

Commune de Jaunay-Clan

Plan local d'urbanisme

Rapport de présentation

Avril 2005

Sommaire

I. Etat initial de l' environnement	5
Le milieu physique	6
I. Contexte géographique	7
II. La topographie	7
III. La géologie	8
A. Formations non affleurantes	8
B. Formations affleurantes	8
IV. La pédologie	10
A. Unités pédologiques	10
B. Caractéristiques des sols rencontrés sur la commune	13
V. La climatologie	15
A. Températures	15
B. Pluviométrie	15
VI. L'hydrogéologie	16
VII. L'hydrologie	16
Les typologies d'occupation du sol	18
I. Les entités paysagères	19
II. Les zones naturelles	24
A. ZNIEFF n°654 : La Baulin	24
B. ZNIEFF n°766 : Pompir, la Grange aux Rats	24
C. ZICO n°PC16 Plaine Mirebelais et ZPS	24
III. Le bâti et l'urbanisation	25
A. Les origines de l'urbanisation jusqu'à nos jours	25
B. Fonctionnement des quartiers	30
C. les entrées de ville	33
D. Le parc de logements	35
Les déplacements :	40
I. Les déplacements et les infrastructures existantes :	41
A- La ZAC des grands Champs	43
B- La ligne grande vitesse	43
II. Les contraintes à prendre en compte	44
I. Les périmètres de protection de captage d'alimentation en eau potable	45
II- L'aménagement rural	45
III- Les risques	46
A. Les risques pour l'aquifère des calcaires du jurassique supérieur et le cours d'eau :	46
B. Eau	46
C. L'atlas des zones inondables de la vallée du Clain :	46
D. Les risques liés aux cavités et mouvements de terrain	46
E. Enjeux paysagers et environnementaux à l'échelle intercommunale	49
IV Les contraintes liées aux activités humaines	50
A. Les contraintes liées au bâti	50
B. Les risques industriels et agricoles	50
C. Les contraintes patrimoniales	51
D. Les contraintes liées aux infrastructures	51
E. Les contraintes dictées par le respect du paysage	53
F. Contraintes dictées par le fonctionnement des quartiers	53
G. Les contraintes liées à l'assainissement	53
H. Tableau récapitulatif des contraintes	55

Le milieu humain	61
I. La population.....	62
A. Deux phases distinctes d'accroissement démographique.....	62
B. Une commune jeune dans le Val vert du Clain	63
C. Une dynamique qui devrait se poursuivre.....	65
II. L'emploi et la population active	67
A. Portrait de la population active	67
B. L'emploi, générateur de déplacements	70
C. L'emploi à Jaunay Clan.....	71
III. Les besoins.....	76
A. Les besoins en logements	77
B. Les besoins en matière d'équipements	81
Les jeunes enfants :	81
Les personnes âgées :	81
C. Les Besoins pour l'activité économique	82
IV. Explications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable	84
1.1 La notion de développement durable.....	85
1. Un développement concerté.....	85
2. Un développement pérenne	85
3. Un développement diversifié	86
1.2 Les composantes du PADD exprimées comme des objectifs au sein du Conseil Municipal.....	87
Préserver	87
Développer	87
Valoriser	87
Gérer.....	88
V. Justification des dispositions du PLU	89
I. Compatibilité avec les contraintes supra communales	90
A. Le schéma directeur du Seuil du Poitou.....	90
B. Le plan local de l'habitat.....	90
C. Le développement d'activités aux frontières de la commune.....	91
II. Réponse en terme d'aménagement aux contraintes soulevées par le diagnostic	91
A. Les contraintes liées à l'assainissement	91
B. Le paysage et l'aménagement rural.....	91
III. Justifications de la règle vis-à-vis du PADD	92
Le règlement :	92
B. Les emplacements réservés	96
VI. Incidences des orientations du PLU sur l'environnement	99
I. Les incidences sur le milieu naturel	100
A. Le paysage	100
B. La Faune et la Flore	100
C. Les ressources en eau.....	101
II. Les incidences sur le milieu humain	102
Nuisances sonores et qualité de l'air	102
III. Les incidences sur l'activité agricole	102
Tableau de surfaces des zones.....	103
Table des illustrations	105
Annexes	I

Tracé du fuseau TGV	II
Arrêté du 30 mai 1996 et arrêté préfectoral du 31 décembre 2001.....	III
Arrêtés préfectoraux du 8 août 2000 et du 28 mars 2002	IV
Extraits du Plan Local de L'habitat.....	V

I. Etat initial de l' environnement

Le milieu physique

I. Contexte géographique

Implantée à 12 Km de l'entrée nord de Poitiers, et à 21 km de Châtelleraut, la commune de Jaunay-Clan est traversée du Nord au Sud par l'Autoroute A10, la RN 10, la voie ferrée Paris-Bordeaux et la rivière Le Clain.

II. La topographie

La topographie du territoire communal est marquée par la présence des deux vallées ; celle de la Pallu, délimitant la commune au Nord et celle du Clain représentant la limite communale Sud-Est. Le Bourg est localisé sur la vallée du Clain, en rive gauche du Clain.

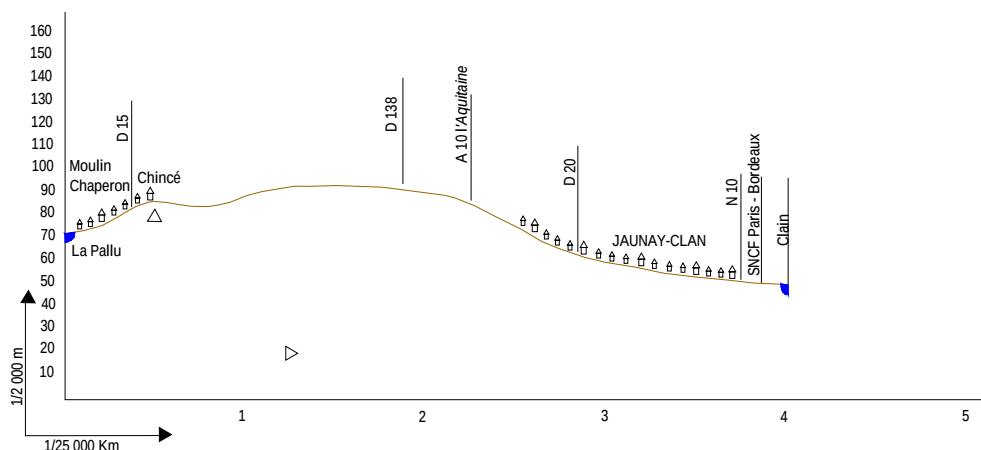
La commune possède deux points hauts aux lieux-dits «Monte à boucha» et «Brin» avec pour altitudes respectives 125 m NGF et 118 m NGF.

Entre Jaunay-Clan et Louneuil, il est important de noter la présence d'une légère vallée qui ouvre le paysage sur une vaste plaine céréalière en direction de Louneuil.

Contraintes :

La topographie de la commune n'impose pas ou peu de restriction au niveau de l'urbanisation future. Elle permet de donner un certain équilibre dans le paysage local.

Figure 1. Coupe topographique



III. La géologie

Les données géologiques sont issues de la carte géologique de Vouneuil-sur-Vienne, éditions du BRGM (voir carte page 9).

La commune de Jaunay-Clan se situe à la limite du seuil du Poitou et des premiers dépôts du bassin parisien.

Les terrains rencontrés sont sédimentaires et datent de l'ère secondaire (Jurassique et Crétacé).

Le territoire communal se décompose en 3 parties où affleurent les formations suivantes :

- Une grande partie Ouest de la commune, allant du haut du bourg jusqu'à Louneuil est recouverte par les dépôts calcaires de l'Oxfordien.
- Une partie au Nord-Est de la commune, entre Train et Parigny, est recouverte par les formations du Cénomanién inférieur.
- A l'Est, la vallée du Clain est formée par les alluvions anciennes.

A. Formations non affleurantes

De bas en haut se trouvent les formations suivantes :

- Le socle granitique,
- Le Lias inférieur (200 millions d'années) composé d'argiles vertes et rouges, de calcaire dolomitique (11 mètres),
- Le Lias moyen (8 mètres) composé de calcaire gréseux,
- Le Lias supérieur composé de 30 m de marnes et calcaires argileux et 20 m de calcaire dolomitique,
- Le Jurassique moyen composé de 60 m de calcaire gris graveleux avec silex au sommet,
- 20 à 40 m de calcaire à silex.

B. Formations affleurantes

1. Secondaires

- L'OXFORDIEN supérieur (Jurassique supérieur, [J4-5], [J6a], [J6b]. 150 millions d'années). On distingue 3 faciès différents de l'Oxfordien. La variation se fait latéralement et la différenciation n'est pas aisée.
Il s'agit d'alternance de calcaires fins argileux et de calcaires lithographiques.
Des bancs de marnes peuvent localement intercaler ces calcaires massifs.
Sur la commune de Jaunay-Clan, ces calcaires sont fossilifères et représentent 13 à 23 m.
- Le Cénomanién (Crétacé supérieur, [C1-2a], [C1-2a], 96 millions d'années).
Cette formation est principalement composée d'horizons sableux grossiers et fins entrecoupés de lits argileux.
Cette formation peut atteindre 30 à 40 m et affleure au Nord-Est de la commune (Train).

Figure 2. Extrait de la carte géologique

2. Quaternaires :

- Alluvions anciennes de la moyenne terrasse : argiles, sables et graviers, blocs [Fx],
- Alluvions anciennes de la basse terrasse : sables et graviers, galets [Fy]. Pauvres en argile, ces alluvions renferment une nappe alluviale aux abords du Clain.
- Alluvions actuelles et subactuelles : limons, argiles [Fz].

Contraintes :

La composition géologique de la commune n'impose pas de contrainte particulière. Toutefois, quelques horizons tel que le Cénomaniens sont sensibles aux pollutions superficielles et doivent être préservés de celles-ci, afin de ne pas porter atteinte à l'aquifère qu'il renferme.

IV. La pédologie

EXTRAIT D'ETUDE PEDOLOGIE DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA VIENNE

La superficie de la commune est d'environ 2748 ha dont 303 ha en zones remaniées par l'homme (villages) et 10 ha en rivière et étang. 1597 ha sont actuellement utilisés à vocation agricole, soit 71% de la commune (données du recensement agricole).

La commune de Jaunay-Clan appartient à la région agricole du Neuville-Plaine de Poitiers, à vocation céréalière. Les sols sont en grande majorité des sols calcimagnésiques (plus de 60 %) développés sur le calcaire jurassique.

A. Unités pédologiques

A partir d'une campagne de sondage, 6 grandes unités pédologiques ont été déterminées : (voir carte page 10)

1. Calcosols sains profonds sur calcaires Oxfordien (K 3 b 1)

Ces sols sont assez épais et sont formés de trois horizons. Ils sont localisés sur certains secteurs de la commune, en position plateau : Train, Chincé et la Viaube.

Descriptif :

- l'horizon de surface est limoneux, parfois limono-argileux,
- le second horizon est de texture limono-argileuse, localement argilo-limoneuse.
- Le troisième horizon est composé par la roche mère, ce sont des calcaires blancs gris de l'Oxfordien.

2. Calcosols sains peu profonds sur calcaire Oxfordien (K 1-2 b 1-0)

Ces sols sont peu épais et formés de trois horizons. Ils sont localisés sur l'ensemble de la commune. C'est le type de sol le plus représenté de la commune Louneuil, Chincé, Parigny, le bourg, Lioux, Brin, la Haute et la Basse Payre.

Descriptif :

- l'horizon de surface et limoneux,
- le second horizon est de texture limono-argileuse, localement limoneuse.
- Le troisième horizon est constitué par la roche mère : ce sont les calcaires blancs gris de l'Oxfordien.

3. Rendosols sur calcaire Oxfordien (K 1r 0)

Ces sols sont peu épais et formés de deux horizons. Ils sont localisés en position de coteaux à la faveur des affleurements des calcaires oxfordiens sur les secteurs de Louneuil et le bourg (route de Neuville).

Descriptif :

- l'horizon de surface est limoneux sableux avec la présence de nombreux cailloux de calcaire.
- Le troisième est constitué par la roche mère : ce sont les calcaires blancs gris de l'oxfordien.

4. Arénosols profonds sur sables Cénomaniens (S 4 a 1)

Ces sols sont épais et formés de trois horizons. Ces sols sont présents sur les secteurs de Champallu, Bergère et Train.

Descriptif :

- l'horizon de surface est limono-sableux.
- Le second horizon (Js) est sablo-limoneux.
- Le troisième horizon : la roche mère. Ce sont les sables du Cénomaniens brun vert. Localement, la texture de ce substrat peut être argilo-sableux.

5. Colluviosols sur alluvions de la Pallu (V4 c 3)

Ces sols apparaissent en partie basse du village de Train, dans la vallée de la Pallu.

Descriptif :

- un horizon de surface limono-argileux, brun foncé.
- Un horizon Js de colluvionnement peu différencié. Sa texture est argilo-limoneuse et sa couleur est brune. Il s'agit de colluvions qui proviennent des versants formés donc de matériels assez fins et parfois calcaires.
- Le substrat est un mélange de ces colluvions et des alluvions argileux ou argilo-sableux de la vallée de la Pallu.

6. Brunisols profonds sur marnes cénomaniennes (M 4 B 2-3)

Ces sols sont localisés uniquement sur le secteur de Champallu. Ils sont épais et plutôt positionnés en bas de versants.

Descriptif :

- un horizon de surface limono-sablo-argileux, de couleur brun.
- Un horizon Js sablo-argileux.
- Le troisième horizon est formé de marnes blanches et grises bariolées vertes du Cénomaniens supérieur.

Figure 3. Extraits de la carte pédologique

B. Caractéristiques des sols rencontrés sur la commune

1. Les alluvions du Clain et de la Pallu (bleu)

Situés dans les vallées inondables, ce sont des sols hydromorphes, engorgés par les remontées des nappes. Les sols sont limono-argileux ou argileux. Leur réserve utile en eau est forte (supérieure à 175 mm), réalimentée par les remontées capillaires de la nappe alluviale. Leur potentiel agronomique est bon, mais le choix des cultures est limité par le caractère inondable de la zone. Certaines zones tourbeuses existent dans la vallée.

Ils représentent 180 ha (7 %) des sols de la commune.

Atouts : sols assez épais, réserve en eau bonne (supérieure 200 mm), réalimentée par les remontées capillaires de la nappe

Contraintes : sols hydromorphes, inondables

Aptitude agronomique : Classes 2d à 3a (zones tourbeuses)

Les potentialités agronomiques du sol sont essentiellement limitées par l'excès d'eau.

2. Les colluvions de vallons et de bas de pente (vert et bleu clair)

Ils sont issus de l'érosion des buttes calcaires. Ce sont donc des sols calcaires, peu évolués d'un point de vue pédologique, car ils sont régulièrementrajeunis par des apports de limons et de sables.

Situés en bas de pente ou dans les vallons secs, ils souffrent d'excès d'eau en période humide et hivernale. Leur réserve utile en eau est généralement bonne (125 à 175 mm). Ce sont des sols sensibles à l'infiltration.

Ils représentent 310 ha (11 %) des sols de la commune.

Atouts : sols assez épais sauf dans les vallons calcaires, réserve en eau moyenne à bonne (125 à 175 mm) selon l'épaisseur des colluvions et la charge en cailloux,

Contraintes : sols généralement hydromorphes, fortement sensibles à l'infiltration.

Aptitude agronomique : Classes 2a pour les vallons secs peu hydromorphes et classe 2b pour les autres

Les potentialités agronomiques sont bonnes même si ces sols peuvent être parfois ennoyés lors de très fortes pluies.

3. Sols peu épais sur substrat calcaire (jaune et jaune clair)

Ces sols sont localement appelés « petites groies » ou « groies ».

Développés sur calcaire et marne de l'Oxfordien. Ce sont des sols peu épais, limono-argileux plus ou moins caillouteux, sains. La réserve utile varie entre 50 et 125 mm selon l'épaisseur des sols et la charge en cailloux. L'irrigation est généralement nécessaire pour les céréales de printemps, elle est bien valorisée. Ce sont des sols fortement sensibles à l'infiltration.

Ils représentent 1400 ha (51 %) des sols de la commune.

Atouts : bonne fertilité chimique, sols sains,

Contraintes : charge en cailloux variables, sol peu épais, réserve en eau moyenne à faible (50 à 125mm).

Aptitude agronomique : Classes 1b, 2a et 2b,

Ces sols ont un bon potentiel agronomique. Les contraintes majeures sont la faible épaisseur du sol, la charge en cailloux et la réserve en eau parfois faible. L'irrigation est généralement bien valorisée dans ces sols.

4. Sols bruns calciques sur calcaire (orange)

Les sols bruns calciques sur sables, marnes et grès ($\pm$ calcaires) du cénonanien sont des sols saturés en calcaire soit par recarbonatation naturelle, soit par héritage du substrat géologique. Ces sols sont sablo-argileux en surface, souffrant d'excès d'eau temporaire. La réserve en eau est bonne (150 à 175 mm). Leur potentiel agronomique est bon, malgré une forte variabilité des « veines de terre » dans une même parcelle. Ce sont des sols assez sensibles à l'infiltration.

Les sols bruns calciques sur calcaire et marnes de l'oxfordien (jurassique) sont des sols saturés en calcaire, sains ou à ressuyage un peu lent, peu caillouteux. Ces sols sont limono-argileux ou argileux en surface. La réserve en eau est moyenne à bonne (100 à 150 mm). Leur potentiel agronomique est bon. Ce sont des sols assez sensibles à l'infiltration.

Ils représentent 304 ha (11 %) des sols de la commune.

Atouts : bonne fertilité chimique, sols sains, réserve en eau bonne (100 à 175mm), sol assez épais,

Contraintes : charge en cailloux variables, ressuyage parfois lent.

Aptitude agronomique : Classes 1b, 2a et 2b,

Ces sols ont un bon potentiel agronomique sans contrainte majeure. L'hétérogénéité des parcelles est une contrainte pour les travaux culturaux. L'irrigation est généralement bien valorisée dans ces sols.

5. Sols bruns et bruns faiblement lessivés (marron)

Sols développés sur des sables du crétacé, ils sont peu ou pas carbonatés et forment de petits pointements. Ils souffrent d'excès d'eau temporaire. Leur réserve utile en eau est bonne, de 100 à 150 mm. Leur potentiel agronomique est bon malgré une tendance « séchante » des horizons superficiels en période estivale.

Ils représentent 205 ha (8 %) des sols de la commune.

Atouts : fertilité chimique moyenne, sols assez épais,

Réserve en eau bonne (100 à 150 mm),

Contraintes : charge en cailloux (quartz et silex) variable, Sols à hydromorphie temporaire ou prolongée, Sols sensibles au tassement.

Aptitude agronomique : Classes 2c, 2d et 3a .

Les aptitudes agronomiques de ces sols sont moyennes. Ce sont des sols fragiles qui se prennent en masse. L'excès d'eau est une contrainte assez forte. Les labours souvent sableux sont séchants.

6. Sols argileux sur grès et argile lourde - pelosol- (vert kaki clair)

Ils sont observés sur le sommet de 2 buttes au sud-ouest de Parigny. Ces sols sont calciques ou saturés. Ils souffrent d'excès d'eau prolongés liés à la très faible perméabilité des argiles d'altération du grès. Leur réserve utile en eau est bonne (entre 125 et 150 mm). Leur potentiel agronomique est moyen.

Ils représentent 43 ha (3 %) des sols de la commune.

Atouts : bonne fertilité chimique, sols généralement épais, réserve en eau bonne (150 mm),

Contraintes : sols difficiles à travailler (argileux), sols hydromorphes.

Aptitude agronomique : Classes 2b et 3a

Potentialités limitées essentiellement par l'excès d'eau. Ces sols sont peu représentés dans la commune.

L'aptitude agricole des sols :

Classe d'aptitudes agricoles	Symbole	Superficie ha	% communal
Sols à très bon potentiel	1a-1b	1302	48
Sols à bon potentiel	2a-2b	723	37
Sols à potentiel moyen	2c-2d	190	7
Sols à potentiel limité	3a-3b	160	6
Sols à faible potentiel	4a-4b		

Contraintes :

L'aptitude générale des sols démontre une bonne potentialité sur l'ensemble de la commune. Un compromis concernant l'urbanisation et l'agriculture doit être trouvé : toutefois, il faut ajouter que le développement actuel de Jaunay-Clan a déjà été fait dans cette perspective, il suffit de l'affirmer.

V. La climatologie

La région est régie par un climat océanique de type tempéré, avec une influence continentale non négligeable. Les relevés météorologiques du secteur de Poitiers ont été établis par METEOFRANCE à partir de 10 ans d'observations.

A. Températures

La température mensuelle est de 11,4 °C, variant entre 4 et 19,4 °C dans l'année. Le mois d'août est le plus chaud, avec une température maximale moyenne de 25,8 °C. Le mois de février est le plus froid avec une température minimale moyenne de 0,7 °C.

Les températures sont généralement douces, les températures minimales et maximales moyennes étant respectivement de 6,5 °C et 16,3 °C. Le nombre de jours de gelée s'élève à 55,8 journées par an.

B. Pluviométrie

La répartition des précipitations est homogène au cours de l'année. Mais avec 626 mm de précipitations moyennes annuelles, la pluviométrie est inférieure à la moyenne nationale (800 mm).

Le mois à plus forte pluviométrie est celui d'Octobre (moyenne mensuelle : 67,1 mm). Mars est le mois le plus sec (moyenne mensuelle : 36,6 mm).

On compte en moyenne 15,6 journées d'orage par an, 2 jours de grêle, mais aucun jour de neige.

VI. L'hydrogéologie

Trois aquifères principaux sont rencontrés dans le secteur de Jaunay-Clan.

- L'aquifère du Dogger, très important, est trop profond pour être exploité dans la région de Jaunay-Clan. Son caractère captif permet d'avoir une bonne qualité notamment au niveau des nitrates (teneur inférieure à 15 mg/L). Elle produit une eau bicarbonatée, calcosodique mais elle est moins chargée en sel dissous que l'aquifère sous-jacent. On note localement une concentration en fluor importante (4 à 5 mg/L). Sa bonne qualité la destine plutôt à l'alimentation en eau potable.
- L'aquifère des calcaires du jurassique supérieur (Oxfordien). Il s'agit d'un aquifère d'importance régionale. La nappe est libre où affleure le réservoir calcaire, au Sud de la Pallu. Elle est drainée par cette dernière et le Clain. Elle devient captive sous les formations argilo-sableuse du Cénomanien. Elle est exploitée depuis 1994 à Parigny pour l'alimentation en eau potable de Jaunay-Clan (entre 19 et 68 mètres de profondeur). Elle peut aussi être exploitée à usage agricole. Le rendement de cette nappe est variable car il dépend de l'intensité de la fracturation des calcaires. La qualité de ses eaux est variable. De faciès bicarbonaté calcique, cette nappe présente une conductimétrie élevée et un TH important (de 25 à 35 °F).
- En plus des précédentes, se trouve aussi la nappe alluviale du Clain qui, trop exposée, est de moins en moins exploitée.

Contraintes :

L'aquifère des calcaires du Jurassique est affleurante et à caractère karstique. Elle est de ce fait très sensible aux éventuelles pollutions superficielles.

VII. L'hydrologie

La commune de Jaunay-Clan est bordée par deux cours d'eau permanents : La Pallu et le Clain.

La Pallu :

L'objectif de qualité de ce cours d'eau correspond toujours à la classe de qualité 1B. Des mesures récentes relatives à la qualité de la Pallu ont été réalisées depuis 1980 à Marigny-Brizay.

Ainsi, à l'étiage (concentrations annuelles maximales), durant la période 2001-2003, deux paramètres ne satisfont pas à l'objectif de qualité de ce cours d'eau (classe de qualité 1B). Il s'agit des paramètres azote nitrique (classe de qualité : Hors classe) et azote nitreux (classe de qualité : 2).

Le cours d'eau de la Pallu est inscrit en domaine privé de 1^{ère} catégorie piscicole.

De ce fait, la création de plan d'eau dans le bassin versant de ce cours d'eau n'est pas acceptée (sauf en cas de valorisation économique manifeste et suffisante) car elle aboutirait à une forte dégradation de l'intérêt écologique de ce cours d'eau.

Il convient de noter que la Pallu fait actuellement l'objet d'une réimplantation de truites Fario.

