs de la Pierre).

Il s'agit également, dans le cadre de la mise en œuvre du Schéma Départemental d'Aménagement numérique, de viser au renforcement de la desserte du bourg (avec les zones d'activités et hameaux proches) et de certains secteurs de la commune.

- ✓ En application et dans le respect du schéma d'assainissement, assurer une collecte et un traitement efficace des eaux usées des hameaux avant d'envisager tout développement dans ces secteurs (hameaux de la Pétinière et la Mimaudière). Il s'agit si nécessaire de réserver des espaces pour le traitement collectif des eaux usées dans les hameaux desservis par un réseau de collecte.
- ✓ Prévoir une emprise suffisante pour l'agrandissement de la capacité de la station d'épuration du bourg, en adéquation avec le développement envisagé à moyen et long terme
- ✓ Limiter le développement urbain dans les secteurs peu favorables à l'assainissement autonome et non inclus dans le zonage d'assainissement collectif, afin de minimiser l'impact de l'urbanisation sur la qualité des eaux, et proposer des parcelles dont la superficie autorise un assainissement individuel efficace, le cas échéant

3) Maîtriser l'urbanisation et fixer des objectifs et modération de la consommation d'espace

a. Gérer l'espace de manière économe et modérer la consommation d'espace

- ✓ Maîtriser l'urbanisation :
 - en termes de localisation : il s'agit de donner la priorité au développement du bourg, et de limiter l'urbanisation dans les hameaux.

Seuls les principaux hameaux (que sont La Mimaudière, la Pétinière, les Quintardières et le Châtaignier) pourront accueillir quelques constructions en dents creuses (confortement), en prenant en compte les

contraintes d'assainissement pour la Pétinière et la Mimaudière (urbanisation conditionnée à la résolution des problèmes d'assainissement),

- en termes de rythme, en envisageant un rythme de 6 logements neufs par an, compatible avec les équipements communaux, et en définissant un phasage pour l'urbanisation (zones 1AU et 2AU)
- en termes de formes urbaines (organisation, lisibilité, densité...)

✓ Optimiser l'occupation du parc existant

Il s'agit de prendre en compte les possibilités de rotations dans les logements, et poursuivre la réhabilitation du bâti ancien, en misant sur la réoccupation de logements vacants, sur le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles...

- ✓ Lutter contre l'étalement urbain, pour limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels, en donnant la priorité à l'urbanisation des dents creuses, et en définissant des limites claires à l'urbanisation pour le bourg et les villages
- ✓ Optimiser et modérer la consommation d'espace, en se fixant un objectif de diminution de la taille moyenne des parcelles de plus de 60 %.

Alors que la taille moyenne des parcelles était de 2360 m² entre 1999 et 2011, la commune s'est fixé comme objectif une taille moyenne de parcelles (hors constructions isolées réalisées en dents creuses) de 850 m² pour les constructions pavillonnaires, et de 475 m² pour les constructions groupées.

- ✓ Limiter les déplacements, en concentrant l'urbanisation autour des pôles existants (principalement le bourg, et dans une moindre mesure les villages)

b. Rechercher une urbanisation de qualité

- ✓ Garantir une bonne insertion paysagère des constructions et futures opérations, en prenant en compte les enjeux paysagers lors de la définition des secteurs de développement
- ✓ Veiller à un traitement qualitatif des franges urbaines, des transitions entre espaces agricoles ou naturels et secteurs urbanisés, par le choix des secteurs de développement (favoriser les secteurs localisés à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante), leur délimitation (tenir compte des franges existantes de qualité) et les dispositions définies pour ces secteurs (orientations d'aménagement et de programmation)
- ✓ Garantir une bonne insertion urbaine et architecturale des constructions, en définissant en amont des orientations d'aménagement et de programmation, en veillant au respect de l'identité architecturale locale
- ✓ Promouvoir la mixité des formes et des fonctions urbaines, en autorisant dans le bourg, les hameaux et les futurs secteurs de développement, les activités et équipements compatibles avec le voisinage de l'habitat

