

DEPARTEMENT DE L'ALLIER

1

Commune de

JENZAT

Version arrêt Avril
2015 ; approbation
février 2016



SCP DESCOEUR F et C
ARCHITECTURE ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

49 rue des Salins
63000 Clermont Ferrand
Tel : 04.73.35.16.26.
Fax : 04.73.34.26.65.
Mail : scp.descoeur@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET d'AMENAGEMENT et de DEVELOPPEMENT DURABLES

PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 2 juillet 2009

ARRET DU PROJET

Délibération du conseil municipal du 28 mai 2015

APPROBATION

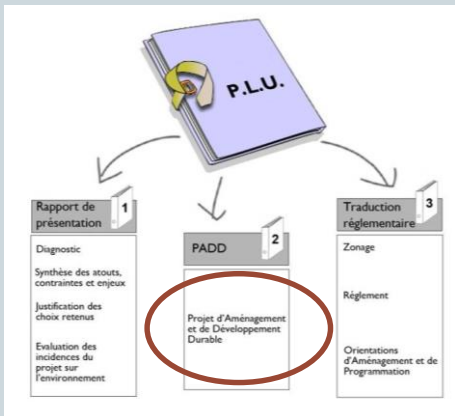
Délibération du conseil municipal du

MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...

Préambule / Le cadre législatif du PADD

Le P.A.D.D. constituera pour l'avenir le cadre de référence et le guide nécessaire à la conduite des opérations d'aménagement qui répondent aux besoins et aux enjeux de la commune. Allégé d'un contenu juridique, il est la « clef de voûte » du P.L.U.



Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), conformément aux directives de la loi du 2 juillet 2003 dite « Loi Urbanisme et Habitat », les études préalables ont conduit à identifier les enjeux d'évolution de la commune de JENZAT et à définir des orientations permettant de poser les bases d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.).

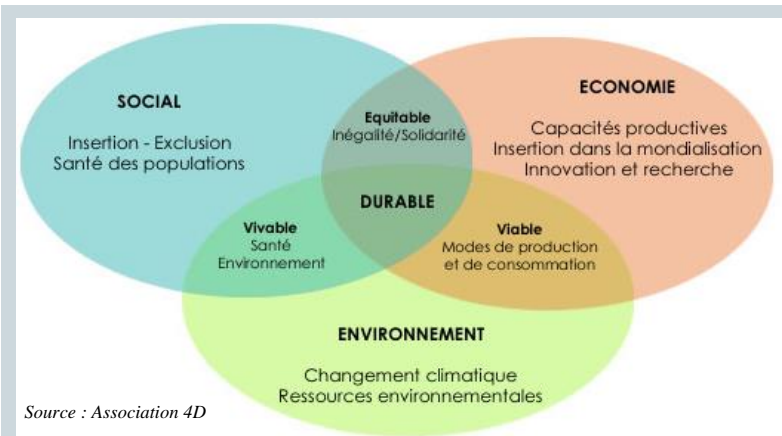
Le P.A.D.D. expose les orientations générales du projet de la commune de JENZAT s'inscrivant parfaitement dans le respect des principes qui fondent le développement durable dans le domaine de l'urbanisme, à savoir :

- le respect du principe d'équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé, d'une part et la préservation des espaces naturels ou agricoles et des paysages d'autre part.
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, d'une part, en organisant les capacités de construction et de réhabilitation pour satisfaire, sans discrimination, les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités et d'équipements, et d'autre part en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux
- l'utilisation économe et équilibrée des espaces intégrant la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et sous-sol, des éco-systèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