Pour le Clain :

Dans la région de Jaunay-Clan, et plus généralement de Poitiers à la confluence du Clain et de la Vienne, l'objectif de qualité du Clain correspond à la classe de qualité 2 et non à la classe de qualité 1B.

Des mesures récentes relatives à la qualité du Clain indiquent que, l'étiage, durant la période 2001-2003 :

- les paramètres azote nitrique (classe de qualité : 3) et azote nitreux (classe de qualité : 3) ne satisfont pas à l'objectif de qualité de ce cours d'eau (classe de qualité : 2) en amont de la commune de Jaunay-Clan (Chasseneuil-du-Poitou)
- le paramètre azote nitrique (classe de qualité : 3) ne satisfait pas à l'objectif de qualité de ce cours d'eau (classe de qualité : 2), en aval de la commune de Jaunay-Clan (Dissay)

Le cours d'eau du Clain est inscrit en domaine privé de 2^{ème} catégorie piscicole.

Contraintes :

Les terres qui bordent le cours d'eau le Clain sont considérées comme une zone d'expansion des crues où toute urbanisation doit y être proscrite, et ceci afin de limiter les risques et de conserver leur rôle de zone tampon (atténuation de l'intensité des crues et épuration des eaux).

*Le Clain constitue **une contrainte importante** compte tenu des objectifs de qualité requis (1B). La gestion et le traitement des eaux usées domestiques ainsi que les eaux superficielles (pluviales notamment) apparaissent plus que nécessaire pour atteindre les objectifs de qualité.*

Les typologies d'occupation du sol

I. Les entités paysagères

Jaunay-Clan a la particularité de posséder un paysage ouvert limité à l'est par la **vallée du CLAIN (1)** (parcellaire très divisé et planté de peupliers) (voir carte page suivante) et le Nord par la **vallée de la Pallu** qui constitue également un axe paysager important dans l'équilibre visuel : toutefois, elle est souvent repérée par la végétation qui la borde, lorsqu'elle est présente, plus que par le cours d'eau en lui-même. Quant à la vallée du CLAIN, la voie ferrée efface quelque peu son intérêt.

Le **secteur agricole (2)** constitue une emprise importante ainsi que le secteur urbanisé.

Les points d'appel sont essentiellement constitués par des vignes isolées ou par quelques bosquets ou semblants de haies restants.

La partie Ouest de la commune décrivant **un relief marqué (3)** offre, par ses quelques chemins de randonnée, des panoramas et des traversées de paysages agréables : de tels lieux méritent d'y conserver cette ouverture visuelle actuelle.

Toutefois, l'insertion de villages tels que LOUNEUIL au sein de cette entité paraît mal équilibrée.

Un relief marqué permet de créer une nouvelle vision ainsi que des sensations différentes sur le secteur Ouest de la commune. Cette partie constitue à elle seule une entité paysagère importante à sauvegarder, voire à mettre en valeur. Elle constitue un paradoxe intéressant entre l'urbanisation galopante de Jaunay-Clan et le dépaysement par les grands espaces.

Il existe une **coulée verte (représentée sur la carte : 4)** qui permet une relation paysagère et écologique entre Chincé et le bourg : cette partie est extrêmement importante dans l'équilibre visuel mais également dans le maintien d'un cadre de vie agréable et la biodiversité qu'elle peut générer (faune et flore).

Les points noirs paysagers : Jaunay-Clan dispose d'un relief très hétérogène où certaines intégrations mal effectuées peuvent constituer des points noirs paysagers : du château d'eau dominant aux espèces végétales à croissance rapide tels certains sapins, peupliers procurent un certain flou d'identité.

Contraintes :

Certains secteurs doivent être conservés en leur état actuel, c'est le cas par exemple de la vallée de La Pallu qui doit conserver son rôle écologique et également la dernière partie évoquée : transition entre Chincé et le bourg de Jaunay-Clan

Figure 4. Planche paysagère

Figure 5. Occupation des sols

Figure 6. Les entités paysagères

Figure 7. Environnement et paysages

II. Les zones naturelles

Il existe trois zones naturelles remarquables sur la commune de Jaunay-Clan. Il s'agit de deux Z.N.I.E.F.F. (Zones Naturelles d'Intérêts Ecologiques Faunistiques et Floristiques) et une Z.I.C.O. (Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux). Ces zones sont proches les unes des autres et sont remarquables par leurs populations d'oiseaux.

L'ensemble des territoires couverts par ces 3 zones naturelles est englobé par celui de la Zone de Protection Spéciale (ZPS). Le nouveau périmètre de la ZPS comprend une zone principale (plaine de Mirebeau) et une zone en aire disjointe (la plaine de Neuville du Poitou qui concerne notre secteur d'étude). Il effectue la fusion entre les anciennes Z.I.C.O. L'ancien zonage avait été établi en 1990 en se basant sur la répartition géographique de l'**Outarde canepetière** (sa conservation constitue un enjeu majeur au niveau régional, national et européen), ainsi que sur celle du **Bruant Ortolant**, autre espèce menacée inféodée aux vignes.

Les risques majeurs pour la conservation des espèces citées sont essentiellement : la pratique liée aux engins agricoles en période de moisson et en période de nidification. Le gîte de ces oiseaux étant essentiellement la Plaine agricole, il convient de ne pas la mitée autour des villages.

A. ZNIEFF n°654 : La Baulin

La zone de La Baulin s'étend au nord-est du village de Louneuil. Elle est composée d'un ensemble de petites parcelles de vignes, de cultures céréalières, d'arbres fruitiers et de prairies. Cette mosaïque diversifiée permet la nidification d'une espèce d'oiseau d'origine steppique : l'*Outarde canepetière*. Cet oiseau est protégé par la directive de Bruxelles concernant la conservation des oiseaux sauvages (1979).

On note également la présence d'un passereau en voie d'extinction : le *Bruant Ortolant*. De nombreux autres oiseaux nichent sur la zone : la *caille des blés*, le *Cochevis Huppé*, la *Perdrix grise*...

B. ZNIEFF n°766 : Pompir, la Grange aux Rats

Cette zone remarquable prolonge la précédente à l'est et au sud. Les cultures sont des céréales et des vignes. L'intérêt est d'ordre ornithologique avec la reconnaissance de la nidification de 3 espèces menacées au niveau européen : l'*Outarde Canepetière*, le *Bruant Ortolant* et le *Busard Cendré*.

C. ZICO n°PC16 Plaine Mirebelais et ZPS

Ce périmètre d'intérêt ornithologique englobe les deux ZNIEFF précédentes pour leur diversité d'oiseaux protégés.

Les plaines de Mirebeau et de Neuville du Poitou constituent de vastes espaces ouverts au relief peu prononcé, aux sols de nature calcaire et au climat caractérisé par un fort ensoleillement et une pluviosité assez faible. Les caractéristiques climatiques et géologiques de ces territoires attirent diverses espèces d'oiseaux d'affinités méditerranéennes, vivant originellement dans les steppes arides. Elles sont adaptées aux milieux culturels créés par l'homme et leur survie dépend aujourd'hui de l'agriculture.

Il est important de signaler que les zones constituées par la vallée du Clain et de La Pallu essentiellement de bois, voire de prairies, forment un corridor de biodiversité important permettant une certaine transition notamment pour la flore avec le milieu décrit auparavant. Toutefois, une forte pression agricole menace la ripisylve de la Pallu et par conséquent la qualité des eaux : la proximité d'un captage à Parigny impose des précautions.

Contraintes :

*L'existence d'une ZNIEFF ne signifie pas qu'une zone soit protégée réglementairement : cependant, il appartient à la commune de veiller à ce que **les documents d'aménagement assurent sa pérennité**, comme le stipule l'article 1 de la loi du 10 juillet 1976 sur la protection de la nature, l'article 35 de la loi du 7 janvier 1983 sur les règles d'aménagement.*

III. Le bâti et l'urbanisation

A. Les origines de l'urbanisation jusqu'à nos jours

Les premières traces de l'urbanisation, trouvées dans le passage intérieur du prieuré de Jaulnay en 1875, furent gallo-romaines. Le château couvert fut construit vers 1520. Les cadastres napoléoniens font apparaître deux hameaux : Jaulnay (1800 habitants en 1871) et Clan, en bordure du Clain qui correspond à la station de chemin de fer (100 habitants à la même époque).

Les hameaux de Louneuil et de Chincé (230 habitants en 1892) existent déjà comme des hameaux importants. Train, Parigny, La Payre complètent la commune qui dénombre 2037 habitants en 1906 et qui devient Jaunay-Clan par délibération du 19 février 1905.

La structure du bourg de Jaulnais dans le cadastre napoléonien laisse déjà transparaître le fonctionnement linéaire autour de la Grand'rue, bien que l'église soit au cœur des trois îlots. La rue de Poitiers existe déjà, et la percée de la future rue de Neuville apparaît en projet. Clan correspond à peu près au bâti actuel autour de la gare et reste bien séparé du bourg. En 1924, l'avenue de la gare (actuelle Grand'rue) comporte déjà un bâti en vis-à-vis à 150 m à l'Ouest de la RN 10 (avenue de Bordeaux).

La construction de la poste a lieu en 1935 : la Grand'rue est bâtie dans sa configuration actuelle.

Les premières cités (l'Arée) datent des années 50. Relativement excentrée par rapport au bourg, elle permet, entre mairie et cité, la construction du pôle d'équipements publics. En 25 ans, ce grand espace sera totalement rempli (stade, piscine, collège) à l'exception de l'îlot rue des écoles, rue de Poitiers qui accueillera la salle Multimédia et le supermarché dans les années 85.

La pose de la première pierre du Futuroscope en 1984 va bientôt fixer les limites du bâti bien au-delà de la cité de l'Arée. Les années 1985 à 2000 vont permettre la densification de part et d'autre de la rocade (péage A10 jusqu'à la route de Neuville). Le lycée pilote innovant, la zone de Chalembert, les résidences étudiantes et la nouvelle gendarmerie vont bientôt intégrer les villages de la Basse-Payre et de la Payre.

Aujourd'hui, la densification de Jaunay-Clan est terminée hormis quelques « dents creuses » réparties çà et là dans le bourg : le développement de Jaunay-Clan est limité à l'Ouest par l'A10 et le fuseau T.G.V., au Sud par le parc du Futuroscope, à l'Est par la RN 10 et surtout l'inondabilité du Clain.

Le développement vers le Nord a été amorcé autour de la RD 20 (quartier de Bourg Canin) et devrait s'étoffer entre Peu-Blanc et la Viaube de par la création d'un nouvel axe permettant la relation directe de la RN 10 (Peu-Blanc) à la rocade Ouest de Poitiers (Migné-Auxances). La commune dispose aujourd'hui d'un potentiel en réserves foncières liées à l'habitat d'environ 200 ha dont 81 ha sont liés à l'activité. Une partie de ce potentiel est menacée par le passage du T.G.V.

Les hameaux de Chincé et de Parigny se sont énormément développés dans les dix dernières années. Louneuil a amorcé un développement vers le Nord. L'organisation du bâti autour du réseau viaire actuel est :

- l'Autoroute A.10 à l'ouest avec une gare de péage au Sud de la commune, permet donc l'entrée via la route de Neuville.
- La RN 10, bordant la commune à l'Est, dispose de deux entrées sur la commune, au Nord par la route de la Viaube, et, au Sud par la Grand'rue et la rue du moulin.
- La RD 20 qui est actuellement une liaison Marigny-Brizay, Parigny, Centre bourg, permet une entrée dans la commune de Jaunay-Clan par le centre bourg.

Le fonctionnement de la commune reste malgré tout celui d'un bourg, de trois gros hameaux et d'un petit, très indépendants.

La nouvelle configuration du réseau routier risque indiscutablement de modifier cette situation. Parigny deviendra très proche du bourg dès que l'urbanisation de la Viaube sera amorcée. Les entrées du bourg, qui se situeront essentiellement sur la RN 10 ou sur la rocade Ouest, induiront un fonctionnement Ouest/Est, difficilement adapté au réseau viaire actuel, qui va devoir se connecter à des articulations qui surchargent déjà le bourg (connexion de la RD 20, rue de Parigny, rue de château sur Grand'rue et Grand'rue - rue de Poitiers).

Un des enjeux du PLU est de permettre une diffusion des flux vers les boulevards extérieurs alors que la situation actuelle fait état d'une imperméabilité partielle entre flux interne aux quartiers et infrastructures : A10 et N10 (portion comprise entre la Viaube et la Grand'rue, entre la Grand'rue et la rue du Moulin).

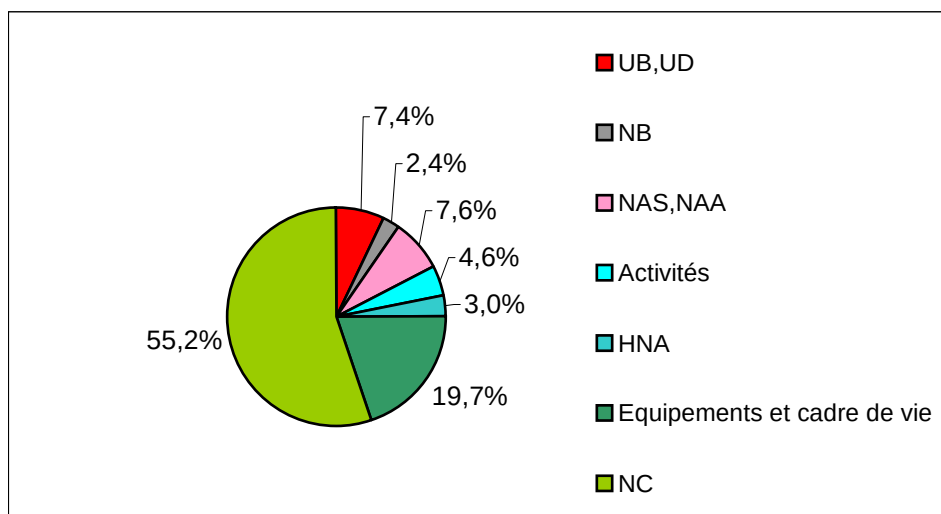
Figure 8. Typologies de bâti

Figure 9. Typologies d'occupation des sols

Figure 10. Types et occupations de l'espace, répartition sur le territoire communal (d'après l'ancien POS -extrait du diagnostic du PLH 2002)

Légende couleur	Fonctions	Nomenclatures zones	Surface utilisée en ha	% de la superficie communale
	<u>Habitat</u>			
	Continu dense ou pavillonnaire	UB, UD, UBR, UC	202,15	7,4%
	Dispersé en hameaux	NB, NBR	66,7	2,4%
	Réserves foncières	NAS, NAA, 2 NA	210,08	7,6%
	Total		478,93	17,4%
	<u>Activités</u>			
	industrielles ou logistiques	1 UH, 1 UHR	28,68	1,0%
	Commerciales ou logistiques	2 UH	27,85	1,0%
	Liées aux carrières	NCa	15,65	
	Infrastructures de transport	Ux, Uy	55,5	2,0%
	Réserves foncières	HNAA, HNAS, HNA	81,57	3,0%
	Total		209,25	7,6%
	<u>Equipements et cadre de vie</u>			
	Implantation des équipements publics	UDP	12,42	0,5%
	Loisirs	UL, UHL	29	1,1%
	Formation	UHF	36,79	1,3%
	Zones naturelles	ND, NDe, NDI, NDj	464,03	16,9%
	Total		542,24	19,7%
	<u>Agriculture</u>	NC	1517,58	55,2%
	TOTAL		2748,00	

Répartition de fonction en part de la surface totale de la commune



B. Fonctionnement des quartiers

Le centre Bourg

Les îlots typiques du centre bourg se répartissent essentiellement autour de la Grand'rue, la rue du Moulin, de la rue de l'Ormeau, du Château et la première partie de la rue de Poitiers : le bâti est implanté à l'alignement et la typologie rurale de celui-ci laisse en cœur d'îlot de grands jardins. Certains îlots sont perméables (présence d'impasses qui pénètrent jusqu'au cœur et fonctionnent autour de courées).

Dans ce tissu assez serré, subsistent des espaces vierges : places, jardins ou friches qui sont des espaces de respiration assez nécessaire au vécu de cette trame dense. La largeur des voies, malgré un plan d'alignement datant de 1970, a peu évolué.

Ce type d'îlot correspond au Jaulnay historique, les îlots sont de taille humaine. L'implantation du bâti se fait souvent par l'intermédiaire des pignons, et les façades sur rue sont homogènes, souvent bordées de murs en pierre d'une hauteur importante. Il y a alternance de bâti, de murs hauts, de portails et de pilastres. La végétation présente en cœur d'îlot transparaît peu.

Ces îlots sont regroupés autour d'un espace aujourd'hui peu dense qui correspond au regroupement des équipements publics sportifs et culturels (écoles, piscine, gymnase, salle multimédia, foyers logements...).

Le développement des années 70-90

Les nouveaux quartiers, au fonctionnement caractérisé par l'absence de vis-à-vis des façades par rapport à l'îlot voisin, se sont greffés sur les terrains autour des équipements. Jaunay-Clan (2^{ème} couronne) est une succession de lotissements au fonctionnement indépendant les uns par rapport aux autres. La signalisation des entrées est souvent confidentielle, et la petite largeur des façades d'îlots sur les voies importantes ne présage pas de leur grande superficie.

Les cités les plus anciennes, l'Arée par exemple, s'organisent sans véritable hiérarchie des espaces publics ni des voies.

Le lotissement de la Croix Girard et la cité de Bellevue ont un fonctionnement en vase clos.

Certains programmes plus petits (Cité de Chante Alouette) s'organisent autour d'un fonctionnement en boucle.

Ces quartiers se raccordent peu à la vie du bourg parce qu'ils contiennent essentiellement de l'habitat, et également parce que le fonctionnement autour d'une voie interne sans alignement de façade sur une voie plus importante induit des usages plus naturels du quartier en voiture qu'à pied : peu de quartiers possèdent des allées piétonnes permettant des passages « courts » vers le centre bourg.

Des petits programmes exemplaires

Quelques petits programmes de lotissements privés possèdent des fonctionnements similaires mais, de par leur taille, se rapprochent plus du fonctionnement de type « courée » relativement fréquent en milieu rural.

Citons deux ou trois programmes rue du Moulin, le programme neuf de la rue de la Grand Mare, les programmes locatifs de la rue de Bourg Canin et de la rue de la Grand Maison : ces

initiatives privées s'intègrent assez bien au bâti existant en profitant de l'environnement vert des cœurs d'îlots, mais posent certains problèmes de stationnement qui se reportent sur les voies adjacentes.

Des dents creuses identifiées comme des repères possibles dans la trame urbaine

- La « dent creuse » n° 9 située rue de la Payre permet la liaison avec les maisons d'étudiants et la rue du même nom.
- La « dent creuse » n° 10 permettrait de redonner une façade à la cité de l'Arée sur la rue de la Haute Payre, tout en traitant un espace public judicieux au niveau de la sécurité. Cette voie peut être considérée comme un itinéraire bis Est/Ouest. Ce dispositif pourrait être renforcé en façade de la dent creuse n° 13.
- Les « dents creuses » 11 et 12, situées rue de Poitiers, apparaissent comme des opportunités pour créer un dispositif de « porte de commune ». En effet, la circulation dense (+ de 5000 véhicules/jour) et rapide doit attirer l'attention des aménageurs lors de la création d'accès nouveaux.
- L'utilisation de la « dent creuse » n° 2, située dans le prolongement du château couvert et à proximité du cimetière, doit être judicieusement pensée pour des usages d'intérêt collectif. Cet espace fait le lien entre les quartiers de Bellevue et le Vieux Bourg entre la rue de Bellevue et la rue du Château. Idem pour la « dent creuse » n° 4 (liaison entre la Cité de Chante Alouette et la rue de Neuville).
- Idem pour la « dent creuse » n° 7 (liaison entre la Grand'rue et les espaces encore vierges de Sous Clan). Le quartier devient une charnière entre le Vieux Bourg et la future ZAC des Grands Champs.

Des zones d'activités de proximité

La zone du Moulin et la zone de la Viaube semblent être des espaces à part, totalement déconnectés de la vie du bourg pourtant très proche.

Même si les vocations de ces espaces semblent aujourd'hui affirmées (zone d'activités pour la Viaube et zone commerciale pour le moulin), elles apparaissent en manque de relation avec le tissu urbain les environnant. Le désenclavement des zones du Moulin et la Viaube se fait essentiellement à partir de la RN 10 malgré un réseau viaire existant :

- Accès à la zone de la Viaube via la rue de la Renaissance et de la Viaube.
- Accès à la zone du moulin par la rue de Poitiers.

Quelques uns des enjeux du PLU seront sans doute :

1°) De renforcer les liaisons Nord/Sud pour les Jaunay-clanais en utilisant le réseau actuel comme des voies d'accès à des zones spécifiques, ce réseau étant plus souvent utilisé comme un itinéraire bis qui permet d'éviter les zones d'engorgement de la RN 10 et de la Grand'rue.

2°) De structurer autour de la zone des Grands Champs et bde la RD 20 un réseau de voies qui permettent de mieux irriguer le nouveau quartier de la Viaube et de le relier au RD 20 : le quartier de Bourg Canin pose évidemment une certaine contrainte liée à la difficulté de sa traversée.

Figure 11. Fonctionnement des quartiers

C. les entrées de ville

1. L'entrée Nord : le rond point de Peu Blanc

Les abords du rond point de Peu Blanc ont fait l'objet d'une étude préalable pour l'implantation du 'I Parc', zone d'activités de type tertiaire, remise en mai 2002.

La zone d'activités s'étend de part et d'autre de la RN 10. Elle bénéficie d'une série d'aménagements récents. Un giratoire vient d'y être implanté pour articuler la route nationale à la nouvelle déviation RD 62 - RD 20, qui relie directement Dissay à Poitiers et s'ouvre sur l'autoroute A 10. Une voie vers Saint-Georges-lès-Baillargeaux devrait également se raccorder au rond-point.

Le site de Peu Blanc est actuellement dépourvu de tout bâtiment et cultivé. Il s'ouvre au nord sur des vignes, et est marqué par un talweg au sud-est puis longé au sud par le bois de Puy Grenier qui masque la station d'épuration. Il est à une hauteur de 90 m et surplombe légèrement la vallée du Clain à l'est (pente assez forte en limite de zone, talweg) et la plaine de Parigny à l'ouest.

Au sud-est, le site est longé par le bois de Puygremier, première ligne d'un ensemble de massifs forestiers qui s'étendent à l'est et au sud de Peu Blanc. Un alignement d'arbres, suivi de quelques vignes, est visible à environ 100 mètres en direction de Dissay, côté Est. Il masque en partie la vue sur la zone d'activités de Chaume et de Puy Grenier. Au même titre que le bois de Puygremier, cet "écran" végétal sera à conserver et à faire pénétrer dans la zone d'activités en reprenant les mêmes essences pour les arbres plantés. Cela permettra d'améliorer la vue en direction des bâtiments industriels, spécialement ceux de Chaveneau Bernis, en les masquant partiellement.

L'autre rive de la RN 10 est constituée en grande partie de vignes et de petits bois ce qui confère au secteur un aspect très rural. L'activité viticole des abords de Peu Blanc sera à préserver dans la mesure du possible.

Les perspectives visibles du giratoire, autour duquel s'articulera la zone d'activités, sont intéressantes. Elles mettent en évidence la trame paysagère à préserver, voire à mettre en valeur, aux abords et à l'intérieur du site. Les trois vues lointaines à préserver pour les futurs occupants de la zone d'activités sont les suivantes :

- perspective sud-ouest : RN 10 au premier plan, pont de la voie communale 14 au second, Jaunay-Clan puis Futuroscope à l'horizon.
- perspective sud-est : pente et talweg au premier plan, bois de Puy Grenier au second, Saint-Georges-lès-Baillargeaux un peu plus haut, forêt de Moulière au loin surplombant les contreforts de la vallée du Clain.
- Perspective nord-ouest et ouest : vue sur la plaine et les coteaux en direction de Parigny.

2. l'entrée Ouest par la RD 62 en provenance de Neuville-de-Poitou.

La route départementale 62 en provenance de Neuville-de-Poitou pénètre le bourg de Jaunay-Clan au lieu-dit Chalembert, après franchissement de l'autoroute. 1 km sépare l'A10 du futur rond point à l'intersection avec la rocade. Ce tronçon sera à terme concerné par le passage de la ligne grande vitesse. La RD62 est actuellement accompagnée d'une piste cyclable. La jonction entre la RD 62 et la commune de Chasseneuil-du-Poitou fait l'objet d'un projet départemental (Téléport).