c. Sensibiliser aux enjeux de maîtrise de l'urbanisation

- ✓ Connaître et faire connaître le patrimoine et sensibiliser le public, en recensant et protégeant le patrimoine bâti et naturel remarquable dans le PLU, avec la volonté de développer parallèlement au PLU des actions de sensibilisation.
- ✓ Concevoir une urbanisation en rapport avec l'architecture locale de référence, en sensibilisant la population et les pétitionnaires, en accompagnant le règlement de recommandations...
- ✓ Préserver et valoriser le bâti ancien, en permettant et encourageant sa réhabilitation dans les règles de l'art, en rapport avec l'identité de la commune
- ✓ Encourager la construction de logements économes en énergie et le développement de formes d'habitat durable (densité, orientation...), en instituant des dispositions réglementaires adaptées, et en encourageant ces réflexions.
- ✓ Inciter à l'économie d'eau en préconisant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales (pour le jardin, voire pour la maison), et en encourageant le recours à des dispositifs économiseurs d'eau (l'utilisation de limiteurs de débit ou aérateur sur les robinets, « stop-douche » ou douches à turbulences)

pour les salles de bain, l'installation d'une chasse d'eau à double débit, d'un robinet mitigeur ou thermostatique, etc.)

4) Protéger et valoriser l'environnement, les paysages, le patrimoine

a. Protéger et valoriser l'environnement

- ✓ Préserver et valoriser la biodiversité communale, les milieux naturels, leur diversité et les interfaces ; particulièrement dans la vallée de la Vonne.

Il s'agit de préserver les secteurs les plus sensibles et remarquables de toute urbanisation nouvelle, et de favoriser leur conservation.

Cela peut se traduire par exemple par :

- La conservation des beaux arbres lors de travaux forestiers ou de coupes de haies pour régénération
- L'absence de travaux de broyages printemps-été
- Encourager à enrichir les milieux avec des plantes devenues rares et nécessaires à la diversité
- Eviter les espèces exotiques invasives

- ✓ Préserver la qualité des eaux, garante de la richesse et de la pérennité des milieux naturels présents.

Il s'agit de prendre en compte les périmètres de protection de captage, de gérer les eaux pluviales, de protéger les haies qui ont un rôle écologique (ralentissent le ruissellement, ont une action filtrante...)

- ✓ Conserver les boisements, dont l'intérêt écologique est indéniable sur le territoire (habitats, continuités écologiques, etc.)
- ✓ Conserver le maillage bocager aux intérêts écologiques, paysagers et hydrauliques certains.

Il s'agit essentiellement de préserver le réseau de haies existant, mais également d'inciter par exemple à :

- Limiter les broyages en pied de haies
- Laisser des bandes enherbées suffisantes de part et d'autre
- Compléter les haies par des plantations ponctuelles

- ✓ Assurer le maintien et la préservation des continuités écologiques et favoriser leur remise en bon état, en particulier la vallée de la Vonne, les boisements et le maillage bocager.

La préservation des continuités écologiques passe par une interdiction de toute urbanisation, ainsi que par la préservation du réseau de haies et de ripisylves.

Elle peut également passer par :

- des fauchages et broyages tardifs
- la préservation des franges de parcelles en laissant la végétation naturelle évoluer

- ✓ Préserver les zones humides

Il s'agit de vérifier, avant tout projet s'inscrivant dans les secteurs répertoriés comme « potentiellement humides », de l'absence de zone humide, ou, en cas de présence de zone humide, d'envisager des mesures de suppression, de réduction ou de compensation d'impacts.

b. Protéger et valoriser les paysages

- ✓ Conserver le caractère des grandes entités paysagères : plateaux, coteaux, vallée de la Vonne et vallons.