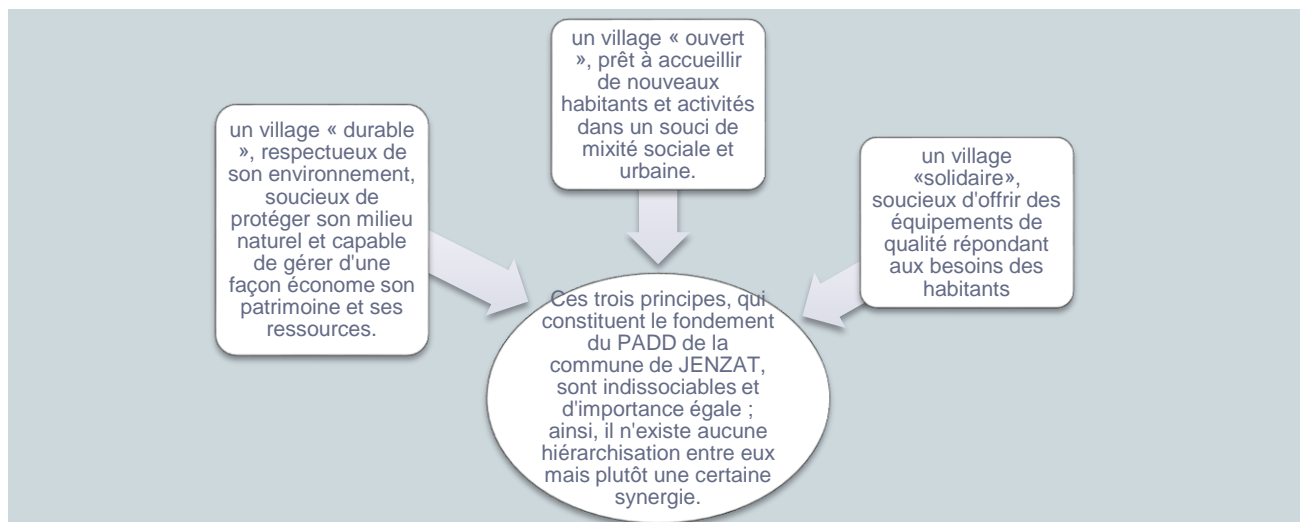
Préambule Politique générale

Prendre en compte l'environnement dans les plans locaux d'urbanisme nécessite d'une part d'identifier les enjeux environnementaux présents sur le territoire communal, et d'autre part, de s'assurer de leur intégration au fur et à mesure de l'élaboration du projet.

Le PADD est l'expression d'un projet politique global, s'inspirant de préoccupations d'ordre social, économique et environnemental. Il doit respecter les objectifs et principes d'équilibre et de durabilité exposés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.



Le développement durable se veut un processus de développement qui concilie l'environnement, l'économie et le social et établit un cercle vertueux entre ces trois sphères. C'est un développement, respectueux des ressources naturelles et des écosystèmes, qui garantit l'efficacité économique. Une stratégie de développement durable doit être une stratégie gagnante de ce triple point de vue, économique, social et environnemental.



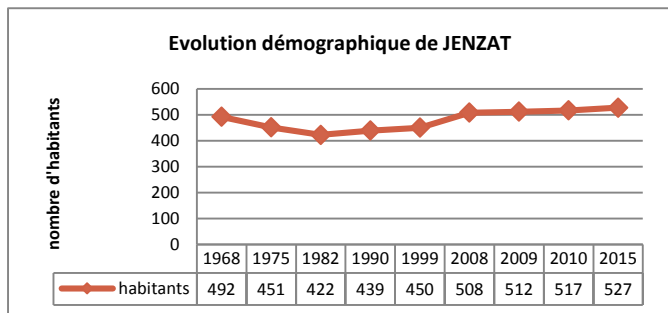
Le PADD de JENZAT

Jenzat se situe en bordure de la rivière Sioule, dans le bassin de Gannat. Elle s'inscrit dans un espace transitoire entre la fin des gorges encaissées et boisées de la Sioule (où un horst granitique a donné naissance à des collines qui viennent « mourir » par un abrupt de plus de 100m au-dessus de la plaine) et l'ouverture sur la plaine gannatoise.

La commune accueille 527 habitants en 2015 sur une superficie de 1164 ha.

L'habitat sur la commune présente 2 formes : un habitat éclaté (le bourg) et un habitat disséminé (représenté par des domaines agricoles). L'enjeu majeur pour la commune consiste au maintien de ses qualités paysagères et environnementales, tout en permettant un accueil d'habitants supplémentaires.