3. l'entrée Sud au site du Moulin

L'accès au site du Moulin a fait l'objet d'un aménagement sécuritaire avec un rond point distribuant les flux vers les commerces du Moulin, les zones d'habitat de Jaunay-Clan, et à terme à la gare du Futuroscope. Les aménagements récents ont amélioré la sécurité routière. Il conviendra en revanche de créer des circulations propres aux piétons et cyclistes.

Figure 12. Les espaces naturels autour du Bourg

D. Le parc de logements

1. Un parc récent dans un contexte de marché très tendu

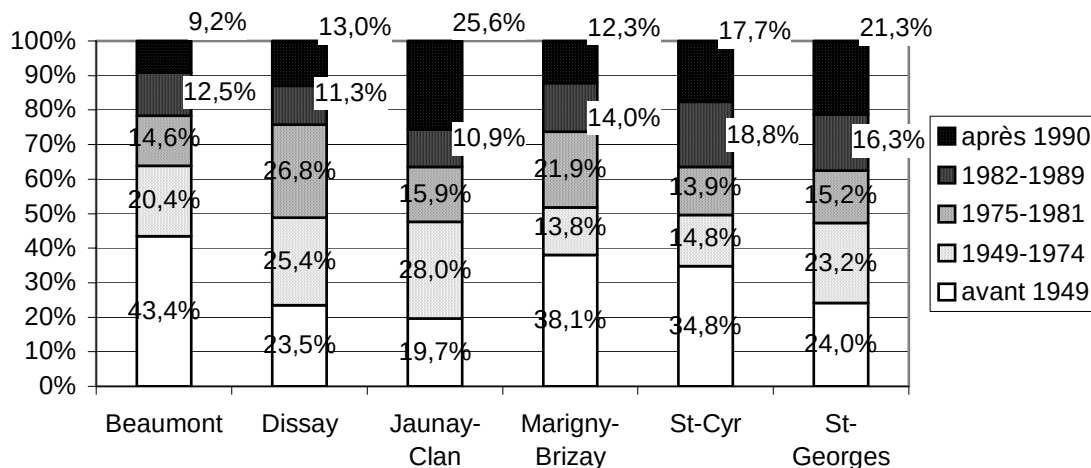
Indice de construction dans le Val vert du Clain¹

	1982-1990	1990-1999
Beaumont	5,68	2,8
Dissay	4,33	4,8
Jaunay-Clan	5,66	9,92
Marigny-Brizay	4,35	5,95
St-Cyr	8,83	7,66
St-Georges-lès-Bx	4,9	9,52
Val Vert	5,86	7,57
Vienne	5,27	6,76

Source : INSEE

La période de baisse du solde migratoire entre 1982 et 1990 correspond à un ralentissement de la construction. L'indice de construction était proche de la moyenne départementale et de celle du Val vert du Clain. Depuis 1990, l'effort de construction est très important dans la commune, comme à St-Georges-lès-Baillargeaux. Dans le Val vert du Clain, Jaunay Clan continue à prendre de l'importance en poids de population. Son indice de construction témoigne de son dynamisme, et du creusement des écarts de population entre ce pôle urbain et les autres communes.

Epoque de construction des logements dans le val vert du Clain en 1999



Source : INSEE

Jaunay-Clan concentre 35,6 % des habitations construites entre 1982 et 1990 dans le Val vert du Clain, et 53 % de celles construites entre 1990 et 1999.

¹ Nombre de logements construits rapporté à 100 habitants

Evolution de la structure du mode d'occupation du parc de logements depuis 1982

	1982	1990	1999
Résidences principales	1579	1830	2410
Résidences secondaires et logements occasionnels	43	68	50
Logements vacants	108	198	130
% vacance	6,2%	9,4%	5,0%
Total	1730	2096	2590

Source : INSEE

663 habitations ont été construites entre 1990 et 1999, ce rythme de construction n'avait jamais été atteint. Plus de 100 logements ont été construits depuis 1999, soit un rythme ralenti par rapport à la dernière décennie. Il traduit un développement de la résidentialité. Jaunay-Clan comptait, en 1999, 2410 résidences principales. Les résidences secondaires et logements vacants sont exceptionnels et se raréfient.

La vacance n'est que de 5% en 1999, ce qui correspond au taux incompressible de résidences en attente d'occupants à la date du recensement. Elle a particulièrement baissé dans les plus grands immeubles : on comptait 99 logements vacants dans des immeubles de plus de 10 logements en 1990, et seulement 22 en 1999. La vacance témoigne également d'un marché très tendu. La demande en logements est en effet très forte dans le secteur.

2. Une offre en logements exceptionnelle dans la périphérie poitevine

Evolution des types de logements (résidences principales et autres) dans le Val vert du Clain

	Logements individuels		Logements en immeubles collectifs	
	1990	1999	1990	1999
Beaumont	567	624	9	11
Dissay	810	952	9	11
Jaunay-Clan	1574	1906	142	351
St-Georges	349	357	24	41
Marigny-Brizay	244	291	0	0
St-Cyr	912	1096	0	0

Source : INSEE

Forme des résidences principales en 1999

Maison individuelle / ferme	1906
Résidence en immeuble collectif	351
Foyer personnes âgées	66
Chambre d'hôtel	1
Construction provisoire	0
Pièce indépendante louée, sous-louée ou prêtée.	67
Autres	19

Source : INSEE

Le logement individuel est très dominant. Cependant, le nombre de logements collectifs a fortement augmenté grâce à un effort particulier de construction de petits logements. Cette hausse

s'explique par la construction des logements sociaux et de résidences pour étudiants non loin du Futuroscope. Les logements collectifs sont très rares dans le reste du Val vert du Clain. Dans le secteur, Jaunay-Clan est pratiquement la seule commune à pouvoir offrir un logement à certaines populations (jeunes ménages, personnes en situation précaire, personnes âgées, étudiants).

Nombre de pièces des logements en 1990 et 1999

	1	2	3	4	5 ou plus
1990	123	140	274	659	634
1999	287	215	460	673	775

Source : INSEE

Répartition des résidences principales selon leur taille autour de Jaunay-Clan en 1999

	- de 40 m ²	40 à 70 m ²	70 à 100 m ²	100 à 150 m ²	+ de 150 m ²
Jaunay Clan	15,6%	20,5%	41,7%	17,7%	4,4%
Val Vert	8,5%	18,4%	45,1%	21,9%	6,2%
CAP hors Poitiers	9,2%	18,1%	38,2%	26,5%	7,9%

Source : INSEE

Entre 1990 et 1999, Jaunay-Clan compte 239 logements supplémentaires de 1 à 2 pièces. C'est le fait de la construction, mais aussi des mutations qui se produisent à l'intérieur du parc. Dans un marché si tendu, des propriétaires privés augmentent l'offre en divisant des habitations individuelles en plusieurs petits logements. Le nombre moyen de pièces par logements est passé de 3,96 en 1990 à 3,71 en 1999.

L'offre en petits logements neufs est non seulement exceptionnelle dans le Val vert du Clain mais elle l'est aussi à une échelle comparable à celle de l'aire urbaine. Jaunay-Clan propose proportionnellement plus de petits logements que les communes de la 1^{ère} couronne autour de Poitiers. La commune peut donc répondre à une population extérieure à celle du Val Vert. L'offre en logements y est complémentaire à celle de la C.A.P.

Le renouvellement du parc a été fort : il s'est construit 663 logements alors que le stock total (résidences principales + résidences secondaires + logements vacants) a augmenté de 494 unités. 169 logements seraient donc sortis du parc.

3. Un développement de la location engendrant la mobilité

Evolution du statut d'occupation des ménages

		1990	1999
Propriétaire		1196	1266
Locataire / logés gratuitement	parc privé	484	949
	parc social	150	195

Source : INSEE

Lors de la dernière période intercensitaire, le nombre de ménages propriétaires n'a augmenté que de 70 unités alors que l'on compte 510 ménages locataires supplémentaires, dont 45 en logement social. Une diversification du parc a été recherchée; elle a été permise à la fois par la construction et par l'évolution interne du parc existant.

L'offre en logements pour étudiants s'est développée, notamment grâce à un programme privé de 70 logements, 'Les Estudies', à Chalembert. Ces logements, conçus pour la vie étudiante, ne sont cependant pas réservés exclusivement à cette population.

Statut d'occupation des résidences principales selon leur époque d'achèvement en 1990

	avant 1915	1915-1948	1949-1967	1968-1974	1975-1981	1982-1989
Propriétaire	68,0%	35,1%	67,1%	60,4%	76,8%	66,8%
Location privée	23,4%	55,6%	16,1%	12,0%	14,0%	29,0%
Location HLM	0,0%	0,0%	12,5%	21,4%	8,0%	1,0%
Autre (dont location de meublé)	8,5%	9,3%	4,3%	6,3%	1,2%	3,2%

Et en 1999...

	avant 1915	1915-1948	1949-1967	1968-1974	1975-1981	1982-1989	après 1990
Propriétaire	59,3%	50,0%	59,7%	57,0%	77,4%	75,2%	16,3%
Location privée	32,3%	38,7%	24,2%	14,9%	16,5%	19,3%	51,7%
Location HLM	0,9%	1,9%	12,3%	22,6%	4,8%	1,9%	6,4%
Autre (dont location de meublé)	7,5%	9,4%	3,8%	5,5%	1,3%	3,7%	25,6%

Source : INSEE

Les tableaux ci-dessus font apparaître une évolution très prononcée de la mise en location des logements très anciens (d'avant 1915) et des logements d'après guerre. A l'inverse, les logements construits entre 1915 et 1948 ont fait l'objet d'acquisitions, notamment par des ménages de moins de 40 ans.

Evolution du statut d'occupation selon les CSP

	Propriété		Location privée		Location HLM	
	1990	1999	1990	1999	1990	1999
Artisans / comm. / chef ent.	100	76	20	16	0	0
Cadres / prof. Intellectuelles	104	92	56	80	0	8
Professions intermédiaires	176	204	48	212	8	4
Employés	84	100	69	152	16	24
Ouvriers	280	208	140	200	20	36
Retraités	404	484	56	52	68	76

Source : INSEE – exploitation complémentaire

On note le départ des ouvriers et, dans une moindre mesure, des artisans - commerçants du parc de la propriété, au profit d'un transfert vers le parc locatif privé ou social. Il faut aussi noter le nombre croissant de ménages a priori plus susceptibles d'accéder à la propriété (cadres, professions intermédiaires) qui se dirigent vers la location, ce qui témoigne de leur mobilité. Etant donné l'arrivée massive des ces ménages entre 1990 et 1999, il est probable qu'une partie a recherché un logement locatif dans l'attente d'une acquisition.

Les constructions de logements sociaux ont profité aux ouvriers et personnes sans activités.

La location de meublés et pièces indépendantes s'est considérablement développée en 9 ans. On en comptait 29 en 1990, et 67 en 1999. Elle répond surtout à une population sans activité professionnelle (dont les étudiants). Ils ont généralement emménagé dans des locaux très anciens (avant 1915) ou très récents (après 1990). Il s'effectue un partage des vieux logements en locatifs (74 ménages locataires de logements anciens en 1990, pour 108 en 1999), et les constructions nouvelles intègrent la possibilité de louer une pièce du logement.

4. Des efforts à poursuivre quant au parc social

Evolutions des effectifs de logements sociaux

	1990	1999
Avant 1915	0	3
1915-1948	0	2
1949-1967	32	36
1968-1974	82	91
1975-1981	33	19
1982-1989	3	5
1990-1999	-	39
TOTAL	150	175

Source : INSEE

Le logement social à Jaunay-Clan a été développé assez tôt. La commune détient plus de la moitié du parc social du Val Vert du Clain. Malgré les efforts très récents des autres communes, ce territoire présente un défaut de logements sociaux.

Le parc de Jaunay-Clan présente la particularité d'une offre en logements collectifs. 93 logements sociaux sont collectifs, alors que l'offre dans les communes voisines n'est constituée que de pavillons. Seul le parc social de Jaunay-Clan a répondu en fonction de l'évolution du profil de population. Ce parc est géré par 2 bailleurs : l'O.P.A.C. et, depuis 1995, la S.A.R..

La demande est très insatisfaite dans les communes du Val Vert du Clain, et les besoins vont croissant compte tenu de l'augmentation du nombre de familles monoparentales, de l'emploi des jeunes adultes autour des téléports, du nombre croissant de retraités, de l'augmentation des prix en parc privé, et du desserrement des agglomérations de Poitiers et Châtelleraut.

La loi SRU exprime des exigences en terme de mixité sociale et mixité de l'habitat, imposant à Jaunay-Clan de rattraper dans les 20 ans un retard de 128 logements sociaux. La construction d'un tel parc sera envisagée à un niveau intercommunal. D'un point de vue qualitatif, les bailleurs sociaux doivent poursuivre la production de petits logements que l'offre en services, emplois et commerces de Jaunay-Clan permet d'accompagner.

Les déplacements :

I. Les déplacements et les infrastructures existantes :

Les déplacements sur le territoire communal sont complexes.
D'une part la ville est scindée en trois par de grosses infrastructures :

- L'autoroute A 10
- La nationale 10
- La ligne SNCF Paris – Bordeaux

Par ailleurs, il faut tenir compte d'une nouvelle route qui est en cours de construction. Il s'agit de la continuité de la RD 20 de Parigny à Migné-Auxances. Ceci augmentera considérablement les migrations Poitiers /Jaunay-Clan par l'Ouest.

D'autre part, le bourg est très engorgé dans son centre. Ceci est dû à l'emprunt de la Grand Rue et de la rue de Poitiers comme voies secondaires délestant les grosses infrastructures en période de pointe et au trafic local inter quartiers qui emprunte également ces axes. Les voies sont pour la plupart dimensionnées de manière très inférieures au trafic qu'elles supportent et inadaptées à la mixité des usages pour certaines d'entre elles. Néanmoins, la commune favorise par la création de parkings la fluidité des axes (le stationnement le long des voies est reporté à l'intérieur des îlots).

Des déplacements difficiles parasités par une circulation de transit intense

Le plan de circulation permet de comprendre à la fois le fonctionnement actuel, de visualiser les zones d'engorgement aux heures de pointe et les itinéraires pratiqués par les personnes connaissant le territoire (circulation parasite à prendre en compte).

En conclusion, l'implantation du bâti à Jaunay-Clan confère une certaine qualité au bourg par l'ambiance due à l'alignement et illustrée par des rues et des places telles que (place de la Fraternité, rue de l'Ormeau...).

On constate également une circulation de transit dans ces cités. Ces flux devront à terme être reportés sur les voies en cours d'aménagement en périphérie du bourg. Les effets de baïonnettes de certaines rues pourront être corrigés par la création de voies dans l'agglomération en utilisant certaines dents creuses.

Dans ce contexte, il apparaît essentiel de s'attacher à définir des séquences dans les traversées de la commune tant par mesure de sécurité pour les riverains que par souci de mieux « faire voisiner » les îlots les uns avec les autres. Certaines « dents creuses » numérotées sur le plan de fonctionnement des quartiers deviennent alors des espaces à enjeux.

Figure 13. La circulation

A- La ZAC des grands Champs

Le projet de ZAC des Grands Champs prend en compte le problème des déplacements en proposant une meilleure hiérarchisation de la voirie, et des principes de connexion sur la Grand Rue.

Le raccordement des axes majeurs sur le rond point de Parigny permet une sortie de ville vers le Nord et à terme vers l'Ouest et le Sud dès la mise en service de la RD 20 sur son trajet complet.

B- La ligne grande vitesse

Conformément aux dispositions des arrêtés préfectoraux du 8 août 2000 et du 28 mars 2002, la commune de Jaunay-Clan est concernée par la mise à l'étude du projet de liaison Grande Vitesse Sud-Europe Atlantique.

Par ces arrêtés de prise en considération, le Préfet peut d'ores et déjà exercer un sursis à statuer sur les actes d'urbanisme situés dans l'emprise retenue (voir tracé du fuseau et arrêtés préfectoraux joints en annexe).

A la date de mise en révision du PLU, le projet d'ouvrage n'a pas fait l'objet des modalités nécessaires à le considérer comme projet d'intérêt général. Pour anticiper sur ces modalités, le PLU ne doit pas empêcher la réalisation du projet ni compromettre sa mise en œuvre.

II. Les contraintes à prendre en compte

I. Les périmètres de protection de captage d'alimentation en eau potable

Il existe un forage destiné à l'alimentation en eau potable à Parigny. Le périmètre de protection a été établi en 1995. Les villages de Parigny, Champallu, Train et la Bergère sont concernés par le périmètre. Le tableau des prescriptions date du 13/04/1996 et figure en annexe au rapport ainsi que dans les annexes sanitaires.

A l'intérieur de ce périmètre, l'ensemble des systèmes d'assainissement doit répondre à la réglementation en vigueur.

Contraintes : La présence d'un captage d'eau potable à Parigny implique une vigilance sur la conformité de tous les systèmes d'assainissement de ce secteur (assainissement de type individuel ou collectif) mais également sur le devenir des eaux de ruissellement (pluviales).

Le périmètre de protection immédiat concerne les parcelles n° 33, 39 et 36 au lieu dit « Les Marais ». Le périmètre rapproché inclut également une partie du territoire de Marigny Brizay.

II- L'aménagement rural

Suite à la réalisation de la déviation du bourg, un remembrement, ordonné par arrêté préfectoral du 18 mars 2003, est en cours à l'Ouest et au Nord Ouest du bourg.

Dans l'attente de réalisation de l'opération, diverses interventions sont interdites, telles que la destruction d'espaces boisés, forages, certaines plantations, clôtures, création d'étang, construction d'habitation ou bâtiment d'exploitation, etc.

La trame bocagère subsistant à l'Est de l'A10 mériterait d'être protégée pour pérenniser sa présence.

Un remembrement a été ordonné par arrêté préfectoral du 18 mars 2003. Il porte sur une surface de 647 ha, n°13 à 73. L'étude comparative du plan de remembrement et du projet de PLU a été faite : il n'y a de ce fait aucun antagonisme entre les préconisations des deux documents. Certaines parcelles qui faisaient l'objet de volontés de classement de la part des élus ont été amandées suite à la réunion avec les services associés.

III- Les risques

A. Les risques pour l'aquifère des calcaires du jurassique supérieur et le cours d'eau :

L'aquifère supra Toarcien (aquifère des calcaires du Jurassique) est affleurant et à caractère karstique. Il est de ce fait très sensible aux éventuelles pollutions superficielles. Sa teneur en nitrate varie d'ailleurs de 40 à 60 mg/L.

Cette nappe est affleurante sur le territoire de Jaunay-Clan par le biais des calcaires de l'Oxfordien. Ainsi, elle représente une réserve en eau intéressante et tout aussi facilement exploitable que sensible à la pollution.

B. Eau

Le milieu récepteur actuel est soumis aux rejets des activités environnantes provenant de trois principales origines :

- Les eaux usées domestiques provenant des habitations et entreprises
- Les eaux pluviales de ruissellement des surfaces imperméabilisées qui rejoignent le Clain par un réseau séparatif,
- Les eaux chargées en matières organiques dues à l'activité agricole qui rejoignent le Clain soit directement soit par infiltrations.

Autrement dit, la gestion des eaux superficielles sur la commune doit être absolument gérée, surveillée, car les enjeux au niveau du Clain, de la Pallu et des nappes souterraines sont importants.

C. L'atlas des zones inondables de la vallée du Clain :

Une partie du territoire communal de Jaunay-Clan est soumis au risque d'inondation. La Direction Départementale de l'Équipement de la Vienne a édité en décembre 1998 un document relatif aux risques d'inondation sur le Clain, « *l'atlas des zones inondables de la vallée du Clain* ». Ce document fait état des zones inondables sur la commune de Jaunay-Clan.

La limite des P.H.E.C. (Plus Hautes Eaux Connues, crue de 1982) sur le Clain détermine la zone non constructible.

De l'atlas a découlé l'élaboration d'un plan de prévention des risques d'inondation, qui définit l'aléa sur les zones submersibles. Le plan de prévention des risques (PPRN de la Vallée du Clain) a été approuvé par arrêté préfectoral du 19 décembre 2003. L'urbanisation projetée et existante doit prendre en compte les incidences et les conséquences de l'inondabilité.

D. Les risques liés aux cavités et mouvements de terrain

Une carte annexée au présent document situe les risques liés aux mouvements différentiels de terrain dû aux phénomènes dit des « argiles gonflantes ».

La quasi-totalité du Bourg est exposé à l'exception des secteurs de la Payre, la Haute Payre et les secteurs déjà construits du Bourg. Toutes les nouvelles opérations d'urbanisation prévues au Nord du Bourg devront prendre en compte ce risque. Par principe de précaution, le règlement le rappelle en article 2.

L'urbanisation sur les villages de Chincé et de Louneuil n'est pas concernée par le risque dit « des argiles gonflants ». Toutefois les villages des Paupry, Louneuil et Chincé sont situés dans les zones de cavité. Dans ces zones de calcaire oxfordien, les risques d'effondrement du sous-sol et sa

relation fragilité vis-à-vis des infiltrations qui pourront polluer la nappe obligeant les constructeurs à deux principes de précaution : s'enquérir d'une étude géochimiques avant de concevoir les principes de fondation, se raccorder au réseau séparatif d'assainissement.

Figure 14. Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux

E. Enjeux paysagers et environnementaux à l'échelle intercommunale

L'entité paysagère principale de la commune de Jaunay-Clan est représentée par les vastes plaines à vocation céréalière d'un aspect plutôt homogène et sans grande biodiversité. Face à cette première impression, il est important de préciser que ce milieu est un **milieu équilibré** où plusieurs espèces d'oiseaux des régions steppiques se sont acclimatées (la présence de ZNIEFF justifie l'intérêt faunistique et floristique du secteur). Ce milieu, commun à la commune de d'Avanton doit être préservé dans son état.

A ce milieu vient s'ajouter des milieux totalement différents, les vallées de la Pallu et du Clain. Ces milieux recèlent un potentiel économique et écologique intéressant. Ecologique pour la biodiversité qu'elle contient et économique pour son attrait touristique. Le problème face au développement d'activités en bordure du Clain, pour l'ensemble des communes qu'il traverse, est lié à son inaccessibilité (barrière infranchissable formée par la voie ferrée). La problématique de gestion des inondations et d'accès au cours d'eau doit être lancée en commun avec les communes environnantes.

IV Les contraintes liées aux activités humaines

A. Les contraintes liées au bâti

Les contraintes sont liées:

- D'une part, au respect de la réglementation et des prescriptions des différents services ayant une conséquence sur la constructibilité des terrains, ou les préconisations d'ordre techniques ou esthétiques à respecter. Elles sont rappelées de manière non exhaustive dans ce chapitre.
- D'autre part, au regard porté sur le terrain dans le cadre de notre analyse de l'environnement naturel et bâti, qui nous a permis de porter une attention particulière à certains secteurs fragiles qu'il s'agit de préserver, ou sur des secteurs à fort impact sur l'environnement immédiat ou lointain dont il s'agit de tenir compte.

Dans ce cadre, ces contraintes sont à assimiler à des orientations pour le projet de développement durable plus qu'à des limites de constructibilité.

B. Les risques industriels et agricoles

La zone d'activités de la Viaube qui, actuellement est mixte dans son usage du sol (habitat + activité Delvert), accueille en son sein un établissement classé. Cette zone est concertée pour un projet de ZAC : les implantations d'habitat et d'équipements publics devront tenir compte d'une distance d'éloignement nécessaire à la création d'un périmètre permettant l'exercice de l'activité existante en toute quiétude, sans nuisance possible pour les proches habitants.

Il existe plusieurs installations classées sur le territoire. Nous citerons les suivantes, qui comptent parmi les plus vulnérables et/ou celles proches des extensions urbaines :

- Les établissements Delvert, établissement soumis à déclaration à compter du 21 mars 1973, pour un dépôt de ferraille. Deux autres installations valent à l'établissement une soumission à autorisation depuis le 28 décembre 1993 et le 22 avril 2002, à savoir, respectivement, une installation de stockage et de transit d'huiles usagées et de déchets métalliques, et un regroupement de déchets industriels spéciaux. L'entreprise se situe sur la ZI de la Viaube.
- La coopérative agricole de Cherves, soumise à autorisation depuis le 18 mai 1993. Elle comporte un stockage de 45000 m³ de céréales. Elle se trouve sur le site du Moulin.
- Un silo temporaire de stockage de céréales, également sur le site du Moulin, est soumis à autorisation depuis le 22 septembre 1992. Par mesure de précaution, un périmètre de veille est institué autour du site afin de geler des projets de constructions nouvelles, notamment dans le domaine de l'habitat. Celui-ci pourra à terme être traduit dans le plan des servitudes.
- Un élevage de 64 vaches laitières au lieu-dit 'Lioux', est soumis à déclaration depuis le 23 avril 2002.