Il s'agit de protéger les éléments constitutifs de l'identité de chaque entité paysagère (boisements, haies...). Il s'agit également de protéger la vallée et les vallons de toute urbanisation, de prendre en compte les vues d'un versant à l'autre. D'une manière plus générale, il s'agit de porter, sur l'ensemble du territoire, une attention à l'intégration paysagère des constructions autorisées, ainsi qu'au traitement des franges et espaces de transition.

Cela peut également passer par :

- éviter le défrichement et le remblayage de parcelles
- empêcher la plantation d'essences telle que le peuplier dans la vallée
- ✓ Maintenir l'activité agricole qui façonne et entretient les paysages, en créant les conditions nécessaires au fonctionnement des exploitations. Il s'agit également de sensibiliser les agriculteurs aux enjeux paysagers et environnementaux.
- ✓ Préserver et améliorer les grands corridors verts (boisements, haies...). Il s'agit de :
 - utiliser les outils réglementaires offerts par le PLU (ex : protection par le zonage, les espaces boisés classés, l'article L.123-1-5 7°...)
 - préserver la continuité végétale ; planter ou laisser la végétation spontanée s'implanter
 - conserver la végétation patrimoniale
 - améliorer la diversité végétale par l'apport d'essences fruitières, disparues ou rares

c. Protéger et valoriser le patrimoine bâti et naturels

- ✓ Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel (mares, arbres isolés, haies...)
 - utiliser les outils réglementaires offerts par le PLU (ex : protection par le zonage, les espaces boisés classés, l'article L.123-1-5 7°...)
 - planter régulièrement des essences locales, fruitières, disparues ou rares
 - entretien régulier des espaces
- ✓ Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti (patrimoine historique, architectural, patrimoine rural, petit patrimoine...)
 - utiliser les matériaux locaux
 - entretien régulier des constructions

d. Prendre en compte les risques et les servitudes

- ✓ Préserver les secteurs de ruissellement connus, et d'une manière générale prendre en compte la problématique des eaux pluviales (en la gérant le plus en amont possible)
- ✓ Ne pas exposer de nouvelles populations au risque inondation.

Il s'agit d'interdire toute urbanisation nouvelle dans les secteurs inondables. L'évolution des secteurs déjà urbanisés situés en zone inondable sera à concilier avec la prise en compte du risque.

- ✓ Prendre en compte la défense incendie en développant de l'urbanisation dans les secteurs couverts (bourg et principaux villages)

La définition des secteurs à ouvrir à l'urbanisation en priorité dans le bourg et dans une moindre mesure dans les principaux villages permet la prise en compte de l'enjeu de défense incendie. Les secteurs concernés bénéficient d'une couverture, ce qui permettra de limiter la population exposée au risque.

- ✓ Informer la population des risques existants sur la commune, de leur nature et de leur localisation
- ✓ Prendre en compte les servitudes d'utilité publique

5) Créer les conditions nécessaires au maintien et au développement de l'économie communale

a. Renforcer le tissu économique

- ✓ Permettre le maintien et le développement d'une offre locale d'emplois, notamment en affirmant la vocation d'accueil d'activités économiques de la zone du Pré Sableau
- ✓ Maintenir et développer le tissu économique local, pourvoyeur d'emplois (artisanat, commerces, services...)

- ✓ Conforter la vocation du Logis de la Cour, en permettant notamment des possibilités de développement
- ✓ Maintenir et développer l'offre en commerces de proximité, qui représente une activité économique, mais aussi un service offert à la population, en permettant aux commerces existants d'évoluer, en permettant l'installation de nouveaux commerces, et en favorisant la fréquentation des commerces locaux par la priorité donnée au développement du bourg
- ✓ Créer les conditions permettant aux entreprises existantes de se maintenir et se développer et permettant l'accueil de nouvelles entreprises, en définissant des secteurs à vocation d'activités (zone du Pré Sableau), et en permettant la mixité des fonctions (possibilité d'implantation dans les secteurs d'habitat d'activités compatibles)
- ✓ Permettre l'installation d'éoliennes industrielles dans les secteurs définis à l'échelle de la Communauté de communes dans le cadre de l'étude réalisée pour la définition de zones de développement éolien
- ✓ Prendre en compte le projet de parc photovoltaïque aux abords de l'A10 (sur un délaissé autoroutier)