À l'échelle du SCOT du Bassin de Gannat, la poursuite de l'accueil de populations nouvelles conduit à une perspective démographique d'environ 14 000 habitants en 2020 (1ère phase de mise en œuvre du SCoT : 10 ans).



L'objectif majeur pour la commune de JENZAT est de poursuivre la tendance actuelle. La commune souhaite maintenir les populations en place et, profitant des ambitions du SCoT, envisage d'accueillir environ 100 nouveaux habitants, portant ainsi les ambitions démographiques communales à environ 600 habitants aux horizons 2030.

L'accueil de nouvelles populations sous-tend néanmoins de pouvoir répondre aux besoins de celle-ci en matière de logements et de définir d'éventuels secteurs (situés en continuité avec le tissu urbain existant) à ouvrir à l'urbanisation.

PROGRAMMATION EN LOGEMENTS PAR COMMUNE

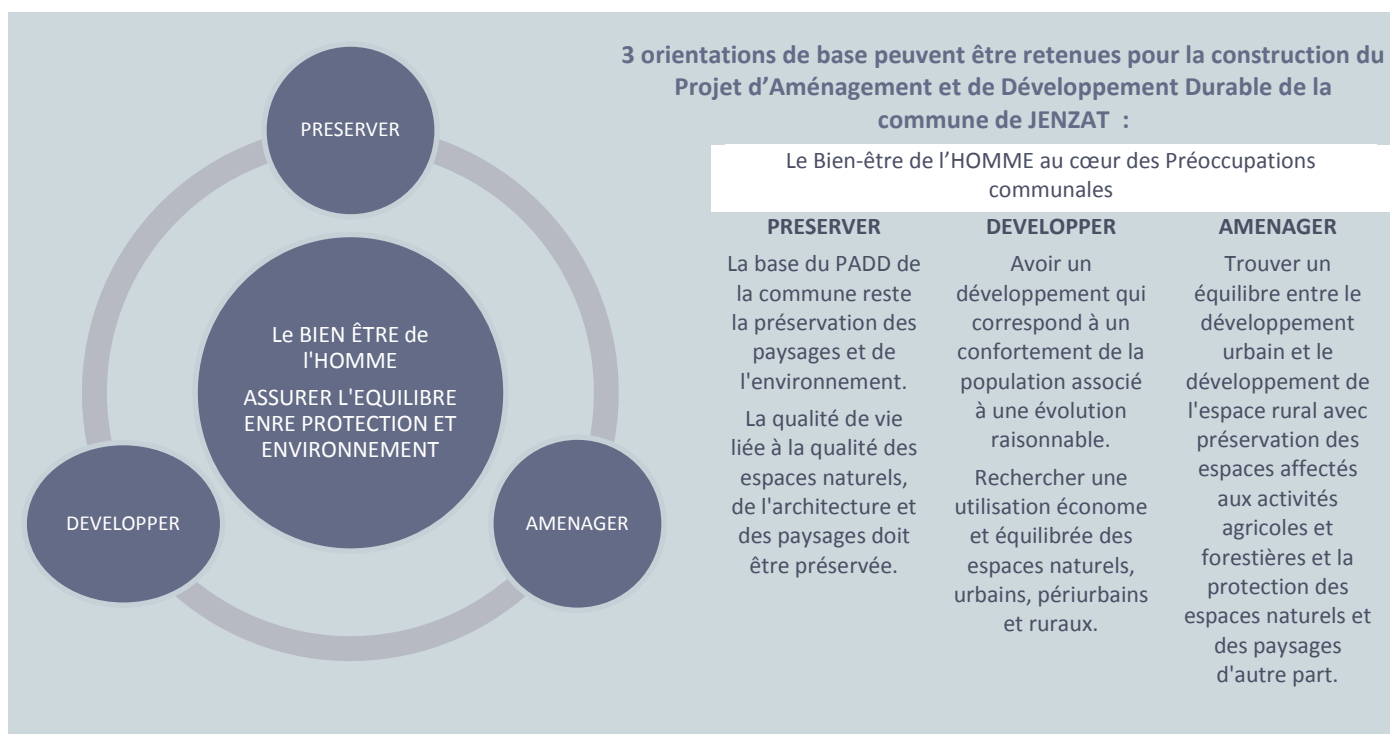
	Nouveaux logements par an (moyenne)
Bègues	1
Biozat	5
Broût Vernet	14
Charmes	2
Escurolles	3
Gannat	35
Jenzat	2
Le Mayet d'École	1
Mazerier	2
Monteignet sur l'Andelot	3
Poëzat	1
Saint Bonnet de Rochefort	5
Saint Germain de Salles	3
Saint Pont	5
Saint Priest d'Andelot	1
Saulzet	2
Total CC Bassin de Gannat	85