C. Les contraintes patrimoniales

Dans le bourg, trois édifices ont mérité une inscription ou un classement à l'inventaire des monuments historiques :

- Le château couvert, inscrit en totalité à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 21 septembre 1990
- L'église, classée parmi les monuments historiques depuis le 21 mars 1910.
- La Chartreuse, dont les jardins ont été inscrits à l'inventaire des monuments historiques le 23 octobre 1992.

Autour de ces édifices, dans un périmètre de 500 mètres, tout projet de construction ou de rénovation est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Le rayon de protection de l'Eglise de Saint Léger La Pallu inscrite à l'inventaire des monuments historiques le 17 avril 1935 touche aussi le territoire, dans le secteur de Parigny.

D. Les contraintes liées aux infrastructures

a- Aménagement de territoire

Les grosses infrastructures actuelles sont l'autoroute A10 et la RN 10, voies classées à grande circulation. Dans le cadre de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, la constructibilité est limitée dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de ces voies. Il peut être dérogé à cette règle dans le cadre d'un projet urbain, grâce à une étude préalable justifiant la prise en compte des contraintes d'ordre acoustique, urbanistique, de sécurité d'accès, et de la qualité architecturale et paysagère.

Par ailleurs, le fuseau de la future ligne TGV atlantique passe sur la commune à proximité du hameau de Train et longe l'autoroute A.10. L'emprise du fuseau limite les projets à l'Ouest du bourg et autour du hameau de Train.

De même, il est nécessaire de prendre en compte l'évolution du réseau de voirie avec notamment la future rocade amorcée par le CD 20 à Peu Blanc, devant relier Poitiers via Migné-Auxances. Cette voie doit être opérationnelle à court terme et modifiera à la fois la pratique des usagers de la RN 10 ainsi que les entrées dans la commune. La RN 10 pourra être susceptible à terme d'être repensée en artère urbaine. Par ailleurs, il convient aussi de considérer la direction de Jaunay-Clan entre la RD62 et l'échangeur du Futuroscope.

Le schéma Directeur du seuil du Poitou mentionne la voie Est comme une potentielle infrastructure future. Un barreau reliant Jaunay-Clan à St-Georges-les-Baillargeaux aboutit au rond point de Peu Blanc. La zone permettant son passage n'a pas été urbanisée.

Le groupe « Gestion, entretien et exploitation de la route » de la DDE de la Vienne a signalé que la portion de RN10 à Jaunay-Clan constituait une ZAAC (zone d'accumulation d'accidents) de gravité 2 (soit 7 accidents corporels et au moins 7 victimes graves en 5 ans sur 850 mètres). Ces accidents ont surtout lieu à l'entrée du bourg, en provenance de Poitiers. Ceci a valu la réalisation d'un giratoire à l'entrée de ville.

Elle a été inscrite en étude et acquisition foncières au contrat de plan Etat/Région 2000-2006, elle assure le rôle de déviation pour la RN10. Son intérêt a été démontré par les tests d'affectation du trafic relevés entre 1998 et 1999.

b- Nuisances sonores

Les nuisances sonores sont occasionnées par le passage de deux axes routiers d'importance, l'autoroute A10 et la route nationale N10. Il est important de noter également la présence de la voie ferrée qui est également une source de pollution sonore non négligeable.

Toutefois, le réel point noir est constitué par l'A10 où des mesures de son ont pu démontrer sur certains sites à proximité de Jaunay-Clan (sud de la commune) des valeurs comprises entre 60-70 dBa selon les situations climatiques : niveau assez élevé, dont il convient de protéger les habitations futures.

C'est pourquoi un arrêté préfectoral du 30 mai 1996 (voir annexes) classe en différentes catégories les infrastructures de transports en fonction de leur fréquentation : l'A10 et la ligne SNCF sont classées en catégorie 1, et la RN10 en catégorie 3. Respectivement à 300 et 100 m de part et d'autre des infrastructures, les constructeurs devront respecter une valeur d'isolation minimale pour protéger les futurs habitants des nuisances sonores. Cette valeur est déterminée par les articles 5 à 9 du même arrêté.

Le projet actuel du TGV, tronçon retenu et cartographié dans la synthèse des contraintes implique une nouvelle source de nuisances tant au niveau sonore qu'au niveau paysager : perception de l'espace et du cadre de vie de Jaunay-Clan

E. Les contraintes dictées par le respect du paysage

Jaunay-Clan est située sur un plateau d'une altitude de 100 m avec quelques microreliefs. Les vues sont lointaines, les paysages cultivés en openfields, et l'occupation du bâti est très perceptible. Le plateau plonge à partir de l'autoroute A 10 vers la vallée du Clain, et toutes les occupations de l'espace en bordure de talweg sont extrêmement sensibles depuis Saint-Georges-lès-Baillargeaux ou Dissay. Il est important de minimiser les rues sur les quartiers pavillonnaires de la Croix-Girard ou la zone d'activités de Chalembert II (Coop de la Tricherie) en confortant des lisières paysagères et en protégeant ce qui reste de zones agricoles entre infrastructures et ensembles bâtis.

De même, l'intérêt paysager de la côte de Peu-blanc et les abords de la RN 10 sont des points sensibles à intégrer comme des contraintes d'aménagement dans le projet de ZAC.

Au Sud de Chincé, le paysage est fortement marqué par une vallée sèche dite 'du chemin des bœufs'. Cette vallée peut néanmoins être confrontée à un problème d'engorgement du sol, et être inondée. Il convient donc de la tenir à l'écart de projets d'urbanisation.

F. Contraintes dictées par le fonctionnement des quartiers

Les défauts d'implantation du bâti ou d'organisation de quartier sont indiqués également comme des contraintes dont il faut tenir compte :

- Le développement linéaire dans le cas de Louneuil, véritable village - rue, a intégré des petites réserves pour les espaces publics (puits...) mais le développement récent des lotissements de Chincé ou de Parigny les a omis : ce peu de souci d'organisation de l'espace d'intérêt général facilite peu le voisinage et encourage la pratique de l'étalement urbain.
- Le fonctionnement de certains quartiers pavillonnaires en boucle induit un manque de lisibilité des accès aux quartiers et un défaut de relations inter quartiers très perceptible dans les cités de la Croix-Girard et de l'Arée.
- Par contre, la forte homogénéité des quartiers au centre du bourg et des villages doit apparaître comme une contrainte positive à intégrer dans les futurs projets d'aménagement de la Viaube, notamment au niveau des articulations, des typologies de voirie, de la qualité des alignements et de la répartition du végétal dans les espaces publics.

G. Les contraintes liées à l'assainissement

Les réseaux d'assainissement collectif existent à ce jour dans le bourg, sur Chincé, Louneuil et Parigny, l'assainissement de Louneuil étant assuré par le lagunage de Vendeuvre. Le schéma directeur d'assainissement a été approuvé en 1999. Il a prévu l'extension des réseaux sur le bourg (17 nouveaux branchements), sur Parigny, Chincé et Moulin Chapron (17 branchements), sur Train et Champallu (26 branchements) et sur Louneuil (74 branchements).

Une ancienne station d'épuration est conservée en partie en tant que bassin d'orage et pour les fonctions de relèvement. La construction de la nouvelle station d'épuration de Puygrenier (terminée en 2002) a une capacité de traitement de 8500 équivalents/habitants. Elle traite les eaux du bourg et des secteurs déjà situés en zone urbaine et permettra le raccordement du futur secteur de la Viaube et du secteur de Parigny. Certains secteurs à enjeux apparaissent car ils sont situés en bordure du futur réseau le long du RD 20. D'autres secteurs à enjeux apparaissent également à Train car ils sont situés dans la zone contenue entre deux extensions de réseaux prévues.

Les contraintes liées au captage d'eau potable de Parigny apparaissent bien prises en compte dans la configuration actuelle. Il n'existe pas sur la commune de zones bâties non raccordées sur le réseau sur des sols inaptés à l'assainissement individuel, bien que les terrains soient assez hétérogènes et que la filière envisagée pour l'assainissement autonome puisse varier d'une parcelle à l'autre.

L'assainissement de la commune de Jaunay-Clan dans sa configuration actuelle ne soulève pas de problèmes spécifiques à traiter. L'avenir est assuré au niveau des installations tant en qualité qu'en capacité, et permet d'envisager une croissance de la commune qui dépasse largement les objectifs démographiques raisonnables que peut se fixer le PLU pour les 10 années à venir.

L'exploitation et l'entretien des ouvrages d'assainissement collectif sont confiés au S.I.V.E.E.R. par convention avec la commune de Jaunay-Clan. La nouvelle station d'épuration dont la capacité nominale est de 8500 équivalents / habitants assure le traitement du Bourg et des villages de Chincé et bientôt de Parigny (dont les travaux de raccordements sont en cours). Le traitement se fait par boues activées avec dénitrification et déphosphatation. Le traitement des eaux usées du village de Louneuil est assuré par le lagunage de Venduvre (capacité nominale 300 équivalents/habitants réservés à Jaunay-Clan sur capacité totale de 700 équivalents/habitants).

La gestion de l'assainissement non collectif est assurée en régie communale.

H. Tableau récapitulatif des contraintes

DIAGNOSTIC	CONTRAINTES ENJEUX et PRESERVATION
Présence d'un captage à Parigny et ses périmètres de protection	Le périmètre impose une réflexion poussée quant à la gestion des eaux superficielles (éviter ainsi les imperméabilisations importantes...) L'objectif est la préservation de l'intégrité des nappes phréatiques en limitant les risques de pollution superficielle (assainissement autonome respectant la législation en vigueur, gestion cohérente de l'agriculture, bonne gestion des fossés hydrauliques...)
Le sous-sol : l'aquifère supra Toarcien (aquifère des calcaires du Jurassique) est affleurant et à caractère karstique	Le sous-sol est de ce fait très sensible aux éventuelles pollutions superficielles Tout projet d'aménagement doit être réalisé en fonction de la stabilité du sol
Le cours d'eau La Pallu	Objectif de qualité des eaux de la Pallu sont « eau de bonne qualité, soit de catégorie 1B » L'utilisation des sols en bordure de La Pallu doit être rationnelle (conservation d'une bande de prairie : rôle de zone tampon) pour éviter les risques d'inondation et de pollution. Les rejets d'eau dans la Pallu doivent être de bonne qualité
Environnement et Paysage Présence d'une trame végétale à préserver (lien Chincé – Jaunay-Clan) : biodiversité. Secteur ouest vallonné Présence de 2 ZNIEFF, 1 ZICO et 1 ZPS Meilleure intégration de LOUNEUIL	Ces zones identifiées doivent être préservées de tout aménagement à part pour LOUNEUIL où une réflexion dans l'intégration des futures installations doit s'opérer.
Zones inondables du CLAIN	Favoriser l'expansion des crues dans terrains appropriés (impacts en aval) Encourager une occupation rationnelle des sols (zones tampons par des prairies...)
Projet du TGV et de la rocade Ouest	Participer à la réalisation de mesures compensatoires sur la traversée de la commune.
Risques liés aux mouvements différentiels de terrains	Toute opération de construction doit faire l'objet d'un sondage préalable afin d'adapter son mode constructif à la réalité du sous sol.
Risque industriel	L'agrandissement et l'aménagement des établissements Delvert ont fait l'objet d'une autorisation préfectorale après étude d'impact. Leur activité concerne le traitement de produits usagers ne présentant pas de dangerosité. Cependant une zone tampon entre habitat de la future ZAC et activités industrielles est judicieuse.
Contraintes liées au périmètre de protection des monuments historiques	Tous travaux sur une opération comprise dans le périmètre de protection est soumis à l'avis du Service départemental de l'architecture et du patrimoine. Dans la mesure où cette mesure touche les quartiers déjà constitués du bourg et les premières opérations de la future ZAC, cette contrainte apparaît comme une garantie de cohérence entre le tissu existant et ses extensions. Le règlement devra identifier comme référence l'existant en terme de hauteur de hauteur de bâti, d'alignement...etc.
Contraintes liées aux infrastructures existantes et futures	Les nuisances sonores devront être pris en compte (règlement dans les zones, des marges de recul liées à l'application de l'article 111-1-4 seront reportées sur le plan de zonage) A cause de l'impact de la ligne LGV, le développement du hameau de Train doit être limité.
Contraintes liées à l'assainissement	La station d'épuration de logements est très largement dimensionnée pour permettre le raccordement à terme du bourg y compris la ZAC des Grands Champs. Le raccordement du village de Train est en cours.

Figure 15. Cartes des contraintes : Centre ville

Figure 16. Carte des contraintes : Parigny

Figure 17. Carte des contraintes : Chincé et Louneuil

Figure 18. Synthèse des contraintes

Figure 19. Les contraintes liées à l'assainissement

Le milieu humain

I. La population

A. Deux phases distinctes d'accroissement démographique

Evolutions démographiques de Jaunay-Clan depuis 1975

	1975	1982	1990	1999
Population totale	4013 ²	4629	4937	5636
Solde naturel	386	163	272	
Naissances	450	459	628	
décès	220	296	356	
Solde migratoire	230	136	436	
Taux d'évolution annuel...				
par solde naturel	0,77%	0,43%	0,58%	
par solde migratoire	1,28%	0,36%	0,92%	
TOTAL	2,05%	0,78%	1,50%	

Source : INSEE

La commune a connu un accroissement démographique fort à la fin des années 70, grâce à un solde migratoire élevé. Dans le Val Vert du Clain, Jaunay-Clan était déjà la commune la plus peuplée, et sa population permettait aussi un accroissement naturel, contrairement à la plupart de ses voisines.

Origine des évolutions démographiques du Val vert du Clain depuis 1975 (taux annuel)

	1975-1982			1982-1990			1990-1999		
	Solde naturel	Solde migratoire	Total	Solde naturel	Solde migratoire	Total	Solde naturel	Solde migratoire	Total
Beaumont	- 0,05%	+ 0,59%	0,54%	+ 0,15%	+ 0,99%	1,14%	+ 0,17%	+ 0,10%	0,27%
Dissay	+ 0,82%	+ 4,21%	5,03%	+ 0,59%	- 0,42%	0,17%	+ 0,52%	+ 0,07%	0,59%
Jaunay-Clan	+ 0,77%	+ 1,28%	2,05%	+ 0,43%	+ 0,36%	0,79%	+ 0,58%	+ 0,92%	1,50%
Marigny-Brizay	+ 0,19%	+ 2,93%	3,12%	+ 0,53%	+ 0,91%	1,44%	- 0,04%	- 0,59%	-0,63%
Saint Cyr	- 0,03%	+ 1,90%	1,87%	+ 0,58%	+ 1,46%	2,04%	+ 0,37%	+ 0,78%	1,15%
S ^t - Georges-lès-Bx.	+ 0,67%	+ 1,88%	2,55%	+ 0,47%	+ 1,49%	1,96%	+ 0,51%	+ 0,67%	1,18%
Val Vert du Clain	+ 0,49%	+ 1,75%	2,24%	0,37%	0,50%	0,87%	0,37%	0,41%	0,78%
Vienne	+ 0,28	+ 0,27 %	0,55 %	0,19%	0,09%	0,29%	0,11%	0,44%	0,54%

Source : INSEE

L'accroissement démographique très fort en 1975 et 1982 s'est ensuite ralenti pour reprendre dans les années 1990. Pendant la période 1982-1990, le solde naturel est resté supérieur au solde migratoire, ce qui est assez rare en périphérie d'agglomération. La structure par âge de la population

² Pour 1975 : population sans double compte

justifiait cette dynamique. En effet, Jaunay-Clan, dans le Val vert du Clain, concentre la population la plus jeune depuis plusieurs années.

Jaunay-Clan est devenue un réel pôle urbain en périphérie de l'agglomération poitevine. Mais ses évolutions démographiques restent encore essentiellement dues à celles du solde migratoire. La première phase de développement, similaire à celle connue par les communes voisines, est due au desserrement de l'agglomération poitevine. Les communes du Val Vert se sont en effet développées par l'accueil de familles dans un habitat différent de celui de la ville centre. La poursuite de l'accroissement démographique par le solde migratoire à Jaunay-Clan s'explique par un développement économique d'envergure avec le Futuroscope et les sites économiques voisins, dont l'impact a été fort sur la commune.

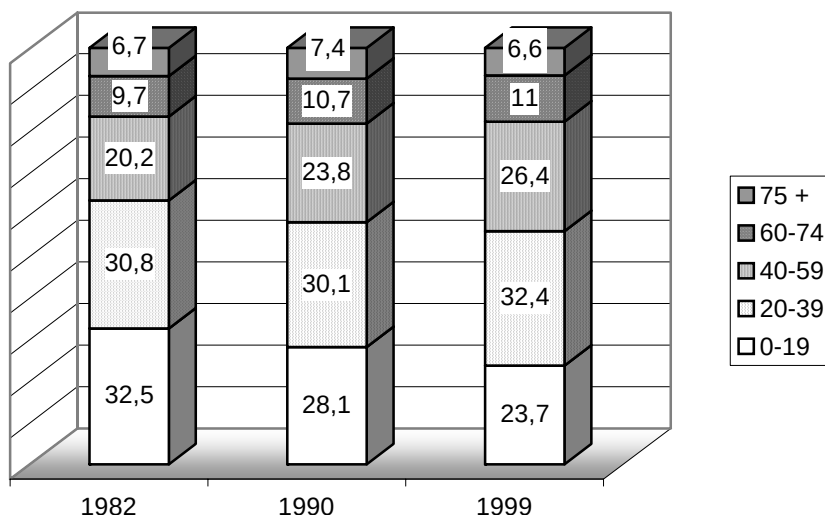
B. Une commune jeune dans le Val Vert du Clain

Répartition par âge depuis 1982...

... en effectifs

	0-19	20-39	40-59	60-74	75 +
1982	1505	1425	937	450	312
1990	1386	1487	1173	526	365
1999	1333	1826	1486	618	372

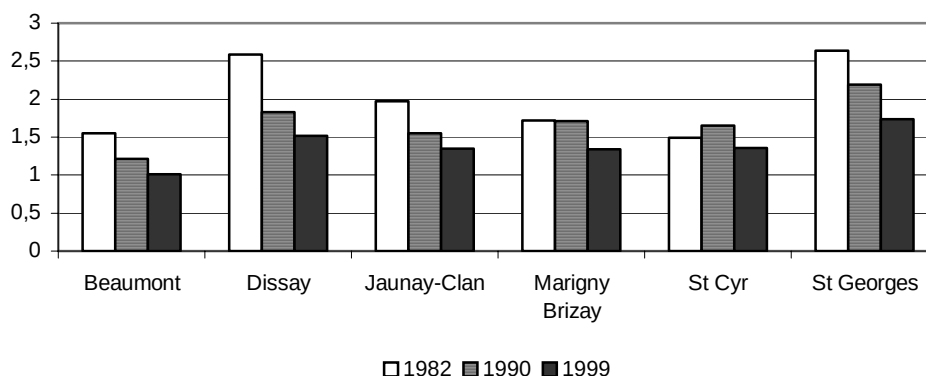
... en part de population



Source : INSEE

La population de Jaunay-Clan ne paraît pas beaucoup plus jeune que celle du Val Vert étant donné son poids dans les statistiques intercommunales. La part des 20-39 ans est très supérieure à celles des communes voisines, et la part des plus de 60 ans beaucoup plus faible. La part des enfants et adolescents a évolué de manière inverse à la tendance départementale. Jaunay-Clan attire en effet, grâce à ses activités, de jeunes adultes. La part des 0-19 ans a baissé du fait du vieillissement des familles arrivées dans les années 70, dont les enfants ont grandi. Cette tranche d'âge n'a pas été complètement renouvelée.

Evolution de l'indice de jeunesse³ dans le Val vert du Clain depuis 1982



Source : INSEE

L'indice de jeunesse baisse globalement dans le Val vert du Clain, mais cette baisse a été plus atténuée à Jaunay-Clan que dans les communes voisines.

Lieu de résidence en 1982 de la population recensée en 1990

	Population stable		Migrants		
	même logement	même commune, logement différent	Reste de la Vienne	Reste de la région	autre
0-14	316	264	184	56	128
15-24	525	72	144	16	84
25-29	84	68	144	20	44
30-39	236	204	212	40	80
40-59	888	80	88	24	100
60-74	392	28	32	8	20
75+	304	28	20	4	16

Lieu de résidence en 1990 de la population recensée en 1999

	Population stable		Migrants		
	même logement	même commune, logement différent	Reste de la Vienne	Reste de la région	autre
0-14	244	130	299	30	235
15-24	413	71	152	55	187
25-29	84	55	178	62	152
30-39	164	102	287	29	230
40-59	1026	121	174	21	144
60-74	529	23	29	0	37
75+	298	21	41	1	11

Source : INSEE

Entre 1990, 44% des habitants occupaient leur logement depuis plus de 8 ans. Il s'agissait surtout d'une population de plus de 40 ans, dont beaucoup de 40-59 ans avec leurs enfants adolescents. Ils correspondent aux familles accueillies à Jaunay-Clan à la fin des années 70. Entre 1982 et 1990, de nombreux et jeunes couples avec enfants avaient changé de logement tout en restant à Jaunay-Clan. Il y avait donc un parcours résidentiel à l'intérieur de la commune pour ces jeunes familles.

³ Part des plus de 20 ans / part des plus de 60 ans

Entre 1990 et 1999, il y a eu moins de stabilité dans le logement et la commune. Jaunay-Clan a accueilli de jeunes couples avec enfants, et des personnes âgées en provenance du département, grâce au développement des parcs locatifs et sociaux, et au foyer pour personnes âgées. Le rayonnement de la commune sur le Poitou Charente est différent depuis 1990. Entre 1990, les nouveaux arrivants venant de la région étaient plutôt des familles avec enfants. Depuis 1990, il s'agit de jeunes adultes, probablement en raison du développement des formations et de la spécialisation des emplois tertiaires.

C. Une dynamique qui devrait se poursuivre

Immigration⁴ de population jeune depuis 1982

	1982-1990	1990-1999
15-24 ans	+244	+394
25-29 ans	+208	+392
Part dans l'immigration totale %	30.8	33.4
Naissances	459	628
Soit par an	57.3	69.8
Taux de natalité ‰	12.05	13.31

Source : INSEE

Un tiers des personnes ayant emménagé à Jaunay-Clan entre 1990 et 1999 ont entre 15 et 29 ans. Elles sont susceptibles de rester dans la commune, et de faire des enfants à l'horizon 2010. En considérant pour la période 1999-2010 le même taux de natalité qu'entre 1990 et 1999, environ 800 enfants pourraient naître avant 2010 (soit 73/an). Etant donné que l'immigration de jeunes couples a été plus forte que pour la période intercensitaire précédente, on peut s'attendre à une hausse du taux de natalité, toutes fois modérée par le fait qu'une part des 15-24 est une population étudiante qui ne restera pas à Jaunay-Clan.

Taille des ménages

1982	1990	1999
2,93	2,70	2,34

Source : INSEE

La réduction de la taille des ménages, soit le nombre moyen de personnes par résidence principale, est un phénomène national fréquent en périphérie d'agglomération. Elle s'observe à Jaunay-Clan, où les ménages sont plus petits que la moyenne nationale (2,70). Elle s'explique ici par le nombre croissant de couples sans enfants, de personnes seules (les étudiants notamment), et de familles monoparentales, comme en témoigne le tableau ci-dessous.

⁴ Attention ! Il ne s'agit pas du solde migratoire mais d'une immigration, qui ne fait donc pas état de la population ayant quitté la commune.