b. Maintenir l'agriculture

- ✓ Pérenniser la vie agricole sur la commune, en tant qu'activité économique, et en tant que garante de l'identité rurale de la commune
- ✓ Permettre aux exploitations agricoles de se maintenir et de se développer, prendre en compte les projets agricoles
- ✓ Garantir le respect des périmètres de réciprocité entre exploitations agricoles et secteurs habités, en ne prévoyant pas de secteurs de développement de l'urbanisation à proximité des exploitations agricoles
- ✓ Prendre en compte les circulations agricoles, voire les améliorer, en instituant des emplacements réservés si nécessaire, et d'une manière générale en intégrant cette problématique au projet communal (notamment dans la définition des secteurs de développement)

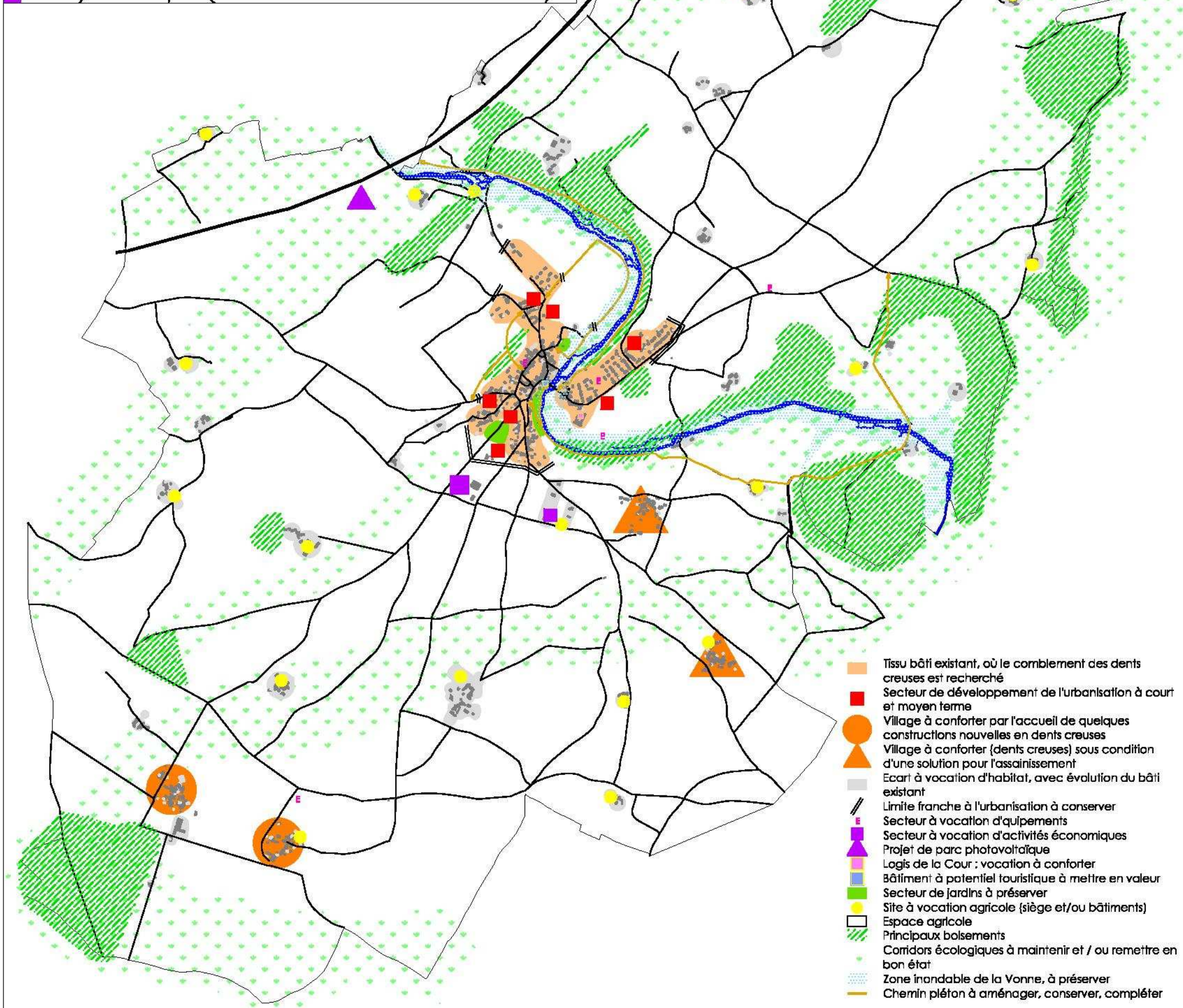
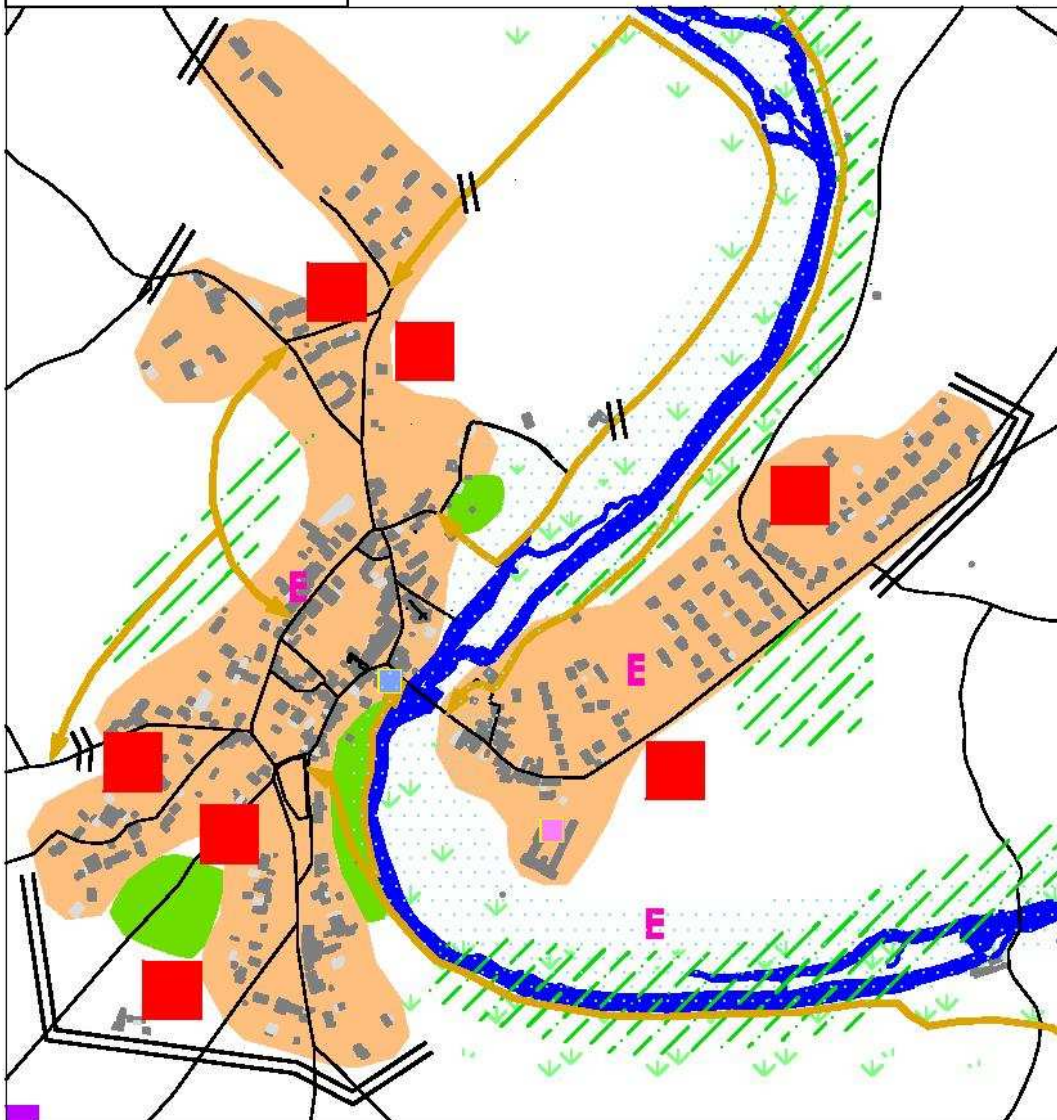
c. Développer le potentiel touristique