**Objectifs du SCOT
PROGRAMMATION FONCIERE PAR COMMUNE POUR LES LOGEMENTS, SUR 10 ANS**

en hectares	Les besoins en foncier pour l'accueil de nouveaux logements (1)
Bègues	1
Biozat	4
Broût Vernet	11
Charmes	2
Escurolles	3
Gannat	21
Jenzat	2
Le Mayet d'École	1
Mazerier	2
Monteignet sur l'Andelot	3
Poëzat	1
Saint Bonnet de Rochefort	4
Saint Germain de Salles	3
Saint Pont	4
Saint Priest d'Andelot	1
Saulzet	2
Total CC Bassin de Gannat	65

(1) Ratios moyens appliqués :
 - Individuel : 1 000 m² moyen (sauf à Gannat : 800 m² moyen) ;
 - Maison de ville : 300 m² moyen ;
 - Petit collectif : 140 m² moyen.
 Ratio moyen d'aménagement (VRD, espaces verts) : 20 %

ENJEUX généraux issus du DIAGNOSTIC	Hiérarchisation des Enjeux
● Définir une ambition démographique pour la commune, et les orientations adaptées.	FORT
● Conformité des choix du PLU avec le PPRI de la Sioule. et le PPR Argiles.	FORT
● Développer l'habitat et la mixité sociale	MODERE
● Préserver les boisements, les structures arborées et les espaces verts urbains.	FORT
● Protéger les milieux naturels de la vallée de la Sioule et Maintenir la dynamique fluviale de la rivière Sioule	FORT
● Pérenniser les coteaux de Montcurie en maintenant des activités agricoles pastorales. Cette orientation permettra de conserver et enrichir la mosaïque d'habitats et d'espèces.	MODERE
● Maintenir une pratique agricole dynamique dans la plaine.	FORT
● Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles.	FORT
● Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine.	FORT
● Maintenir les équipements et services.	FORT
● Prendre en compte les objectifs du SAGE Sioule, du schéma d'assainissement,	FORT
● Limiter la production de gaz à effet de serre dans les secteurs du transport et de l'habitat.	MODERE



Les politiques urbaines de Jenzat : Organiser un développement équilibré pour un territoire d'accueil durable.

La croissance démographique que connaît la commune depuis quelques décennies est lisible dans la silhouette du bourg. L'accueil de nouvelles populations s'est traduit par l'implantation de constructions individuelles de type pavillonnaire, en périphérie de l'existant. L'urbanisation s'est faite de manière anarchique, créant progressivement un début de mitage sur les coteaux.

Les mesures

Répondre aux besoins de Logements afin de maintenir les populations actuelles et en accueillir de nouvelles.

Il s'agit d'établir une « fourchette » approximative du nombre de logements nécessaires pour le développement de la commune. Les besoins en Logements d'ici 2030 seraient estimés à 30-50 logements environ.

Maitriser les extensions urbaines

pour préserver l'environnement, les paysages, les silhouettes urbaines pour protéger l'homme (risques, nuisances, contraintes techniques, ...)

→ Conforter l'image du centre bourg de Jenzat

Le bourg de Jenzat présente une trame bâtie relativement lâche et prend la forme de plusieurs petits groupements, liés les uns entre les autres, par un urbanisme linéaire. De nombreuses plaques agricoles créent de vastes espaces de respiration entre les groupements bâtis. L'objectif est de conserver en l'état l'image du bourg, c'est-à-dire, préserver les espaces naturels/jardinés/agricoles actuellement compris dans la trame urbaine du bourg, tout en dégagant la possibilité d'accueillir quelques constructions supplémentaires.