Structure des familles : de plus en plus de petits ménages

Type de famille	1990	1999
Couples...		
sans enfant	524	728
avec 1 enfant	284	336
avec 2 enfants	312	284
avec 3 enfants	132	100
avec 4 enfants	44	20
Familles monoparentales...		
sans enfant	20	32
avec 1 enfant	36	80
avec 2 enfants	28	40
avec 3 enfants	4	8
avec 4 enfants	8	0
Personne seule âgée de...		
20 à 24 ans	60	196
25 à 29 ans	32	88
30 à 49 ans	48	80

Source : INSEE – exploitation complémentaire⁵

Pendant une première phase de développement, Jaunay-Clan a plutôt accueilli une population familiale venue chercher en périphérie d'agglomération un cadre de vie d'un certain confort, tout en demeurant à proximité des services et de l'emploi. Son solde migratoire toujours élevé, renforcé par un solde naturel ayant peu fléchi lui a permis d'atteindre la taille d'un pôle urbain important dans l'agglomération poitevine. Son attrait est important par rapport à la région d'où arrive une population jeune susceptible de contribuer à l'accroissement démographique à court terme.

La taille des ménages ne devrait pas connaître de chute importante : 800 naissances sont prévisibles d'ici 2010, et le nombre de petits ménages dont la taille ne peut pas se réduire est important.

⁵ Sondage réalisé sur un quart de la population

II. L'emploi et la population active

A. Portrait de la population active

1. Une démographie justifiée par les activités

Population active et chômage dans le Val Vert du Clain

	Tx d'activité 1990	Tx d'activité 1999	Actifs 1999	Tx chômage 1990	Tx chômage 1999
Beaumont	43,3%	46,7%	759	13,0%	12,8%
Dissay	46,1%	49,3%	1299	9,6%	9,9%
Jaunay-Clan	47,3%	50,5%	2844	10,1%	11,1%
Marigny- Brizay	45,7%	49,5%	480	11,3%	9,6%
Saint Cyr	41,8%	47,9%	377	10,4%	11,7%
St-Georges- lès-Bx	47,2%	52,2%	1660	9,0%	8,1%
Val Vert du Clain	46,2%	50,0%	7419	10,2%	10,3%
Vienne	42,5%	43,7%	174348	10,6%	11,7%

Source : INSEE

Dans le Val vert du Clain, le taux d'activité est assez élevé par rapport à la moyenne départementale, ce qui est propre à une périphérie. Jaunay-Clan, très proche du gros pôle d'emplois du Futuroscope, compte 50,5% d'actifs, un taux particulièrement élevé pour le département (40,6 % à Poitiers). Le taux de chômage est moyen, mais supérieur à la moyenne du Val Vert. Il est en effet classique qu'un pôle urbain rassemble à la fois les emplois et les difficultés sociales. Ce taux a même légèrement augmenté à Jaunay-Clan alors qu'il est globalement stable ou en baisse dans le Val vert du Clain.

Entre 1990 et 1999, la population a augmenté selon un taux annuel de 1,50%. Pendant le même temps, la population active augmentait de 2,3%, ce qui démontre l'attractivité et le dynamisme économique de la commune. Cette augmentation du nombre d'actifs s'effectue au profit des professions les mieux rémunérées.

Niveau d'étude atteint par les plus de 15 ans en 1999 dans le Val vert du Clain

	aucun diplôme	CEP à BEP	Bac	Bac + 2	Etudes supérieures	En cours
Beaumont	22,1%	50,7%	10,2%	4,7%	4,2%	8,2%
Dissay	17,3%	47,0%	12,3%	7,2%	5,0%	11,1%
Jaunay-Clan	14,5%	47,2%	11,1%	7,6%	6,3%	13,3%
Marigny-Brizay	17,6%	50,6%	10,1%	5,9%	4,7%	11,1%
Saint Cyr	23,2%	46,6%	10,3%	4,2%	6,3%	9,4%
Saint-Georges-lès- Bx	13,8%	48,7%	12,5%	8,3%	5,6%	11,1%
Poitiers	11,2%	30,8%	9,8%	7,4%	11,9%	28,8%

Source : INSEE

La population de Jaunay-Clan apparaît comme l'une des plus diplômées comparativement au Val Vert du Clain, ce qui corrobore les catégories socioprofessionnelles indiquées ci-dessous.

2. Une spécialisation dans les services

Evolution des catégories socioprofessionnelles des actifs occupés habitant Clan.

	1982		1990		1999		Poitiers 99 pour comparaison
CSP	Effectif	% de la pop. active	Effectif	% de la pop. active	Effectif	% de la pop. active	% de la pop. active
Agriculteur exploitant	72	3,5%	40	1,7%	24	0,8%	0,1%
Artisan, commerçant, chef d'entreprise	144	7,0%	172	7,4%	148	5,2%	3,9%
Cadre / profession intellectuelle supérieure	148	7,2%	212	9,2%	276	9,8%	16,7%
Profession intermédiaire	336	16,4%	396	17,1%	672	23,8%	25,5%
Employé	596	29,0%	720	31,1%	936	33,1%	33,1%
Ouvrier	824	40,2%	728	31,5%	692	24,5%	18,7%
Retraité	600		748		904		
Elève / étudiant	356		557		588		

Source : INSEE

On observe une réelle mutation des catégories socioprofessionnelles d'emploi depuis 1982. En moins de 20 ans, les professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires se sont considérablement développées avec le site tertiaire du Futuroscope, aux dépens des activités artisanales et ouvrières. L'agriculture perd inéluctablement des actifs, du fait la démographie agricole mais aussi par la réduction de la surface agricole du fait de l'urbanisation. Le profil de la population active de Jaunay-Clan imite progressivement celui de Poitiers, important pôle tertiaire et universitaire.

L'augmentation importante du nombre de retraités et d'étudiants n'a pas affecté le taux d'activité. La construction du lycée pilote innovant et d'établissements d'enseignement supérieur sur place, ainsi que l'arrivée de ménages de formation supérieure ont contribué à l'augmentation du nombre d'élèves et étudiants habitant la commune.

Quant au nombre de retraités croissant, il peut s'expliquer par le vieillissement de la population arrivée dans les années 70.

Secteur d'emploi des habitants de Jaunay-Clan

	1990	1999
Agriculture	52	28
Industrie	604	476
Construction	144	136
Tertiaire	1320	1860

Source : INSEE – exploitation complémentaire

Le secteur tertiaire est le seul à faire vivre un nombre croissant de jaunay-clannais. Malgré l'installation de petites industries à Chalembert, on compte moins d'habitants travaillant dans ce secteur. Il est probable que les prix des logements pratiqués à Jaunay-Clan ne correspondent plus aux ménages à revenus modestes.

3. Une précarité rare mais qui pourrait augmenter

Etat du chômage en 1999

Nb de chômeurs	317	Durée du chômage	
Dont hommes	122	Moins d'1 an	Plus d'un an
Dont femmes	195	192	125
Dont 20 – 29 ans	127	Dont 68,7 % de 24-49 ans	Dont 64,7 % de 24-49 ans

Source : INSEE

Catégorie socioprofessionnelle les plus touchées par le chômage (nombre de chômeurs)

	1990	1999
Professions intermédiaires	58	28
Employés	76	128
Ouvriers	48	72

Source : INSEE – exploitation complémentaire

Jaunay-Clan compte un peu plus de 300 chômeurs en 1999. Il touche, de façon classique, un peu plus les femmes que les hommes, et, à 40%, les jeunes en début de carrière. C'est un chômage court par rapport à la moyenne départementale : dans la Vienne, 44,8% des chômeurs cherchent un emploi depuis moins d'un an, contre 60,5% à Jaunay-Clan.

La santé du parc du Futuroscope pourrait en revanche changer la donne pour les 10 ans à venir, notamment pour les catégories employées déjà touchées par le chômage en 1999. Les services de restauration et d'hôtellerie pâtissent en effet de la baisse de fréquentation du parc d'attraction.

Précarité de l'emploi

	1990	1999
CDD, saisonniers	124	223
Intérimaires	24	37
Contrats précaires	20	48
Stagiaires	0	15

Salariés	1884	2302
Dont temps partiel	224	401
Non salariés	236	209

Source : INSEE – exploitation complémentaire

En 1999, on recensait peu de précarité des emplois. Le salariat représente une très large majorité des emplois et témoigne de la relative mobilité des actifs.

B. L'emploi, générateur de déplacements

Mode de transport principal des habitants de Jaunay-Clan selon leur lieu de travail

Destination	Total	% des actifs au lieu de résidence	Sans transport ou à pied	2 roues	Voiture	Transport en commun
Jaunay-Clan	747	30,4%	24,5%	5,2%	66,4%	0,3%
Reste du Val vert	140	5,7%	1,4%	5,7%	90,7%	1,4%
CAP	1238	50,3%	0,5%	2,7%	92,8%	2,9%
Dont Chasseneuil	462					
Dont Poitiers	647					
Axe Tours-Poitiers	150	6,1%	0,0%	2,0%	94,7%	3,3%
Reste de la Vienne	159	6,5%	3,1%	1,9%	91,8%	0,6%
Reste du Poitou Charentes	25	1,0%	0,0%	0,0%	92,0%	4,0%
Autre						

Source INSEE : navettes domicile – travail 1999

Malgré l'augmentation de l'offre locale d'emplois, 30,4% seulement des actifs occupés de Jaunay-Clan travaillaient dans leur commune de résidence en 1999. La moitié d'entre eux, soit plus de 1200 personnes, se déplace chaque jour vers une commune de la C.A.P.

Quel que soit le lieu d'emplois des actifs, la voiture reste leader des modes de déplacements. 496 jaunay-clannais employés dans leur commune se déplacent en voiture. Malgré la desserte en train, les actifs travaillant près de l'axe Tours-Poitiers utilisent très peu les transports en commun.

Mode de transport principal des actifs employés à Jaunay-Clan selon leur lieu de résidence

Provenance	Total	% des actifs au lieu de travail	Sans transport ou à pied	2 roues	voiture	Transport en commun
Reste du Val vert	241	8,1%	1,2%	2,9%	93,8%	0,0%
CAP	889	29,7%	0,9%	2,5%	88,5%	3,6%
Axe Tours-Poitiers	174	5,8%	1,1%	0,0%	94,3%	0,0%
Reste de la Vienne	903	30,2%	0,6%	1,8%	94,9%	0,7%
Reste du Poitou Charentes	39	1,3%	0,0%	0,0%	94,9%	0,0%

Source INSEE : navettes domicile – travail 1999

Par son offre en emplois, Jaunay-Clan attire des actifs venant pour près d'un tiers d'une commune de la CAP et pour un autre tiers du reste du département. L'usage des transports en commun est un peu plus fréquent pour les actifs de la CAP employés à Jaunay-Clan que dans la situation inverse. On notera l'absence totale d'usage de transport en commun pour les habitants du Val vert. Le réseau et la fréquence des transports départementaux sont en effet adaptés aux scolaires mais pas aux actifs.

Jaunay-Clan est un pôle d'emploi important dans la périphérie poitevine. Son économie s'est fortement tertiaisée ces dernières années, et le profil de ses actifs fait preuve de dynamisme, et d'un niveau d'études grandissant. Ses échanges avec la C.A.P. sont plus nombreux qu'avec le reste de la communauté de communes.

En fonction des résultats prochains du parc du Futuroscope, on pourrait assister au départ de dizaines de familles dont les revenus dépendant du parc. La population active jaunay-clannaise est en effet jeune (une part élevée de 25-29 ans chez les actifs), et employée, donc mobile.

La RN 10 a à la fois favorisé ces échanges, mais est également source d'une pollution importante : 1800 véhicules effectuent un aller-retour quotidien pour le seul motif de l'emploi, tandis que les transports en commun sont sous-utilisés.

C. L'emploi à Jaunay-Clan

1. Une économie résolument tournée vers le tertiaire

Secteur des emplois à Jaunay-Clan en 1990 et 1999

	1990	1999
Agriculture	44	28
Industrie	308	128
Construction	132	94
Services	1248	2851
TOTAL	1732	3101

Source : INSEE – exploitation complémentaire

Le Futuroscope a été un élément moteur pour l'emploi dans la Vienne. Dans ce département, entre 1990 et 1999, l'emploi a progressé 3,5 fois plus vite que la moyenne nationale. Cette augmentation de l'offre d'emplois se lit dans les statistiques : l'offre a été presque multipliée par 2 en 10 ans, et particulièrement dans le secteur des services.

Etablissements de plus de 30 personnes à Jaunay-Clan en 2002

	Localisation	Effectif
Parc du Futuroscope	Futuroscope	874
Futuroscope de restauration	Futuroscope	311
Quali Phone	RN10	205
Hersand	Monte a Boucha	172
Association intermédiaire appui	Chalembert	126
Alliance Santé	Chalembert	85
SA CILC	Chalembert	57
CEMEP SA	Chalembert	39
Ecole primaire	bourg	37
Futur Emploi	bourg	34
HRC	Aire de Chincé A10	34
Centre Ouest céréales	Chalembert	32
CESVI France	bourg	30

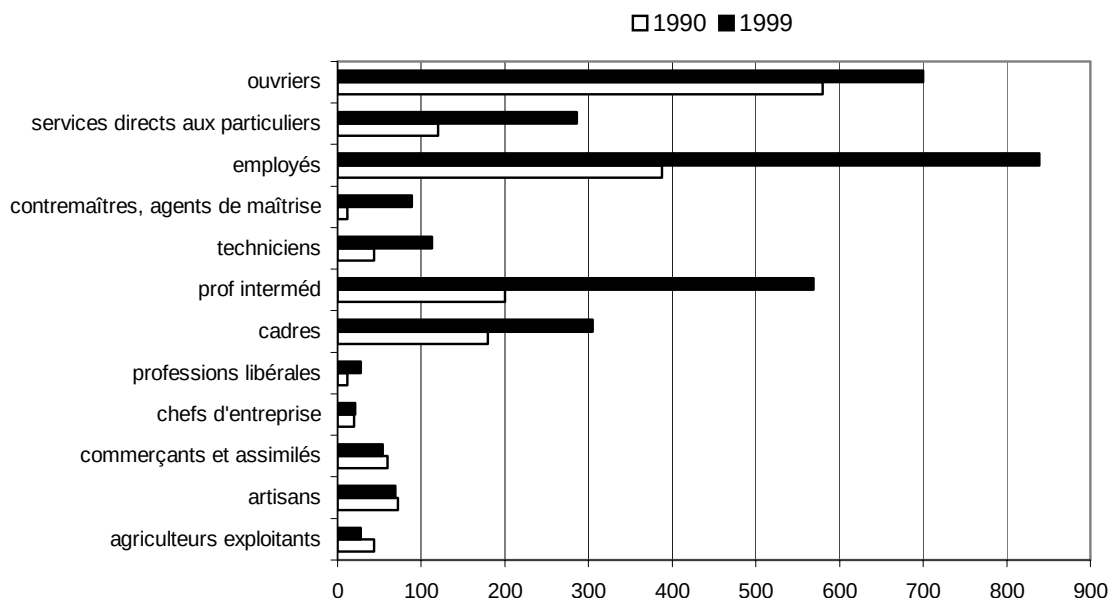
Source : SPEOS

Le parc d'attraction et les services qui y sont liés (hôtellerie, restauration) tiennent une place considérable dans cette offre d'emplois.

Age des actifs travaillant à Jaunay-Clan

	Jaunay-Clan		Val vert du Clain	
	Effectifs		%	
	1990	1999	1999	1999
20-29 ans	420	873	28,8%	24,5%
30-39 ans	524	955	31,5%	30,9%
+ de 50 ans	272	455	15,0%	18,0%

CSP des actifs travaillant à Jaunay-Clan en 1990 et 1999



Source : INSEE – exploitation complémentaire

Le développement économique, impulsé par des équipements de haute technologie (plateforme téléphonique par exemple), et les possibilités de formations locales ont permis le développement d'une offre d'emplois correspondant à une population plutôt jeune et diplômée. C'est pourquoi la population active employée dans les services, et les catégories socioprofessionnelles favorisées sont de plus en plus représentées à Jaunay-Clan et dans les communes voisines.

2. Augmentation des services d'enseignements

Lieu de résidence des personnes scolarisées à Jaunay-Clan selon leur âge

		3-5 ans	6-11 ans	12-15 ans	16-18 ans	19 ans et +
Jaunay-Clan	914	136	342	267	90	79
Reste du Val vert	10	11	40	338	93	20
CAP	447	12	25	77	63	103

Source : INSEE – navettes domicile études 1999

Lieu d'études des habitants de Jaunay Clan selon leur âge en 1999

		3-5 ans	6-11 ans	12-15 ans	16-18 ans	19 ans et +
Reste du Val vert	10	4	5	1	0	0
CAP	447	5	8	21	119	294

Source : INSEE – navettes domicile-études 1999

Jaunay-Clan est équipée d'une école maternelle publique, de 2 écoles primaires publiques dans le bourg et 2 dans les hameaux de Chincé et Parigny, et d'une école primaire privée. Elles accueillent des enfants venus essentiellement de Jaunay-Clan. Le collège accueille plus de 600 élèves dont 267 habitent Jaunay-Clan et 338 le reste du Val Vert du Clain.

Une centaine d'étudiants de la CAP sont scolarisés à Jaunay-Clan, et près 300 jaunay-clannais font le trajet inverse.

Les plus de 19 ans sont plus nombreux grâce au lycée pilote innovant, la déconcentration de l'université de Poitiers et l'accueil de l'ENSMA, sur la commune de Chasseneuil du Poitou.

3. Les activités économiques

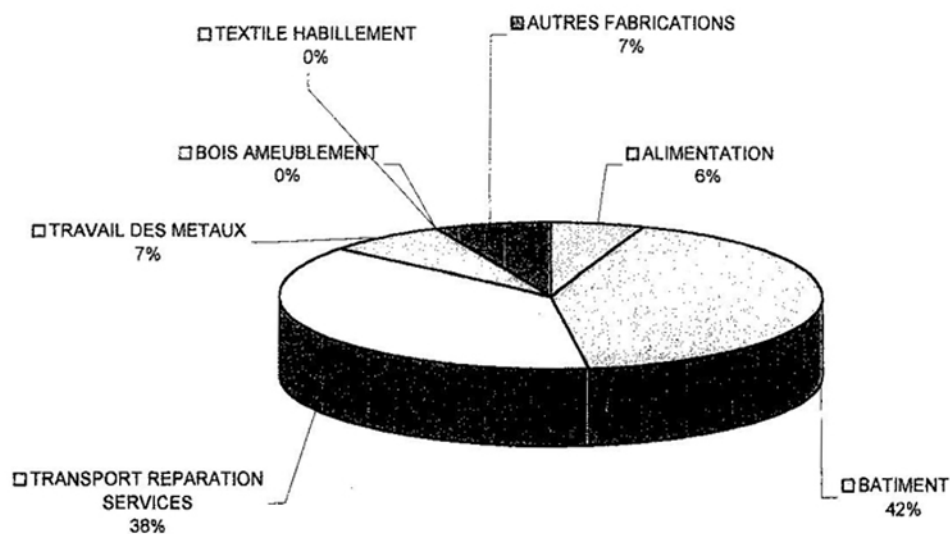
On recense plus de 130 établissements dans la commune, dans des secteurs divers. La commune propose désormais un éventail large de commerces et services, dont certains ont une zone de chalandise comprenant les communes du Val Vert.

Inventaire communal

	Existence ou nombre à Jaunay-Clan	Communes équipées dans la Vienne (%)
Garage	3-4	58.7
Maçon	2	66.9
Electricien	3-4	44.8
Alimentation générale, épicerie	-	40.2
Boulangerie, pâtisserie	3-4	55.5
Boucherie, charcuterie	1	33.1
Bureau du poste	1	49.8
Librairie, papeterie	1	15.7
Droguerie, quincaillerie	-	15.7
Salon de coiffure	5-8	45.6
Café, débit de boissons	5-8	78.3
Bureau de tabac	2	72.2
Restaurant	5-8	64.8
Ecole maternelle ou classe infantile	Oui	65.1
Collège public	Oui	9.30
Dentiste	3-4	20.6
Infirmier(ère)	5-8	38.4
Médecin	5-8	37.7
Pharmacie	2	29.2

Source : INSEE – inventaire communal 1998

REPARTITION PAR SECTEUR D'ACTIVITE SUR LA COMMUNE DE JAUNAY CLAN



Nbre Total: 71 entreprises

L'illustration ci-dessus démontre le profil de commune périurbaine, la proximité de l'hypermarché à Chasseneuil et de sa galerie commerciale ne permettent pas le développement de commerce d'habillement ou d'alimentation.

En 1998, l'offre commerciale était assez complète. Jaunay-Clan est particulièrement riche de services médicaux.

L'inventaire communal n'est bien sûr pas exhaustif : des banques, agences immobilières, un bijoutier, les pompes funèbres, des stations service, un magasin de location de vidéo, et d'autres artisans complètent l'offre. On notera l'absence d'alimentation générale au sens de l'INSEE, mais un supermarché implanté dans le bourg fournit l'offre alimentaire, et emploie 27 personnes en 2002.

L'armature commerciale du centre Bourg située autour des différentes places dans le haut de la Grand Rue est complétée par la Zone du moulin, très active, et par les commerces situés avenue de Bordeaux. L'Intermarché situé dans le centre Bourg reste isolé des autres commerces, mais situé à côté du pôle d'équipements.

En cours d'année 2003, Intermarché a présenté aux élus un projet de déplacement de sa surface commerciale. Après l'étude de différentes solutions d'implantation en centre Bourg, il s'est avéré difficile de concilier les besoins en terme de surface, de chalandise et de parkings, une bonne accessibilité et un bon impact commercial.

L'implantation à proximité du rond point de Parigny le place en vitrine sur la rocade et le rend accessible depuis le centre Bourg et le nouveau quartier Nord. Cette entité commerciale (supermarché locomotive et galerie commerciale de petits commerces) nécessite la création d'une zone à urbaniser au lieu dit Pourret. Ce projet fera à son tour partie du territoire de la future ZAC.

En conclusion, l'armature commerciale de Jaunay-Clan a amorcé un développement multi plan. Malgré tout, son statut de petite ville semble s'affirmer.

5. L'agriculture

Quelques données agricoles

	1988	2000
Exploitations	76	34
SAU (ha)	1863	1936
Superficie moyenne des exploitations	24.8	56.9

Source : INSEE et rapport de présentation du POS 1994

L'activité agricole est encore très présente sur la commune par la superficie utilisée, toutefois la tendance est la baisse en terme d'actifs agricoles et en terme de surface.

La surface agricole utile (SAU) représente 1 957 hectares, soit 71% du territoire communal. Dont 450 hectares sont l'objet d'un remembrement à l'ouest et au nord-ouest du bourg. Alors que les surfaces boisées ne représentent que 2,8% de la superficie totale.

En ce qui concerne la commune de Jaunay-Clan, l'évolution du monde agricole a suivi la tendance générale c'est-à-dire qu'elle a connue une forte diminution du nombre d'exploitations et d'exploitants. En l'an 2000, selon les données du recensement agricole, sont encore en activité 34 exploitations agricoles contre 88 en 1979.

Sur les 34 recensées 15 sont des exploitations professionnelles* (45 en 1979) et 19 sont des exploitations de moins de 5 hectares, non significative de la réalité de l'activité agricole.

**Exploitations dont le nombre d'UTA (unité de travail annuel) est supérieur ou égal à 0,75 et la marge brute standard est supérieure ou égal à 12 hectares équivalent blé.*

Types de productions :

L'agriculture est caractérisée par une forte activité céréalière, représentant 1 178 hectares, et les productions dominantes sont : blé, colza, maïs, orge, tournesol. Quelques parcelles sont affectées à la jachère obligatoire, à une production fourragère (55 hectares), ou en prairie.

Une petite surface, 16 hectares, mais qui représente de nombreuses parcelles est affectée à des productions spécialisées : vignes, vergers, jardins, production maraîchère, asperges).

Alors que l'élevage très diversifié en 1979 a quasiment disparu en l'an 2000 : 11 exploitations élèvent des volailles (soit un effectif de 180), 6 des lapines mères (effectif 23) et 11 des poules pondeuses d'œufs de consommation.

Sur le territoire communal on recense une installation classée située à Lioux donc hors zone urbanisée. Et l'on sait que 2 exploitations suivent le Programme de Maîtrise des Pollutions d'Origine Agricole.

Les points de forage ne menacent pas les zones urbanisées à l'exception de Train situé en limite de zone urbanisée mais cela à moins d'importance car situé dans la limite du TGV.

Caractéristiques de la population :

Désormais l'activité agricole n'occupe plus que 20 chefs d'exploitation ou co-exploitants à temps complet contre 44 en 1979. La population familiale active sur les exploitations diminue également, l'effectif passe de 146 individus en 1979 à 58 en 2000.