- ✓ Valoriser le potentiel touristique, en permettant le développement des structures d'accueil (gîtes, chambres d'hôtes...), en veillant au maintien et au développement des itinéraires de promenade et de randonnée intéressants à l'échelle de la commune, en protégeant et mettant en valeur le patrimoine (notamment en intégrant au projet communal un projet de mise en valeur de la Maison du XVIe)

6) Diversifier et sécuriser les déplacements sur la commune

- ✓ Rechercher des alternatives au tout-voiture
- ✓ Promouvoir les modes de déplacements doux, en intégrant cette réflexion dans les orientations d'aménagement et de programmation, en prévoyant la création de cheminements doux (notamment l'aménagement d'un chemin entre le centre bourg (école, mairie...) et le nord du bourg,
- ✓ Développer l'utilisation des transports en commun (ramassage scolaire, fréquentation de la gare de Lusignan ou de Rouillé...) et du covoiturage (en poursuivant la réflexion engagée au niveau de la CdC)
- ✓ Poursuivre l'aménagement de la traversée du bourg dans les règles de l'art avec distinction des différents espaces ; places, rues, espaces particuliers... (poursuite des aménagements des rues : Rue Saint Nicolas, Rue Mélusine)
- ✓ Sécuriser les déplacements, en intégrant cette problématique au projet communal :
 - o emplacements réservés pour l'aménagement de carrefours,
 - o réflexion sur les accès aux nouveaux quartiers,
 - o regrouper et limiter les accès sur les axes les plus fréquentés,
 - o veiller aux conditions de stationnement...
- ✓ Limiter les déplacements domicile travail vers les pôles d'emplois et tendre à la diversification de leurs formes

Jazeneuil, une commune rurale active, dans un cadre accueillant et au patrimoine préservé



- Tissu bâti existant, où le comblement des dents creuses est recherché
- Secteur de développement de l'urbanisation à court et moyen terme
- Village à conforter par l'accueil de quelques constructions nouvelles en dents creuses
- Village à conforter (dents creuses) sous condition d'une solution pour l'assainissement
- Ecarti à vocation d'habitat, avec évolution du bâti existant
- Limite franche à l'urbanisation à conserver
- Secteur à vocation d'équipements
- Secteur à vocation d'activités économiques
- Projet de parc photovoltaïque
- Logis de la Cour : vocation à conforter
- Bâtiment à potentiel touristique à mettre en valeur
- Secteur de jardins à préserver
- Site à vocation agricole (siège et/ou bâtiments)
- Espace agricole
- Principaux boissements
- Corridors écologiques à maintenir et / ou remettre en bon état
- Zone inondable de la Vonne, à préserver
- Chemin piéton à aménager, conserver, compléter