→ Une réflexion globale sur les réels besoins à construire.

L'objectif vise un meilleur remplissage des enveloppes urbaines existantes, et vise également une réorganisation urbaine des écarts (exemple : les coteaux nord). En conformité avec la Loi ALUR, la commune souhaite limiter le mitage. Le SCOT de la Communauté de Communes du Bassin de Gannat préconise de densifier l'existant, et de chercher à augmenter la densité actuelle afin de limiter l'étalement urbain.

→ Libérer des possibilités d'urbanisation à la marge.

Libérer des terrains constructibles, pour l'accession à la propriété et l'accession à la location, tout en maîtrisant l'étalement urbain.

La commune souhaite permettre une ouverture à l'urbanisation maîtrisée, de l'ordre de moins de 10% par rapport aux surfaces actuellement construites.

Des choix de développement compatibles avec les capacités du territoire Protéger les personnes et les biens contre les risques.

→ Le risque d'inondation : Limiter ou interdire l'urbanisation, dans les secteurs à risques.

La commune de Jenzat est soumise au PPRI sur la Sioule.

La protection contre les risques impose des contraintes sur le tissu urbain existant, tant sans sa requalification que dans sa densification. Ainsi, en application du principe de précaution, et même si l'intensité de ces risques reste faible, des mesures doivent être prises pour limiter les constructions, et/ou appliquer des principes constructifs adaptés. La définition des zones constructibles s'appuiera sur la zone inondable de la Sioule.

Assurer un espace minimum à la rivière pour maintenir les capacités de stockage des zones inondables, en favorisant des zonages naturels, agricoles, de jardins,

→ Les autres risques potentiels

La commune est concernée par un PPR retrait/gonflement des argiles, approuvé le 22 août 2008. Les secteurs concernés sont l'est et le sud du bourg. Les PPR ne prévoient donc pas d'inconstructibilité, même dans les zones d'aléa fort.

Ce secteur a déjà été concerné par des mouvements de terrain type coulée de boue.

Le Cadre de vie : Consolider un territoire convivial et harmonieux

Les mesures

Compléter les équipements généraux afin de maintenir les populations actuelles et d'accueillir de nouvelles populations.

La mairie envisage des programmes sur le local technique, la Maison du Luthier-Musée (extension), Elle souhaite également mettre en place l'accessibilité généralisée de ses bâtiments communaux. Enfin, elle envisage la réhabilitation d'un ancien hôtel restaurant. Le règlement autorisera ces activités (dans les zones urbaines existantes).

Rendre les choix compatibles avec le schéma directeur d'assainissement.

Le bourg de Jenzat dispose d'un réseau collectif, séparatif. Une nouvelle station d'épuration a été réalisée en 2011. Elle est d'une capacité de 585 EH.

Le reste de la commune relève de l'assainissement individuel, géré par le SPANC.

Préserver et valoriser les caractéristiques du paysage

Maintenir et favoriser une trame végétale en lisière des zones urbaines, pour adoucir la transition entre emprise urbaine et emprise agricole.

Inciter la diminution des consommations énergétiques et favoriser la mise en place d'énergies renouvelables

Tous matériaux ou techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, dispositifs photovoltaïques, pompes à chaleur, bois dans la construction, ...) seront autorisés dans le règlement du PLU.

La commune souhaite restreindre l'emploi d'éoliennes domestiques pour une meilleure protection et mise en valeur patrimoniale du bourg, mais aussi pour préserver le cadre de vie des habitants (nuisances sonores, visuelles, ...).

Un des objectifs est de soutenir l'activité hydroélectrique présente sur la Sioule, à proximité du hameau Les Places. Le projet consiste en la mise en place d'une petite centrale hydroélectrique sur la Sioule, à hauteur de l'écluse du Moulin de Salles.

Les espaces naturels et les corridors écologiques : Renforcer, valoriser le patrimoine naturel.

La commune de Jenzat est largement couverte par des zonages naturels (d'inventaire comme les ZNIEFF, et réglementaires comme les sites Natura 2000 et les Espaces Naturels Sensibles. En fait, très peu de surfaces communales ne sont pas concernées par des zonages naturels.