L'évolution du monde agricole laisse paraître que l'installation des jeunes agriculteurs est faible : 10 exploitants ont moins de 40 ans, 10 ont entre 40 et 55 ans et 18 ont 55 ans et plus, ce qui laisse encore présager une diminution du nombre d'agriculteurs dans les années à venir.

III. Les besoins

A. Les besoins en logements

1. Analyse de la construction depuis 1982

L'accroissement démographique n'évolue pas systématiquement en fonction du nombre de logements construits. En effet, des mutations s'effectuent dans la structure interne du parc. Par ailleurs, il s'exerce aussi des mutations dans les ménages qui font qu'à un nombre de résidences principales équivalents entre 2 recensements, la population résidente n'est pas constante, en raison notamment de la variation de la taille des ménages.

Le tableau ci-dessous permet de rendre compte de l'impact de la construction sur la démographie depuis 1982.

Le nombre de résidences principales ne varie pas seulement en fonction de la construction mais également selon :

- Le renouvellement du parc. La division d'un grand logement en 2 autres plus petits, la conversion d'un commerce en logements, la destruction, etc. augmentent ou diminuent le parc de résidences principales. La construction permet de compenser la perte de résidences sorties du parc de logements (le renouvellement est alors positif), ou s'avère moins nécessaire lorsque le parc existant est réutilisé ou rénové (grâce à une O.P.A.H. par exemple, on évite que les logements devenus trop vétustes deviennent insalubres et inhabitables)
- La variation des résidences secondaires et des logements vacants. De la même façon, des logements existants peuvent, entre 2 recensements s'extraire ou s'ajouter au parc de résidences principales selon le mode d'occupation qui leur est affecté. En secteur périurbain, la villégiature se raréfiant, des résidences principales sont créées dans le parc de résidences secondaires existant.
- La variation de la taille des ménages. C'est souvent le principal phénomène créateur de nouveaux besoins en résidences principales. La réduction de la taille des ménages induit une diminution démographique, à nombre de logements égal. L'apport de logements supplémentaires peut s'avérer nécessaire ne serait-ce que pour maintenir le niveau démographique global sur le territoire.

La somme de ces 3 composantes permet de connaître le nombre de logements nécessaires au seul maintien du niveau démographique, c'est le 'point mort'. Tout logement construit en plus, à usage de résidence principale, permet donc un accroissement de population.

Evolution interne du parc de logements depuis 1982

	1982	1990	1999
POPULATION			
Taux d'évolution démographique annuel		0,81%	1,48%
Population totale	4629	4937	5635
Taille des ménages	2.93	2.70	2.34
CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS			
Résidences principales	1579	1830	2410
Résidences secondaires	43	68	50
Logements vacants	108	198	130
Nombre total de logements	1730	2096	2590
CONSTRUCTION			
Total de logements commencés (A)		419	663
Moyenne annuelle de logements commencés		52,4	73,7

UTILISATION DE LA CONSTRUCTION			
Renouvellement du parc (B) (remplacement des logements sortis du parc)		53	169
Compensation de la variation des résidences secondaires et logements vacants (C)		115	-86
Compensation de la variation de la taille des ménages (D)		137	281
Logements nouveaux permettant de maintenir la population (E=B+C+D)		305	364
Logements permettant l'accueil de population (A-E)		114	299

La période 1982-1990 avait été marquée par une réduction de la taille des ménages et une hausse de la vacance et des résidences secondaires. Une cinquantaine de logements était sortis du parc. Sans l'augmentation de vacance, la population aurait compté environ 5200 habitants en 1990.

La période 1990-1999 a été marquée par une construction importante de logements : en moyenne 74 nouveaux logements par an.

Au cours de cette période :

- La taille des ménages a perdu 0.36 points, créant un besoin de 281 logements pour accueillir une population équivalente à celle de 1990. La réduction de la taille des ménages engendre des besoins en logements toujours plus importants.
- Le renouvellement a été très fort : 169 logements sont sortis du parc,
- Le nombre de résidences secondaires et logements vacants a diminué : 86 logements sont sortis de ces 2 parcs, et ont pu être réutilisés en résidences principales. Ceci, dans une quête d'accroissement démographique, permet 'l'économie' d'autant de constructions nouvelles.

La construction a été forte, mais 364 logements étaient nécessaires au seul maintien du niveau démographique. 299 des 663 nouveaux logements ont réellement permis l'accueil d'une population nouvelle.

2. Evolutions à court et moyen terme

Imaginons des conditions plausibles selon lesquelles évoluera le parc de logements d'ici à 2008 (période minimale de réalisation des objectifs du PLH), ainsi que la projection jusqu'en 2013.

On peut s'attendre à la poursuite de la réduction de la taille des ménages, mais cette baisse ne sera pas forte compte tenu du potentiel de naissances, et du nombre déjà important de petits ménages en place, dont la taille ne peut pas beaucoup se réduire. Avec une réduction annuelle de 0.7%, au lieu de 1.6% entre 1990 et 1999, elle atteindrait 2,20 en 2008, puis 2,12 en 2013.

La commune n'ayant pas vocation à développer la villégiature, le nombre de résidences secondaires devrait diminuer : on l'estimera à 40 en 2008 puis 35 en 2013. La vacance pourrait augmenter légèrement, du fait de l'offre supplémentaire en logements neufs : on comptera 150 logements vacants en 2008 et 160 en 2013.

Le renouvellement ne sera certainement pas aussi fort qu'entre 1990 et 1999, on l'estimera à 40 logements entre 2003 et 2008, et 50 entre 2003 et 2013.

Le PLH indique une production de 350 à 600 logements nouveaux logements selon le scénario adopté, à réaliser sur une période de 5 à 10 ans à partir de 2003.

	Rappels 1990-1999	Cas n°1 2008	Cas n°2 2008	Cas n°3 2008	Cas n1° 2013	Cas n°2 2013
POPULATION						
Taux d'évolution démographique annuel	1,48%	0.6%	1.15%	1.62%	0.6%	0.8%
Population totale	5635	5962	6248	6512	6159	6307
Taille des ménages	2,34	2.20	2.20	2.20	2.12	2.12
CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS						
Résidences principales	2410	2710	2840	2960	2905	2975
Résidences secondaires	50	40	40	40	35	35
Logements vacants	130	150	150	150	160	160
Nombre total de logements	2590	2900	3030	3150	3100	3170
CONSTRUCTION						
Total de logements commencés (A)	663	350	480	600	560	630
Moyenne annuelle de logements commencés	73,7	38.9	53.3	66.7	40.0	45.0
UTILISATION DE LA CONSTRUCTION						
Renouvellement du parc (B) (remplacement des logements sortis du parc)	169	40	40	40	50	50
Compensation de la variation des résidences secondaires et logements vacants (C)	-86	10	10	10	15	15
Compensation de la variation de la taille des ménages (D)	281	151	151	151	248	248
Logements nouveaux permettant de maintenir la population (E=B+C+D)	364	201	201	201	313	313
Logements permettant l'accueil de population (A-E)	299	149	279	399	247	317

italique : hypothèse

Avec les hypothèses indiquées en italique, les 3 scénarii du PLH permettent un accroissement démographique fort, même dans le cas de l'hypothèse la plus basse (avec un renouvellement de 100 logements au lieu de 40, l'accroissement est toujours positif, et vaut 0.4% par an).

Une moyenne de 45 nouveaux logements par an entre 2003 et 2013 apparaît comme un niveau à maintenir pour soutenir la démographie au moins telle qu'elle l'a été depuis 1982.

Chacune des hypothèses doit être interprétée avec beaucoup de précaution étant donné les incertitudes liées au renouvellement : une lacune en logements nouveaux conduirait des propriétaires à encore diviser des logements, le nombre de logements augmenterait donc plus vite que la construction. NB : cette prospective ne saurait en aucun cas garantir l'évolution réelle du parc de logements et de la démographie, tant ces évolutions sont dépendantes de transactions privées (lignes A, B et C du tableau).

Compte tenu de la consommation prévisible d'espace (environ entre 700 m² par parcelle en centre bourg et 1000 m² dans les villages), il est possible d'envisager dans le PLU :

– Dans le bourg :

Sur 20,5 ha / 700 = 293 habitations, compte tenu du projet ZAC et de la pression foncière qui existe dans le bourg, la rétention foncière n'entre pas dans le calcul.

Dans les villages :

La rétention foncière prévue est d'environ 30%. La taille moyenne des parcelles est de 1000 m² (voirie comprise).

Sur 54 hectares (30% x 54) = 37,8 ha / 0,1 = 378 habitations

Les prévisions finales sont donc :

378 + 293 = 671 habitations sur 58,3 hectares.

Ces prévisions sont en concordance avec les objectifs du PLH (450 à 600 logements à l'échéance de 2010).

En effet, les prévisions du PLU se situent à l'échéance 2013 et dépassent donc l'objectif du PLU.

B. Les besoins en matière d'équipements

Les jeunes enfants :

La seule crèche intercommunale de Dissay et les 63 assistantes maternelles agréés ont été insuffisantes pour accueillir tous les besoins de garde d'enfants, qui vont augmenter.

L'offre doit être augmentée pour répondre à un besoin d'une trentaine de places. Un équipement de type halte garderie ou crèche trouve naturellement sa place à Jaunay-Clan, commune centrale pour le Val Vert du Clain. De par sa facilité d'accès depuis les axes de circulation, la ZAC est apte à accueillir cet équipement.

Les personnes âgées :

L'offre en logements spécifiques pour les personnes âgées consiste en un foyer logements de 73 appartements (67 F1, 3 F2, 3F1 bis).

Les besoins des personnes âgées prennent en compte :

- le facteur d'isolement
- l'autonomie physique.

Le PLH rappelle que les perspectives nationales d'évolution des classes d'âges de + de 80 ans sont importantes et que l'application de ces perspectives à la population du Val Vert donne les résultats suivants : en 2010, les plus de 80 ans représenteront plus de 1320 personnes. On peut estimer qu'environ 695 d'entre elles seront affectées par une dépendance physique ou domestique ou concernées par un fort isolement (éloignement familial ou éloignement géographique par rapport aux services offerts).

Bien que les solutions à proposer passent par une adaptation à chaque situation et doivent être variées, les réponses doivent aussi se situer dans ce que l'on appelle la mixité inter générations qui peut se concevoir soit :

- par le biais de la construction de foyers logements ou maisons de retraite médicalisées ou non, à proximité des zones d'habitat et d'équipement.
- Diversifier, en fonction des tranches d'âge des personnes âgées et des lieux, des solutions d'habitat et de services.

Actuellement la demande sur Jaunay-Clan concerne 30 personnes par an et ne peut être satisfaite compte tenu de la rotation de 3 à 5 personnes sur le foyer logement. Il apparaît nécessaire de prévoir une réserve foncière pour un équipement de 80 lits dont l'emprise sera d'environ 1 ha (4000 m² SHON + espaces verts + VRD).

C. Les Besoins pour l'activité économique

L'étude du tissu commercial et artisanal à Jaunay-Clan a fait l'objet d'une démarche d'analyse avec l'aide de la CCI lors d'une réunion dans le cadre du PLU. Les besoins ont été analysés de manière plus globale à l'échelle du Val Vert de manière à saisir les besoins au niveau de la zone de chalandise.

Le secteur du Val Vert a comme caractéristiques d'être en situation péri-urbaine en plein développement. Les éléments d'analyse doivent donc prendre en compte ces constantes. On parlera de commerces et d'activités de proximité. Les équipements de la maison et de la personne ne seront pas abordés. L'analyse portera donc sur les services (coiffure, pressing, garage), les commerces alimentaires et les cafés-restaurants).

Le tissu commercial actuel

Les cinq communes comptent 10 000 habitants. On y recense les établissements cités ci-dessous.

Leur répartition par secteur est la suivante :

- 14 ou 15 dans l'alimentaire, essentiellement sur Jaunay-Clan,
- 14 ou 15 cafés-restaurants-tabacs,
- le reste (coiffure, pressing, garages...) représente 14 ou 15 établissements.

La répartition géographique est la suivante :

- 40 sur Jaunay-Clan
- 6 sur Avanton
- 12 sur Beaumont
- 3 sur Marigny-Brizay
- 1 sur St-Cyr

La surface des commerces ne dépasse pas 300 m².

La question essentielle est de savoir s'il y a de la place pour l'installation d'autres établissements. A titre de comparaison, le département de la Vienne a une moyenne de 73 commerces pour 10000 habitants. Compte tenu du caractère péri-urbain du secteur du Val Vert, le nombre de commerces est inférieur.

Ces chiffres sont affinés de la manière suivante :

	Val vert du Clain	Vienne
	Pour 10000 habitants	
boulangeries	4 à 8	9.1
Boucheries-charcuteries	2.8	4.3
Epiceries	5.5	3.7
Garages	5.7	13.2

Ces chiffres ne suffisent pas à émettre des souhaits de développement, il faut croiser ces données avec les flux, les formes que prennent l'urbanisation et les constats de manque qu'a établi la CCI. Ils portent notamment sur les domaines des fleurs, des fruits et légumes, des quincailleries et drogueries. L'idée à poursuivre est avant tout de renforcer l'activité locale, car dès que l'offre commerciale se réduit, l'achat d'un article est différé géographiquement, vers secteurs proposant des services multiples.

Pour renforcer l'activité globale par l'enrichissement de l'offre, l'étude plus approfondie du secteur du Val Vert nous donne les éléments d'analyse suivants :

1°) L'évolution du secteur depuis cinq ans

Six suppressions : 2 garages, 2 alimentations, 1 boulanger, 1 boucher
Deux créations.

2°) L'âge des commerçants actuels

Cinq alimentations ont des gérants âgés de plus de 55 ans.

3°) La démographie

Une augmentation de 15 à 20% de la population est prévue sur dix ans dans le Val Vert. Ces 1500 à 2000 habitants ne modifieront pas fondamentalement le comportement des commerçants présents sur le secteur ou à venir, ni le comportement des usagers.

A titre d'illustration, en 1997 le commerce de proximité représentait 40% du chiffre d'affaires alimentaire en France, aujourd'hui il représente 23%.

4°) Le profil du secteur du Val Vert conduit à conclure que le niveau du chiffre d'affaires de chaque commerce reste convenable. La question suivante mérite d'être posée : Comment stopper l'évasion commerciale ?

Les conseils de la Chambre de commerce sont les suivants :

- avoir de bons professionnels c'est-à-dire une offre diversifiée
- la complémentarité de l'offre
- la qualité de l'offre
- de nouveaux services (ex : un point banque, un point internet, etc...)
- Avoir des options d'urbanisme plutôt favorables : d'une part localisation des zones d'habitat sur le chemin des zones de travail, et, d'autre part une mixité habitat-commerce en centre bourg et un regroupement des services avec les commerces. Ces options d'urbanisme tiennent bien évidemment compte des flux de circulation en matière d'implantation. Le stationnement doit être privilégié, et l'accessibilité facilitée par des implantations sur les zones de passage. La modernisation des locaux doit aussi être envisagée.

Dans le cadre précis de Jaunay-Clan, les élus ont exprimé à l'occasion de la mutation géographique d'intermarché sur un autre lieu le souhait suivant :

Accueillir les besoins d'extension de l'appareil artisanal et commercial

La réalisation du contournement nord de Jaunay-Clan offre des nouvelles possibilités de développement artisanal et commercial. La ZAC permettra d'encadrer ce développement tout en préservant des coupures urbaines et les caractéristiques topographiques du site. Cela peut aider à résoudre les problèmes d'extension du supermarché du centre ville, ce qui ne peut être fait sur place.

En dehors de cet espace artisanal et commercial, aucune autre installation n'est prévue, la volonté étant de favoriser la fréquentation des commerces et services du centre ville.

La réalisation de ce programme pourrait se dérouler sur plus de 10 ans, et être menée en plusieurs tranches.

IV. Explications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable

1.1 La notion de développement durable

« Le développement durable est celui qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre à leurs propres besoins. »⁶

La notion de développement durable est au cœur du PLU car elle vise à favoriser :

1. Un développement concerté

A l'issue du diagnostic contenu dans le rapport de présentation, un questionnaire a été remis aux élus. Celui-ci aborde :

- *Le thème des déplacements :*
 - tous les modes de déplacements possibles sont passés en revue (voiture, piétons, cyclistes),
 - les itinéraires à problème sont identifiés.
- *Le thème des activités, du commerce, des équipements communaux, des espaces publics.*

La chambre de commerces et d'industrie a été invitée à réfléchir sur les capacités communales à maintenir en centre bourg le petit commerce face au développement des moyennes et grandes surfaces de proximité.
- *Le thème de la démographie et de l'habitat :*

Un programme local de l'habitat a été approuvé en décembre 2002. Il fixe de manière quantitative et qualitative la programmation en matière de logements sociaux et privés pour chaque commune de la communauté de communes du Val vert du Clain. Le programme pour Jaunay-Clan est repris in extenso.
- *Le thème de l'environnement et de l'intercommunalité :*

Toutes les communes ont bénéficié d'un diagnostic environnemental à l'échelle intercommunale. Par ailleurs, les interventions d'experts invités, dont la DIREN et le syndicat de la Pallu, ont donné de grandes orientations en matière de préservation et de mise en valeur des richesses naturelles.

2. Un développement pérenne

Tous les souhaits ou objectifs du conseil municipal sont évalués dans leur faisabilité à partir de :

- données complémentaires concernant la programmation d'équipements,
- données préexistantes avant l'élaboration du PLU (ex : schéma directeur d'assainissement),
- simulations sous forme de scénarios d'urbanisation qui permettent de visualiser les objectifs quantifiés sous forme de cartographie en matière d'habitat ou d'activités.

⁶ Extrait du rapport Brundtland de la commission des Nations Unies sur l'environnement et le développement (1987).

3. Un développement diversifié

Bien qu'étant une commune périurbaine, Jaunay-Clan, la commune la plus peuplée du canton, concentre ses pôles de population aussi bien en centre Bourg que dans ses villages. Il faut donc à la fois envisager un développement économique à l'échelle d'une petite ville en matière d'activités et de services à la population et un maintien de la vie de village, rendu possible par des solutions de déplacements appropriés et de mise en valeur des espaces, et une accentuation en matière d'équipements publics

1.2 Les composantes du PADD exprimées comme des objectifs au sein du Conseil Municipal

Les volontés des élus à exprimer dans le PADD résultent de l'analyse du questionnaire thématique.

Préserver ...

- L'environnement par des zones non constructibles et par adaptation de l'habitat à la topographie des lieux
- Le patrimoine paysager et architectural : parc du château couvert, château de Chincé, Bois de l'an 2000
- Le lien social avec les habitants
- L'habitat rural
- Le maintien à domicile des personnes âgées
- L'emploi

Développer ...

- Les services de proximité, le marché, l'accès aux commerces par le stationnement
- L'accompagnement commercial
- L'accessibilité aux équipements (heures d'ouverture, services publics, lieux d'implantation)
- Les zones d'activités économiques
- L'esthétique des quartiers et la fluidité de circulation
- Des sites équipés en fonction des activités et des âges
- Des services et infrastructures pour l'enfance
- Les liens inter générations, favorisés par la proximité des équipements maison de retraite/ enfance
- Une politique de réserves foncières pour l'habitat et la mise en valeur du Clain
- Une zone détente jeux au bord du Clain
- Une politique d'habitat différencié dans les typologies de logements et les surfaces de terrains
- Le logement locatif et l'intégration du logement social, ainsi que la possibilité d'accession à la propriété
- Les villages, par la création de maisons de village, d'équipements de loisirs
- L'investissement dans les équipements et les infrastructures routières dans la ZAC.
- Les déplacements en modes doux sécurisés
- L'accueil touristique et le développement avec le Futuroscope

Valoriser ...

- Tous les commerces sur place et services (santé, banque, assurances,...)
- Les équipements existants : écoles, collège, lycée, gendarmerie, poste, pompiers, équipements sportifs
- Une vie associative forte, y compris dans les villages
- Les zones d'activité
- Les rives du Clain
- L'intercommunalité (gestion outils et équipements en commun, manifestations festives et culturelles, liaisons routières)

Gérer...

- Le transit sur la RN 10,
- La circulation dans le bourg,
- Le tracé TGV,
- Le plan de prévention des risques,
- L'autoroute A10.

V. Justification des dispositions du PLU

I. Compatibilité avec les contraintes supra communales

A. Le schéma directeur du Seuil du Poitou

Le développement du bourg permis par le zonage est similaire aux orientations données par le schéma directeur :

- Le bourg s'étend sur le secteur de la Viaube. Il s'agit d'un tissu urbain, avec, en partie Est un secteur dédié plus spécifiquement aux activités.
- Une zone naturelle est bien maintenue le long de l'A10, elle est classée en zone Np, tout comme les contrebas des coteaux de Peu Blanc.
- Le secteur de Chalembert, aux abords de la RD62 et en vitrine sur l'A10, est affecté aux activités. Les extensions urbaines prévues au-delà des zones d'activité, jusqu'à la future rocade paraissent pour le moment démesurées par rapport aux besoins et capacités de développement de la commune, les terrains sont donc maintenus en zone A.

A Peu Blanc, la vocation activités est également inscrite sur le long terme. Cette zone, à l'intersection de la RN 10 et de la rocade, a en effet un fort potentiel de développement économique. Une zone AU*b est donc inscrite à l'Ouest de la RN10, de sorte à donner à l'ensemble du 'I Parc' une cohérence urbanistique, défendue par une étude préalable réalisée en 2002.

La commune a choisi de développer ses hameaux de façon égalitaire (Louneuil, Chincé et Parigny). L'apport d'habitat neuf est en effet nécessaire à la régénération du parc de logements et de la population des hameaux, ainsi qu'au soutien au fonctionnement de l'école de Parigny et de Chincé. Les zones AUa, telles qu'elles ont été déterminées, donnent aux hameaux une géométrie cohérente, non linéaire.

B. Le plan local de l'habitat

Déclinaison communale des objectifs quantitatifs du PLH

	Objectif 1		Objectif 2		Objectif 3	
	Production totale de logements	dont locatifs sociaux	Production totale de logements	dont locatifs sociaux	Production totale de logements	dont locatifs sociaux
Jaunay-Clan	350	40	600	50	480	46
Saint-Georges-lès-B.	175	20	320	30	240	26
Dissay	80	10	180	15	130	13
Beaumont	90	10	120	15	120	13
Marigny-Brizay	55	5	70	7	70	6
Saint-Cyr	50	5	60	8	60	6
Total	800	90	1350	125	1100	110

Le scénario retenu correspond à une programmation d'environ 600 logements. 40 ha à terme seront disponibles dans la ZAC. Les zones AUa, AUza et AUzb (ouverture à l'urbanisation immédiate) ont une superficie de 74 ha environ qui prendront place à la fois dans la ZAC et dans l'espace diffus de la commune.

C. Le développement d'activités aux frontières de la commune

La liaison RD 62 – péage autoroute A10 est inscrite en études et acquisition foncières au CPER (Contrat de Plan Etat-Région 2002-2006). La réalisation de la première tranche du contournement routier RN10 – RD 62 a fait l'objet d'une DUP en date du 29.12.1999.

Elle assure la continuité de la déviation Ouest de Jaunay-Clan (réalisée entre la RN 10 Nord et le rond point de Parigny et en cours de travaux jusqu'au RD 62, au Sud des 4 Vents).

Le nouveau tracé routier a fait naître un projet de développement de zone d'activités situé sur la commune de Chasseneuil du Poitou et au Sud des zones de Chalembert.

Ce projet est localisé sur le programme d'ensemble du PADD et a fait l'objet d'inscriptions d'emplacements réservés 109 et 121 pour assurer la cohérence de l'aménagement du territoire communal de Jaunay-Clan.

D. La prise en compte du plan de prévention des risques naturels

Le plan de prévention des risques naturels du secteur de Poitiers touche la commune de Jaunay-Clan. Il a été approuvé le 19 décembre 2003, il est identifié sur la commune le risque d'inondation et le risque de cavités. Les zones inondables sont identifiées sur le plan de zonage et dans le règlement avec l'indice « i ». Le risque de cavités est mentionné dans le règlement de chaque zone concernée.

II. Réponse en terme d'aménagement aux contraintes soulevées par le diagnostic

A. Les contraintes liées à l'assainissement

Les zones AUa représentent une capacité de 74 hectares qui permettent d'aboutir à la construction d'environ 671 nouveaux logements environ. Chaque logement étant occupé par 2,34 personnes (base recensement 1999). La commune de Jaunay-Clan gagnera environ 1570 habitants d'ici 2013. La station d'épuration actuelle a une capacité nominale de 8500 équivalents / habitants.