Le territoire de JENZAT est peu fragmenté, notamment par le maintien d'une activité agricole dynamique et la préservation de ces corridors éco biologiques, qui facilitent ainsi le développement et le déplacement de la faune locale.

Les mesures

→ Conserver les corridors majeurs.

- Les gorges de la Sioule et leurs massifs boisés (qui se concentrent dans la partie ouest de la commune) sont reconnus ZNIEFF
- Les pelouses calcaires de Montcurie sont reconnues ZNIEFF, Espaces Naturels Sensibles,

→ **Préserver les corridors secondaires** permettant la connectivité entre les grands ensembles majeurs : le maillage végétal, l'espace agricole.

Inscrire les structures végétales dans le document d'urbanisme.

- Une partie de la plaine agricole est reconnue ZNIEFF notamment pour la préservation de la faune.
- les ripisylves des cours d'eau.

→ Préserver les Trames Bleues.

- la rivière la Sioule est un espace naturel identifié comme ZNIEFF et Natura 2000. Ces espaces protégés prennent en compte tant la partie encaissée de la Sioule (dans les gorges), que la partie de la rivière circulant dans la plaine alluviale (rivière, berges boisées et espaces agricoles de proximité).
- la plaine inondable de la Sioule comprenant la rivière, ses abords et une partie de la plaine : espace large reconnu ZNIEFF, Natura 2000.

La notion de préservation des continuités hydrologiques, correspondant à la fonctionnalité écologique des zones humides, sera privilégiée dans l'inscription des zonages concernés.

→ Préserver des coupures d'urbanisation.

La sensibilité environnementale de la commune rend particulièrement présente la notion de protection de l'environnement. Le PLU s'attachera à définir des modalités adaptées de protection et de mise en valeur des sites identifiés. Il cherchera aussi à préserver un capital écologique plus diffus : boisements, cœurs d'îlots paysagers ... éléments qui, sans être aussi prégnants en termes de paysage, participent au maintien de la biodiversité à l'échelle de la Commune.

Les vocations économiques : Renforcer les conditions du positionnement de la commune.

Les mesures

Maintenir les activités économiques.

- Maintenir les activités artisanales en place.
- Permettre l'accueil de nouvelles activités artisanales.

Renforcer la vocation touristique.

Il s'agit d'engager une réflexion sur les atouts touristiques existants et de tendre vers un projet global permettant de valoriser, renforcer la vocation touristique du territoire.

→ Jenzat est un site capable de générer de l'activité touristique et de loisirs. Le développement d'activités de pleine nature est au cœur du développement touristique du Val de Sioule.

→ Une Zone d'Aménagement Différé a été prescrite en 2008, en bord de Sioule, pour un futur aménagement. La ZAD s'étend sur 7 ha 75.

Concernant le camping, une réflexion sur le devenir de la structure est engagée et une délégation de service public est envisagée.

Maintenir la vocation agricole

→ **Permettre aux exploitants présents de pérenniser leur activité**, en termes de surfaces agricoles utiles et de bâtiments agricoles nécessaires.

- Permettre le renouvellement des agriculteurs, soit par la reprise d'exploitation, soit par de nouvelles installations.
- Prendre en considération des règles de réciprocité.

Il convient de rappeler les dispositions de la loi du 9 juillet 1999 d'orientation agricole sur le droit de l'urbanisme (article 105) concernant la réciprocité des règles d'implantation entre les bâtiments d'habitation ou professionnels et exploitations agricoles, soumises à la réglementation des installations classées, ce principe ayant été instauré par l'article L 111-3 du Code Rural.

→ **Protéger les terres agricoles**

L'équilibre entre le cadre urbain et le cadre naturel doit être maintenu.

Engager la réflexion sur la mise en place de zonages agricoles spécifiques :

- Des zones agricoles constructibles dans lesquelles les agriculteurs peuvent construire.
- Des zones agricoles non constructibles protégées de toutes constructions. L'objectif est de préserver la valeur agronomique des terres.

LES ORIENTATIONS DU PADD