En 2013, compte tenu de l'expansion démographique, elle sera en sous capacité (6556 habitants en 1999 + 1570 = 8226 habitants). Par ailleurs il faut noter que les zones AUa de Louneuil seront raccordées au lagunage de Vendœuvre.

B. Le paysage et l'aménagement rural

La très grande majorité des parcelles concernées par l'opération de remembrement se trouve en zone A, éventuellement en zone N ou sous-secteur (hors zone Ne). Elles ne seront donc pas sujettes à des projets de construction d'habitat.

Des haies ont été classées dans divers secteurs : Lioux, les Baillarges, Louneuil, Parigny. Ce classement permettra de les pérenniser dans le paysage agricole.

Des bois supplémentaires ont aussi fait l'objet d'un classement. Ils ont notamment un intérêt compte tenu de leur localisation par rapport à des projets d'extension urbaine (proximité du hameau de Parigny, bords de la RN10, bois de l'An 2000, contrebas du I Parc,...)

Les schémas des zones AUa intègrent autant que possible, des trames vertes, surtout en limite des zones pour garantir une bonne liaison écologique et esthétique entre l'espace urbain et l'espace agricole. D'autres bandes plantées ont plutôt un rôle de protection acoustique : c'est le cas dans la zone des Boutilleaux et des Dares Est à Louneuil.

III. Justifications de la règle vis-à-vis du PADD

A. Le règlement :

Préambule :

La commune est divisée en :

- **zones urbaines.** Cette zone comprend 5 secteurs spécifiques : Uc, Uf, Ui, Um et Up.
- **Zones urbaines à vocation d'activités U*.** Cette zone comprend un secteur inondable appelé U*i
- **zones à urbaniser** (zones AUa, AUza ou AU*a (à court terme) ; AUzb ou AU*b (à long terme). Certains secteurs sont spécifiques car inondables AUai et Auzai.
- **Zones naturelles** (zones N comprenant 5 secteurs spécifiques Ne, N*, Nai, Ni, NI)
- **Zones de protection** (zone Np comprenant un secteur Npi)
- **Zone agricole** (zone A)

La gestion des risques :

Les $\frac{3}{4}$ des zones urbaines ou à urbaniser sont concernées par les risques de mouvements différentiels de terrains, comprennent des parties inondables en particulier de part et d'autre de la RN 10. Ces zones urbaines longent des infrastructures bruyantes. La mention de ces risques est donc systématique sur toutes les zones concernées en article 2. Ces contraintes limitent quelquefois la constructibilité à certains endroits ou l'encadrent (article 2 et 6).

La zone U et la question du renouvellement urbain :

Jaunay-Clan est bâti d'une manière dense et cette densité pose quelques problèmes de fluidité des déplacements. Le stationnement inopportun sur rue en est fréquemment la cause. Sont donc privilégiées les parcelles susceptibles d'intégrer le stationnement et des espaces verts en quantité suffisant pour permettre des opérations de renouvellement urbain viables. (Article 2 alinéa 2 et article 12, article 13 alinéa 5 et article 5-3). La proximité de Poitiers rend Jaunay-Clan très attractif et la municipalité poursuit l'objectif d'offrir des conditions de vie différentes dans le bourg et les villages (Article 5 alinéa 2). Le renouvellement urbain est l'occasion de réussir les greffes de bâti neuf sur la structure ancienne du bâti. Le respect de la « référence voisine » en matière d'alignement ou de hauteur rendra à terme la forme urbaine plus homogène.

L'implantation du Futuroscope et des téléports a favorisé l'émergence du tertiaire, lequel a attiré à Jaunay-Clan des personnes célibataires ou des petites familles. Les propriétaires ont répondu à la demande en proposant à la location des petits appartements sans parkings issus de la division de grandes propriétés. Le PLU est exigeant sur l'obligation de création de stationnement attenant à chaque logement. (cf article 12 alinéa 1)

La zone U comprend un secteur Uc destiné aux terrains de camping-caravaning.

La zone U comprend des secteurs Uf et Up destinées aux activités des téléports (Uf) et aux bâtiments publics (Up). L'architecture dans ce cadre doit être favorable à l'innovation et s'affranchir du corps de règle habituellement destiné à l'habitat mais doit rester en harmonie avec les constructions existantes.

Les besoins en terme d'activités économiques :

Accueillir les besoins d'extension de l'appareil artisanal et commercial :

La réalisation du contournement Nord de Jaunay-Clan offre des nouvelles possibilités de développement artisanal et commercial. La ZAC permettra d'encadrer ce développement tout en préservant des coupures urbaines et les caractéristiques topographiques du site.

Cela peut aider à résoudre les problèmes d'extension du supermarché du centre ville, ce qui ne peut être fait sur place.

En dehors de cet espace artisanal et commercial, aucune autre installation n'est prévue, la volonté étant de favoriser la fréquentation des commerces et services du centre ville. La réalisation de ce programme pourrait se dérouler sur plus de 10 ans, et être menée en plusieurs tranches.

Les besoins en termes d'équipements

La population de Jaunay-Clan est de plus en plus diversifiée. La volonté de la commune est d'accueillir de jeunes familles et de passer de 50 % de locatif à 40 % en construisant des programmes d'accession à la propriété.

Les équipements les plus consommateurs d'espace ne peuvent pas être logés dans le bourg par contre ils serviront à structurer les nouveaux quartiers autour d'équipement déjà existants (à lotir de l'école René Cassin), en limite communale en zone tampon avec la zone artisanale (Complexe sportif prévu). La nécessité de créer des équipements pour la petite enfance va donner lieu à la réalisation immédiate d'une maison de l'enfance à côté de l'Ecole dans le bourg et par la suite à une extension de l'école René Cassin voire à la construction d'une création dans le secteur des grands champs.

La protection des éléments de paysage : (cf. article 13)

Certains secteurs spécifiques sont des enclaves vertes en milieu urbain (à Chincé et dans le Bourg).

La limite entre domaine public et privé doit être aménagée en espace vert en cas de retrait des constructions par rapport à la limite séparative et à l'alignement.

Les zones AUa, AUza

L'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme reprend les objectifs principaux du PLU. L'exercice de la planification territoriale est bien entendu complexe. Aussi, il est indispensable de mettre en avant l'intérêt collectif des habitants actuels et futurs. Le PLU de Jaunay-Clan fait ressortir cette notion d'intérêt général, à la fois parce qu'il propose une offre foncière diversifiée et parce qu'il entend également préserver l'identité de la commune. En ce qui concerne les villages, le souhait premier est de proposer une qualité de vie « à la campagne » et de combler de manière peu dense, les « creux » qu'avaient formé des années d'urbanisation linéaire. Le PLU tend donc vers la formation de villages beaucoup plus structurés.

En ce qui concerne le bourg, il convient de revenir d'une part, sur les infrastructures existantes ou projetées qui cernent le centre, et d'autre part sur une expérience en matière de qualité urbaine. Le bourg de Jaunay-Clan est cerné par les infrastructures ferroviaires et routières de part et d'autre. Le seul développement possible est donc orienté vers le Nord du centre, c'est-à-dire vers le secteur des Grands Champs qui fait l'objet d'une procédure ZAC. Les densités que l'on retrouvera dans la future ZAC feront apparaître une volonté de mixité sociale évidente. La réalisation de ce nouveau quartier devrait faire l'objet d'une modification après l'approbation du PLU, mais les premières esquisses figurant dans le dossier de création confirment d'ores et déjà cette volonté. Le reste du centre bourg accueillera des projets plus ponctuels qui sont néanmoins bien cadrés par le règlement, et ce, afin d'éviter notamment une optimisation du foncier trop importante qui provoquera une dégradation de la qualité de vie des riverains : problèmes de stationnement, de circulation (par voie de conséquence), diminution des espaces verts privés, production excessive de petits logements, etc... L'expérience d'une urbanisation beaucoup moins cadrée motive désormais à imposer des règles plus strictes en matière d'emprise au sol notamment.

Le maintien des effectifs scolaires est également une préoccupation majeure qu'il s'agit de ne pas écarter de la justification des zones AUa des villages de la commune. Deux villages sont équipés d'une école qu'il est nécessaire de conserver eu égard à la qualité des services proposés aux habitants.

Les zones AUa pré-existantes des villages font l'objet pour un certain nombre d'entre elles d'un blocage foncier qui risque de perdurer encore.

Le bourg étant « limité » par les infrastructures, les villages s'imposent comme seules autres alternatives d'urbanisation.

Le développement urbain à Jaunay-Clan est multipolaire, les règles en zone AUa rejoignent les mêmes préoccupations qu'en zone U de manière à **intégrer les quartiers nouveaux au tissu ancien** (Zone AUa de Louneuil), aux programmes pavillonnaires de Chincé et Parigny. Des tailles de parcelles minimales sont donc définies en fonction du contexte existant limitrophe.

La zone AUza des Grands Champs possède un règlement spécifique qui s'appuie sur la volonté de définir un véritable projet urbain sur les quartiers Nord (ZAC en cours de réalisation). Trois secteurs de densité différentes sont définies afin de permettre l'intégration au bourg et l'économie du foncier.

Le développement des villages de Jaunay-Clan s'est fait très majoritairement sous forme de pavillons individuels construits sur de grandes parcelles. Le Choix de la Municipalité s'est donc porté sur un même type d'urbanisation, par conséquent en harmonie avec l'existant et avec le paysage rural environnant. Il convient de préciser que l'urbanisation des villages est volontairement limitée à des secteurs stratégiques, elle aura pour but de restructurer les villages après des années de développement linéaire.

Dans le bourg ancien de Jaunay-Clan, les problématiques inhérentes à la densité sont nombreuses : stationnement, accès, engorgement de la circulation... L'introduction d'un minimum de superficie parcellaire pour construire se justifie donc par la nécessité de :

- déplacer autant que possible le stationnement sur les parcelles,
- le maintien d'espaces verts privés dans le bourg. En effet, le bourg de Jaunay-Clan comporte encore aujourd'hui quelques espaces verts privés de grandes superficies. Ces « poumons verts » apportent une certaine valeur au centre bourg et il convient de conserver une proportion espaces verts/espaces construits respectueuse du cadre de vie actuel. (article 05, 09 et 13)

Dans le secteur AUza, la construction d'équipements publics nécessitera une hauteur supérieure à 9 mètres.

Les zones AUzb et AU*b :

En ce qui concerne les zones AU*b et AUzb le règlement définit relativement peu eu égard à la procédure réglementaire qui s'avérera nécessaire pour leur ouverture à l'urbanisation.

Les zones U* et AU*a :

Elles correspondent à l'implantation des zones d'activités existantes ou en cours de lotissement (le parc). Elles sont situées en continuité de bâti pavillonnaire (Chalembert par exemple) ou implantées sur des sites particulièrement exposés aux vues et toujours en bordure d'infrastructures importantes. Les retraits fixés par rapport aux voies (Article 6) ont donné lieu à une réflexion sur l'entrée de ville (cf. Le parc). Les caractéristiques des terrains sont uniquement fixées pour le I PARC et se comprennent par rapport à la géométrie du plan de composition (article 5).

Une attention particulière au développement durable a conduit à un règlement spécifique pour la récupération des eaux pluviales et l'assainissement (cf. article 4-2). La volonté de reconquérir ou de préserver le paysage est inscrite dans l'article 13 (40 % d'espaces verts).

Le caractère inondable de la zone est pris en compte dans l'article 2 pour le secteur U*i.

La zone N comprend 5 secteurs spécifiques Ni, Nai, Ne, N*, NL

C'est une zone naturelle aux aspects différenciés selon la localisation et l'occupation du sol.

Hormis en zone Ni, où la construction d'habitations est permise sans augmentation d'emprise, toutes les autres zones sont spécifiquement dédiées à un usage particulier (carrières : Nai) ; station d'épuration N* ; loisirs NL)

Le règlement est peu contraignant car la commune a connaissance, en tant que maître d'ouvrage ou propriétaire foncier, des projets et des risques potentiels.

L'urbanisation en zone N est limitée aux extensions de l'existant des habitations ou du bâti d'exploitation agricole. La préoccupation de la commune se situe donc dans l'intégration (voir article 11).

L'inondabilité est prise en compte en secteur Ni de façon à ce que les haies ne doivent pas gêner le passage de l'eau ; (cf. article 13).

La zone Np comprend une zone inondable appelée Npi. La zone Np est inconstructible : les abris de jardin sont seulement tolérés le long du Clain (Zone Npi article 1)

La zone A est une zone dédiée à l'agriculture :

- L'article 2 propose une ouverture vers les gîtes, le camping à la ferme,
- Le caractère traditionnel des bâtiments devant perdurer,
- Interdiction d'implantation d'ouvrages techniques non intégrés (article 11)
- Implantation en harmonie avec le bâti existant, article 6
- Prescriptions précises concernant l'aspect extérieur, article 11.

B. Les emplacements réservés

°	OBJET DE LA RESERVATION	Superficie approximative en m ²	Bénéficiaire
30	Espace vert (emprise ancienne rocade)	49744	Commune
34	Nouvelle déviation de Jaunay-Clan	189149	Département
55	Equipements sportifs dans la ZAC	69415	Commune
56	Espace de stationnement à l'Est de la Place de la Fraternité	662	Commune
59	Elargissement de la rue Etienne Moreau (partie Nord)	14876	Commune
60	Création d'une voirie nouvelle prolongeant la rue de la Grande Mare	5423	Commune
61	Création d'une voirie nouvelle et aménagements urbains (liaison Grande Rue – RD 20)	52573	Commune
63	Elargissement du chemin rural des Grands Champs	3133	Commune
65	Création d'une voirie urbaine nouvelle entre la Viaube et l'ER 61	24077	Commune
67	Mise en valeur de l'Eglise, création d'espaces publics	966	Commune
68	Création d'un parc de stationnement Place de la Fraternité	495	Commune
69	Création d'un chemin piétonnier entre la cité Chante-Alouette et la route de Neuville	361	Commune
70	Création d'une liaison entre la rue de Poitiers et la rue de la Payre	619	Commune
71	Création d'un chemin piéton entre la rue de la Haute Payre et la rue Descartes	136	Commune
73	Aménagement d'un carrefour entre la rue du Moulin et la Grande Rue	647	Commune
87	Création d'un espace public, de parking et mise en valeur de l'impasse des Thermes	217	Commune

Nouveaux ER :

Le Bourg			
101	Création d'un chemin piéton de la rue du Château vers le Parc	219	Commune
102	Création d'un chemin piétonnier de la rue E. Moreau vers la ZAC	1674	Commune
103	Création d'un chemin piéton du parking de la Grand Rue vers l'accès à la salle multi-médias	171	Commune
104	Création d'un chemin piétonnier de la route de Neuville à la rue de l'Ormeau	273	Commune
105	Création d'un chemin piéton du Centre de Vie	644	Commune

	pour les étudiants vers la rue de la Payre		
106	Elargissement de la rue de la Haute Payre	3335	Commune
107	Espace vert le long de la rue de Poitiers	910	Commune
108	Espace vert le long de la rue de Poitiers	939	Commune
109	Déviation de Jaunay-Clan	35348	Département
110	Cheminement piéton de la rue de Bellevue vers le futur parking	2961	Commune
111	Agrandissement équipement public René Cassin	26113	Commune
112	Création d'un accès en vue d'une extension de la zone d'activités de Chalembert	894	Commune
113	Création d'un chemin piétonnier de la rue de Parigny vers la ZAC	693	Commune
114	Création d'un chemin piéton depuis la future voie de la ZAC vers l'espace vert	219	Commune
115	Création d'un chemin piéton depuis la rue de Plaisance vers la future ZAC	126	Commune
117	Création d'un espace vert le long de l'Avenue du Parc	3332	Commune
118	Aménagement des bords du Clain	37931	Commune
120	Place – Carrefour de la Viaube	6157	Commune
121	Elargissement de voie destinée à desservir la future zone d'activités	9846	Département
122	Cheminement piéton de la rue de la Renaissance à la ZAC	1031	Commune
123	Création d'une voie destinée à desservir la future zone d'activités	1956	Commune
Parigny			
96	Création d'une desserte de la zone à urbaniser des Pièces de Parigny depuis la rue du Petit Bois	408	Commune
97	Création d'une desserte de la zone à urbaniser des Pièces de Parigny depuis l'Avenue des Acacias	1591	Commune
98	Création d'une desserte de la zone à urbaniser de la rue des Lilas	351	Commune
100	Création d'une desserte de la zone à urbaniser des pièces de Parigny	1904	Commune

Chincé			
90	Création d'un espace public dans la zone à urbaniser de la Fanfardière	1223	Commune
91	Création d'un espace public près de l'école	2187	Commune
93	Création d'un cheminement piétonnier dans le prolongement de la rue de la Nourasse vers la zone à urbaniser de la Fanfardière	233	Commune
94	Aménagement végétal	1927	Commune
95	Création d'un espace public de type parc	13537	Commune
116	Création d'un cheminement piétonnier depuis la rue du Moulin Chapron vers le bois du château	268	Commune

Louneuil			
57	Elargissement du chemin et création d'un espace vert le long du chemin des Plantes	648	Commune
88	Création d'un espace public dans la zone à urbaniser des Boutilleaux	1303	Commune
89	Création d'une voie de desserte de la zone à urbaniser des Boutilleaux	443	Commune
119	Création d'un espace public	5460	Commune

VI. Incidences des orientations du PLU sur l'environnement

Les options prises dans le projet du PLU pour l'urbanisation future concernent :

- Le bourg et son extension au Nord au travers du projet de la ZAC des Grands Champs (Zones AUa, AUza et AUzb, AUa*,AUb*).

Les constructions sont prévues sur une durée de 10 à 20 ans :

- Les villages dans le cadre d'extensions mesurées (Louneuil, Chincé, Parigny)

I. Les incidences sur le milieu naturel

A. Le paysage

- L'urbanisation dans les villages comble les dents creuses entre les branches d'extension linéaires déjà dessinées. Le relief assez plat ne marque pas l'urbanisation nouvelle mais celle-ci reprendra la même typologie que l'habitat existant. Des haies tampon au pourtour de l'urbanisation nouvelle atténueront l'effet bâti.
- Le secteur des Grands Champs (situé entre 65 NGF ET 70 NGF) fait l'objet d'une procédure de ZAC et par conséquent le dossier de création intégrera une étude d'impact recensant la totalité des incidences sur le milieu et les mesures d'accompagnement éventuelles. Il s'inscrit sur un terrain très légèrement pentu. Les besoins en terrassement seront donc minimes. L'intégration du pôle commercial à proximité de la Rcade doit être soignée car il est situé sur la crête. Seul le bâti à toit plat n'est pas possible dans ce secteur ; Les parkings paysagés en gradins sont d'ores et déjà prévus dans le projet de ZAC.
- La question d'effacement dans la tranche agricole aurait pu se poser mais les opérations de remembrement sur Jaunay-Clan ont beaucoup transformé le parcellaire et les limites celles-ci ne sont plus cernées par des haies.
Les côtés de Peu Blanc ont été préservées et classés en Np.

B. La Faune et la Flore

Le développement des secteurs d'urbanisation future se situe hors ZNIEFF.

Le projet de ZPS (correspondent à la ZICO N° PC 16) englobe le village de Louneuil dont les vignes, milieu d'accueil des oiseaux, ont été préservés et intégrés dans le projet d'habitat nouveau.

Les milieux spécifiques propres au développement de la biodiversité (Vallée sèche de Chincé, coulée verte entre Chincé et le Bourg) ont été préservés de toute urbanisation.

Le règlement introduit en article 13, la demande de préservation des haies de manière à pérenniser cette biodiversité (zone Ni, Nai).

Le territoire de la future ZAC est déjà occupé par de très grandes parcelles sans haies à dominante céréalières où règne très peu de biodiversité (Faune et Flore).

C. Les ressources en eau

Le village de Parigny et ses extensions sont incluses dans le périmètre éloigné du captage du même nom. Toutefois le raccordement au réseau séparatif d'assainissement est obligatoire.

Les villages de Louneuil, de Chincé et de Parigny sont concernés par le risque cavité qui correspond au caractère spécifique de la nature de leur sous-sol.

Le règlement stipulera que dans les secteurs à cavités ou de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux, les constructions sont autorisées sous réserve que les systèmes constructifs (fondations spéciales...) soient retenus après études de sol et de structure, préalables au dépôt de permis de construire ou de déclaration de travaux, sauf dans les cas de constructions sans fondation. »

Les calcaires oxfordiens à caractère karstique sont très sensibles aux éventuelles pollutions superficielles ; d'où est née d'obligation aussi de raccordement au réseau séparatif d'assainissement.

L'urbanisation du secteur des grands champs sur une emprise à terme de 65 ha va nécessairement augmenter les surfaces imperméabilisées. IL y a aussi augmentation des MES (matières en suspension) par la mise à nu des sols rendus plus sensibles à l'érosion.

La retenue dans ces MES dans des fossés enherbés et la mise en place de bassins de rétention intègre aux programmes d'habitat est prévu afin d'atténuer les effets sur la qualité des eaux du Clain (Milieu récepteur).

Etant donné l'occupation essentiellement par de l'habitat et la très petite extension de la zone artisanale de la Viaube, il n'y a pas de risque accidentel de pollution de la nappe en cas d'accueil d'industries polluantes.

Les accotements le long de la colonne vertébrale de la ZAC (voie principale) seront préverdés afin de minimiser le débit de fuite des eaux de ruissellement.

Les zones inondables recensées dans le PPRN sont zonées en zones naturelles de protection inondable comme il se doit. La Vallée Sèche de Chincé qui peut se révéler humide est préservée de toute urbanisation. Un projet de parc urbain est prévu pour mettre en valeur. Cette zone humide par l'utilisation d'une végétation appropriée.

II. Les incidences sur le milieu humain

Nuisances sonores et qualité de l'air

A l'occasion de l'urbanisation du secteur des grands champs, le schéma de circulation de la ville va être totalement repensé. La création de la nouvelle percée irriguera le bourg depuis le Rond point de Parigny. Par conséquence, les traversées de la rue de Parigny bénéficieront de plus de calme et d'une meilleure qualité de l'air. Ce projet étant fréquemment emprunté par les migrants journaliers au détriment des riverains.

L'armature viaire de Jaunay-Clan repensée et qualifiée se trouvera plus sécurisée et plus agréablement visiblement et phoniquement pour ses habitants (apports de végétation le long des nouveaux axes). Le développement de Louneuil est pensé à l'écart de la RD 62, voie fortement fréquentée.

III. Les incidences sur l'activité agricole

L'urbanisation du secteur des Grands Champs se situe sur le territoire agricole. Terrains classés à très bon potentiel, ils représentent 3 % de la surface agricole utilisée mais les terrains à très bon potentiels recensés sur toute la commune couvrent 1.302 ha sur 2.375 ha au total (toutes qualités confondues).

Cette ponction concerne 9 agriculteurs.

Il est prévu de dédommager les agriculteurs de la manière suivante :

- Par la reconstitution de surfaces abandonnées ;
- Par l'échange de parcelles ;
- Par l'indemnisation.

Tableau de surfaces des zones

Tableau de surface de zones (en hectares)

	Après modification 7R2 (du 18/10/2002 par le Conseil Municipal), en ha	Approbation Avril 2005
ZONES URBAINES		
UB	38.69	U 282,54
UC	1.13	
UD	159.04	
1UH	18.22	U* 42.14
1UHR	12.46	
2UH	27.85	
		U*i 11.02
		Um 0,22
UL	12.04	Uc 12,19
UHF	36.79	Uf 40.44
UHL	16.96	
UBR	3.29	Ui 14.34
UDP	12.42	Up 21.57
UX	7.38	Ux 55.50
UY	46.12	
TOTAL U	392.39	479,96
ZONES À URBANISER		
1NAA	120.02	AUa 53,63
		AUza 23,56
HNAA	35.84	AU*a 32.82
HNAL	5.67	
NAS	13.20	AUzb 34,00
2NA	76.86	
HNAS	40.06	AU*b 52.55
		AUai 1.97
		AUzai 2.26
TOTAL	291.65	200,8
ZONES NATURELLES		
ND	431.30	N 72.97
		Ne 4,6
		N* 5,09
NCA	15.65	Nai 15.54
NDJ	15.07	Ni 71.54
NDL	12.72	NL 9.62
NB	63.80	Np 240,54
		Npi 50.99
NBR	2.90	
NDE	4.94	
TOTAL N	546.38	470,9
ZONE AGRICOLE		
NC	1517.58	A 1596.34
Superficie de la commune	2748 Hectares	
Dont E.B.C.	7.60	37.35 Ha

Table des illustrations

Figure 1. Coupe topographique	7
Figure 2. Extrait de la carte géologique.....	9
Figure 3. Extraits de la carte pédologique.....	12
Figure 4. Planche paysagère	20
Figure 5. Occupation des sols.....	21
Figure 6. Les entités paysagères	22
Figure 7. Environnement et paysages.....	23
Figure 8. Typologies de bâti.....	27
Figure 9. Typologies d'occupation des sols	28
Figure 10. Types et occupations de l'espace, répartition sur le territoire communal (d'après l'ancien POS -extrait du diagnostic du PLH 2002).....	29
Figure 11. Fonctionnement des quartiers.....	32
Figure 12. Les espaces naturels autour du Bourg	34
Figure 13. La circulation.....	42
Figure 14. Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux.....	48
Figure 15. Cartes des contraintes : Centre ville	56
Figure 16. Carte des contraintes : Parigny.....	57
Figure 17. Carte des contraintes : Chincé et Louneuil	58
Figure 18. Synthèse des contraintes.....	59
Figure 19. Les contraintes liées à l'assainissement	60

Annexes

Tracé du fuseau TGV

Arrêté du 30 mai 1996 et arrêté préfectoral du 31 décembre 2001

Arrêtés préfectoraux du 8 août 2000 et du 28 mars 2002

Extraits du Plan Local de L'habitat

DECLINAISON COMMUNALE DES OBJECTIFS QUANTITATIFS

	Part communale dans la population du Val Vert du Clain en 1999	Part communale dans le parc locatif social du Val Vert du Clain en 2000	Indice de construction 1990 – 1999 (nb logts construits / 100 habitants)	Nombre et part de logements locatifs dans la commune	Logements locatifs sociaux et part dans le parc locatif communal
Jaunay-Clan	38,0 %	44,5 %	9,92	1081 (45 %)	134 (12 %)
St-Georges-lès-B.	21,4 %	22,6 %	9,52	258 (22 %)	68 (26 %)
Dissay	17,8 %	15,6 %	4,80	250 (25 %)	47 (19 %)
Beaumont	11,0 %	9,3 %	2,80	120 (19 %)	28 (23 %)
Marigny-Brizay	6,5 %	6,3 %	5,95	62 (17 %)	19 (31 %)
Saint-Cyr	5,3 %	1,7 %	7,66	67 (22 %)	5 (7,5 %)
Total	100 %	100 %	6,76	1838 (31 %)	301 (16,5 %)

	Objectif 1		Objectif 2		Objectif 3	
	Production totale de logements	dont locatifs sociaux	Production totale de logements	dont locatifs sociaux	Production totale de logements	dont locatifs sociaux
Jaunay-Clan	350	40	600	50	480	46
Saint-Georges-lès-B.	175	20	320	30	240	26
Dissay	80	10	180	15	130	13
Beaumont	90	10	120	15	120	13
Marigny-Brizay	55	5	70	7	70	6
Saint-Cyr	50	5	60	8	60	6
Total	800	90	1350	125	1100	110

Objectifs quantitatifs, diversification de l'offre et taille des logements.

Mieux satisfaire les besoins de démarrage des parcours résidentiel implique à la fois d'augmenter l'offre de petits logements locatifs accessibles aux jeunes actifs et de mieux les répartir géographiquement.

Cette offre ne peut se développer, en dessous du T3, que dans des immeubles collectifs ou semi collectifs, dans l'existant ou en construction neuve. Considérant la faible densité d'habitat du territoire et les possibilités limitées de l'existant pour ce type de logements, c'est surtout par la construction neuve en exploitant des « dents creuses » qu'il est possible de développer une telle offre, en dehors de Jaunay-Clan.

Les T2, davantage que les T1, répondent aux besoins des premiers emménagements.

Or, les chiffres de l'INSEE montrent que leur proportion se concentre de plus en plus sur Jaunay-Clan : 40 % de l'offre en 1990, 49 % en 1999.

Le secteur privé étant mal positionné pour opérer un rééquilibrage de la tendance, il serait souhaitable d'agir par l'offre de logements sociaux en insérant des T2 et T1bis dans les petites opérations de semi collectif (maisons de ville) réalisables en zone de bourg, dans les dents creuses, dans les sites où l'accessibilité d'équipements, de commerces et de services peut se dispenser d'automobile dans une certaine mesure.

Jaunay Clan – Préconisations programmes PLH

Les contraintes :

- Pris en tenaille entre l'Ouest (Autoroute A 10, tracé TGV) et l'est (vallée du Clain), la commune ne peut se développer que vers le Nord.
- Les équipements sont majoritairement situés dans le sud de la commune
- Les 2 principales portes d'entrée de Jaunay-Clan sont la N10 et le RD 20 qui débouche en plein cœur du Bourg.

Les actions à mener :

- Poursuivre à l'intérieur du Bourg de petites opérations bien inscrites dans l'environnement urbain (dents creuses existantes rue Gérard Girault, Dessous la Payre, Sur le Moulin Ouest) en privilégiant l'accès aux équipements par des modes de circulation doux.
- Etablir à l'occasion de la future urbanisation de la ZAC de la Viaube, des liaisons transversales plus fortes entre nouveaux quartiers implantés en retrait de la RN 10 et quartiers existants
(Champs Dolents, Bourg Canin) par le biais des programmes d'habitat qui le permettront de par l'organisation du bâti, la disposition des voies.

Les objectifs :

- L'accès pour les itinéraires cyclistes ou piétons du centre bourg aux nouveaux quartiers
- Une certaine concentration de l'habitat autour d'espaces verts cœur de quartier
- Une mixité habitat / commerces / équipements qui favorisera la mixité sociale par une certaine fréquentation des mêmes lieux
- Une programmation sous forme de répartition en les villages (Louneuil, Chincé, Parigny, Train) et le centre bourg et ses extensions.

Les actions à mener et leurs localisations:

1. La Viaube :

Les disponibilités foncières immédiates sont d'environ 62 ha. Compte tenu de la proximité du RD 20, du futur parc tertiaire à Peu Blanc, la programmation du secteur Viaube / Peu Blanc doit s'échelonner en privilégiant le choix de travailler avec les mêmes équipes de maîtrise d'œuvre pour les programmes privés et sociaux pour viser une réelle intégration dans le paysage.

Dans un contexte de mixité sociale, le nouveau quartier accueillera une majorité d'habitat pavillonnaire privé et un programme social mixte (10 logements en semi collectif sous forme de maisons de ville partagées en 2 appartements: et 35 logements individuels).

2. Proximité du centre bourg

Lieux pressentis : Réserves foncières équivalant actuellement à 1.45 ha (Sur le Moulin Ouest, Chalembert Sud, La Payre : Rue de la Payre et Dessous la Payre)
Besoins SHON : 5000 m²

3. Parigny

Ce secteur, en plein développement grâce à la déviation de la RD 20, est déjà équipé (assainissement, écoles). Il présente une structure linéaire avec en son cœur un espace vide à l'intersection du RD 20 et du RD 15. La capacité par le biais d'un programme social de modeler ce carrefour en place cœur de hameau mérite d'être étudiée.

4. Les villages

Les villages de Chincé et de Louneuil sont déjà raccordés à l'assainissement collectif. Le développement linéaire est à proscrire, l'urbanisation future doit intégrer la notion d'entrée de village qui favorisera leur identité.

Un développement modéré pour le hameau de Train peut être envisagé, étant donné sa proximité avec Parigny.

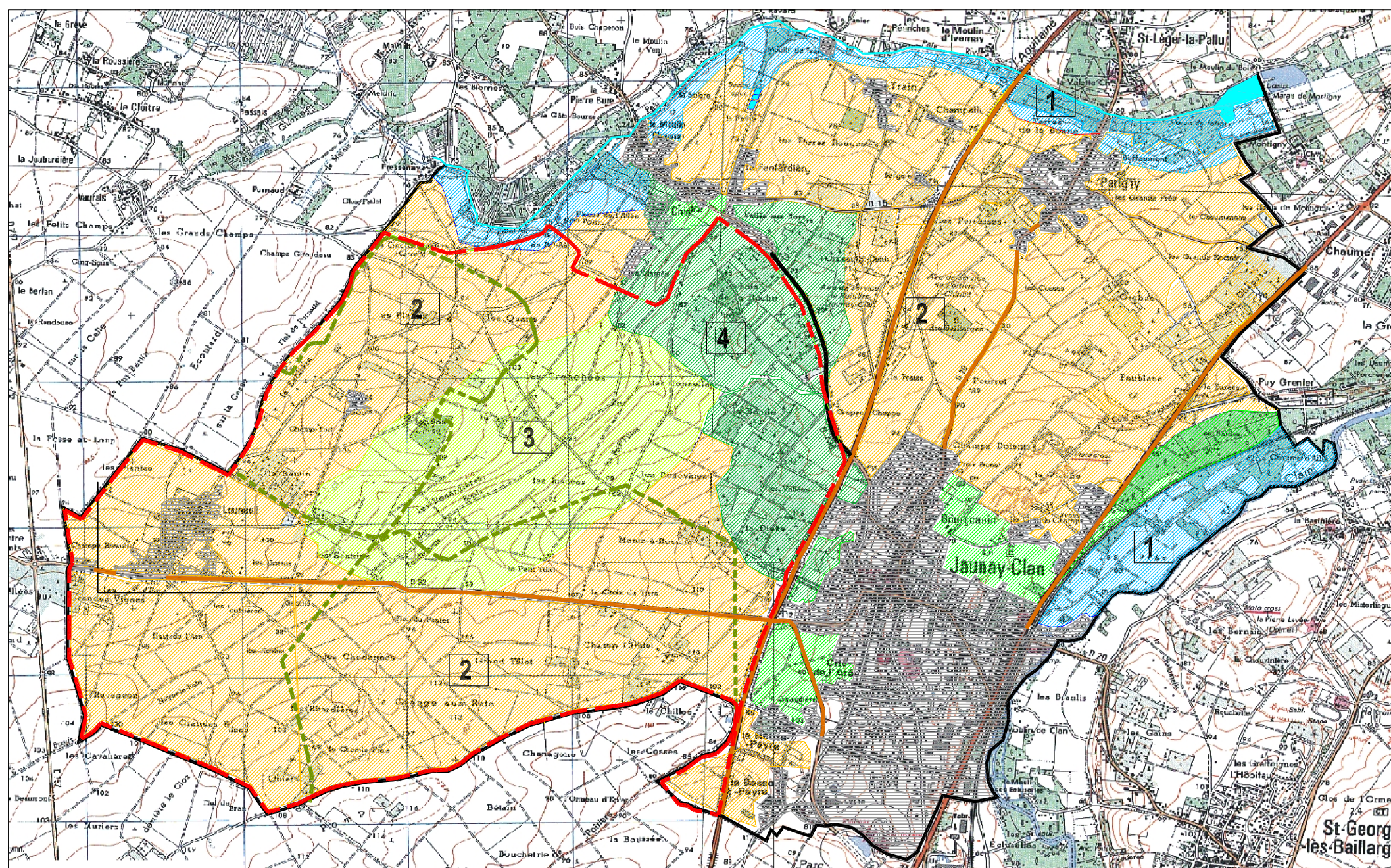
ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES – COMMUNE DE JAUNAY-CLAN



Source : relevés personnels

Révision du PLU de Jaunay-Clan

Entités paysagères



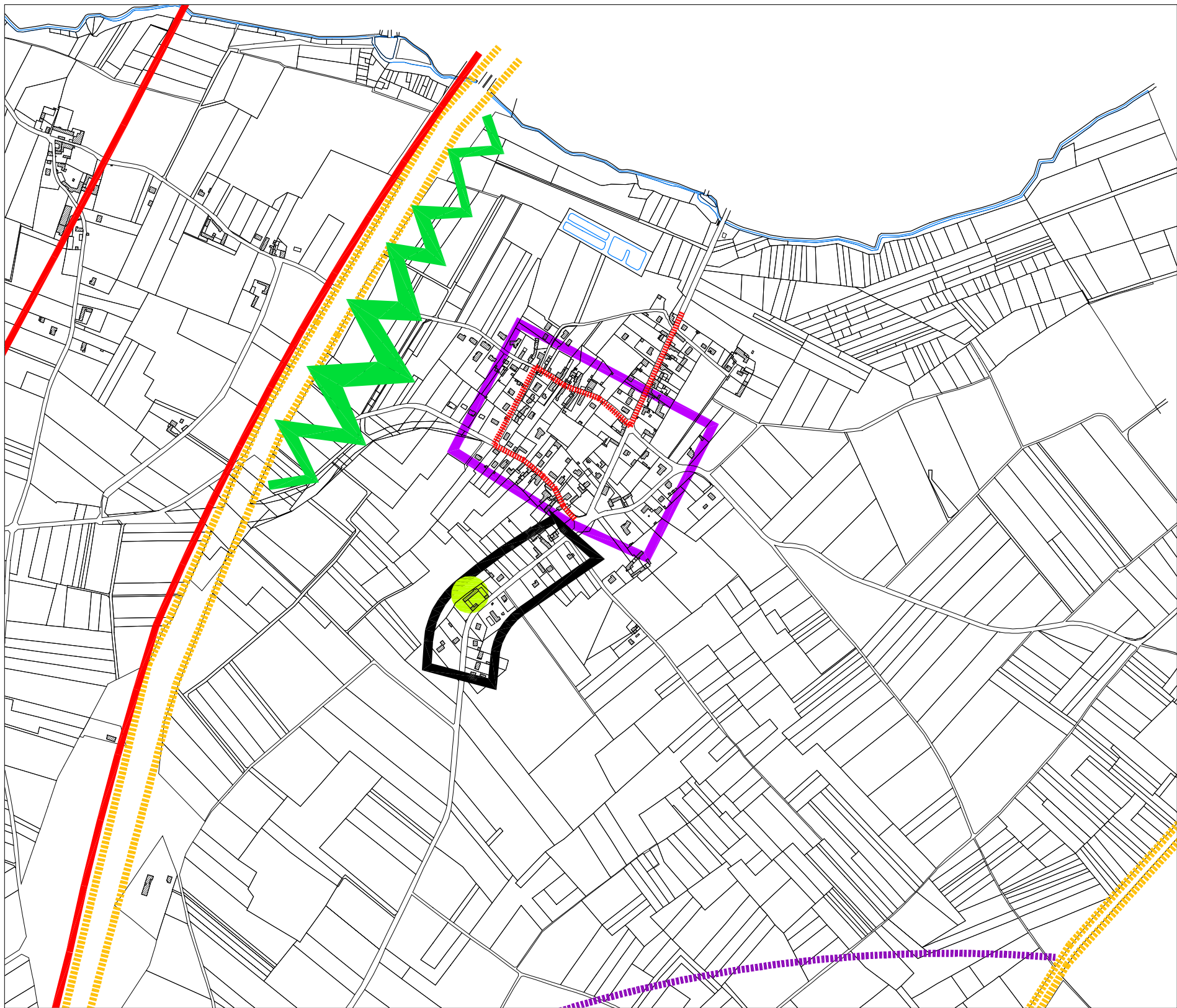
LEGENDE :

- 1** Vallée de La Pallu et vallée du Clain
- 2** Secteur céréalier
- 3** Secteur ouest vallonné
- 4** Trame paysagère composée de bois - prairies - vignes
- Zone d'urbanisation
- Cours d'eau permanent
- Limite de ZNIEFF
- Limite de ZPS (arrêté du 26 août 2003)
- Axe de circulation
- Limite communale

Révision n° 3 du P.L.U. de Jaunay Clan - rapport de présentation

Les contraintes liées aux activités humaines

Parigny



- Zone inondable
- Zone d'intérêt paysager
- Lisière paysagère à conforter
- Cône de vue à préserver
- Contrainte acoustique forte
- Déviaton de Jaunay Clan prévue - en relation avec la RN10
- Fuseau du futur T.G.V. (à titre indicatif)
- Ensemble bâti homogène préservant de fortes caractéristiques de ruralité
- Manque de lisibilité des accès aux quartiers et défaut de relations inter-quartier
- Développement linéaire du bâti ne permettant pas une vie de quartier ou de village
- Exploitation agricole
- Alignement constitué
- Monument historique et rayon de protection de 500m
- Installation industrielle classée



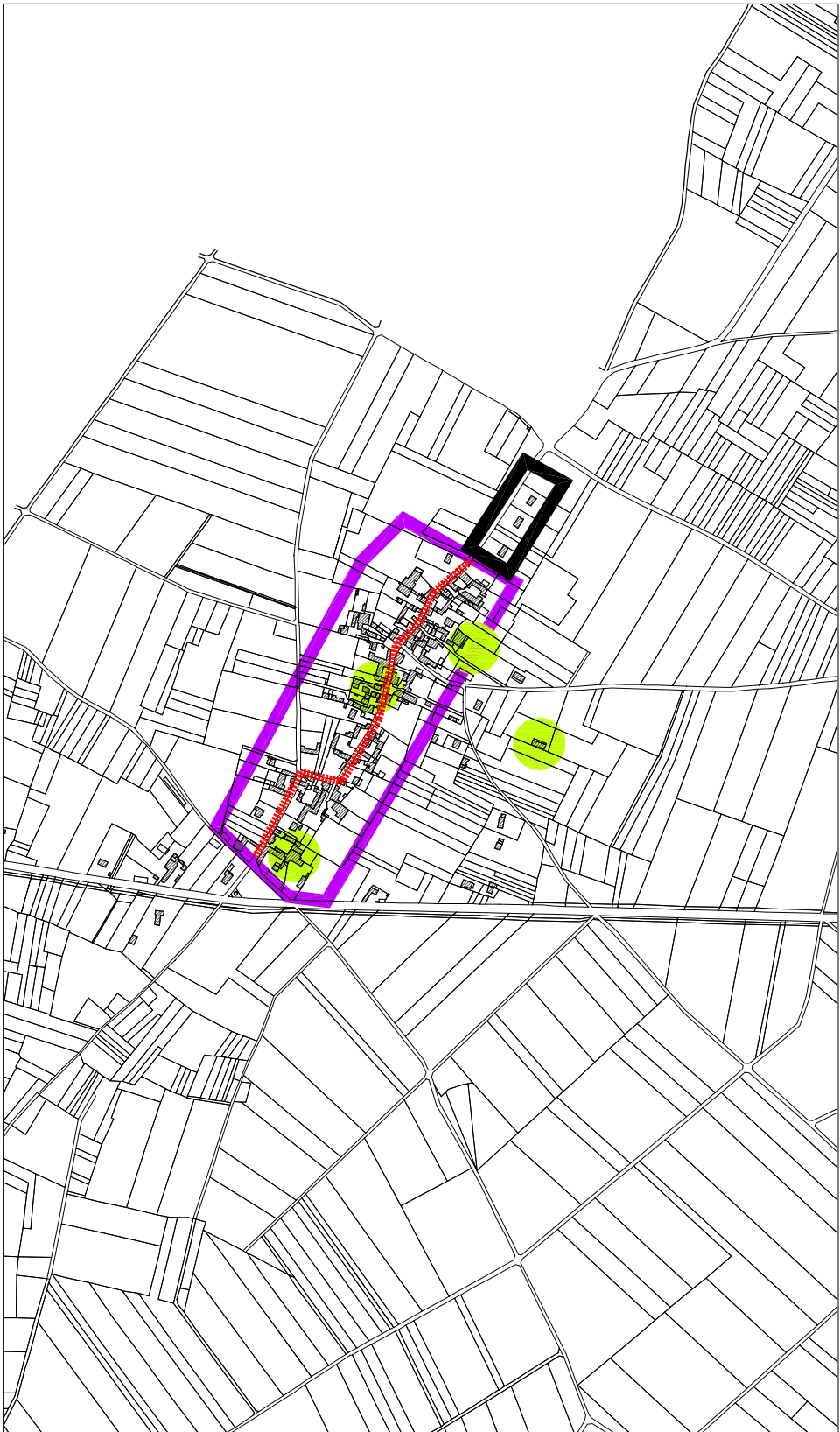
Révision du P.L.U. de Jaunay Clan

Les contraintes liées aux activités humaines

Chincé



Louneuil

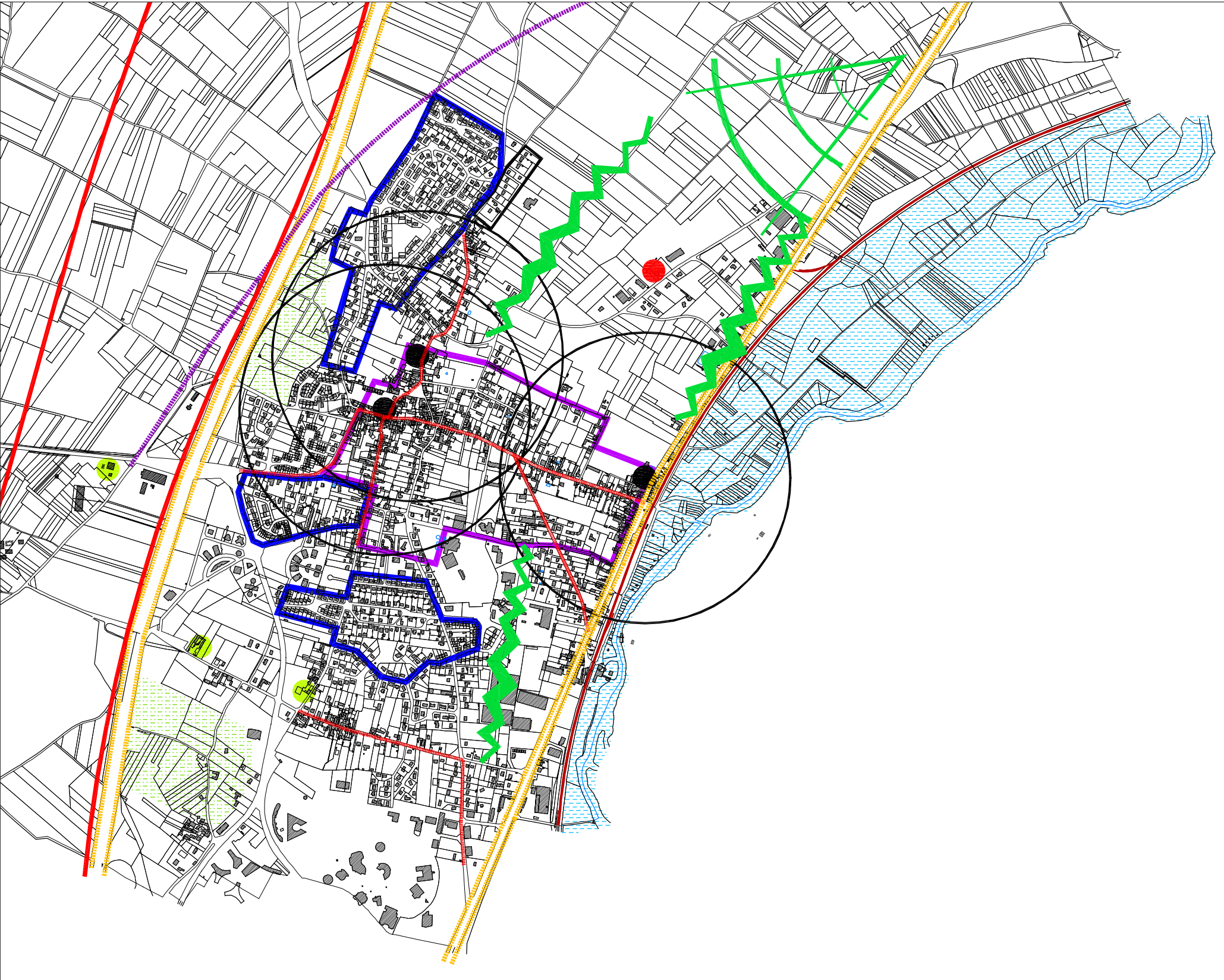


-  Zone inondable
-  Zone d'intérêt paysager
-  Lisière paysagère à conforter
-  Cône de vue à préserver
-  Contrainte acoustique forte
-  Déviation de Jaunay Clan prévue - en relation avec la RN10
-  Fuseau du futur T.G.V. (à titre indicatif)
-  Ensemble bâti homogène préservant de fortes caractéristiques de ruralité
-  Manque de lisibilité des accès aux quartiers et défaut de relations inter-quartier
-  Développement linéaire du bâti ne permettant pas une vie de quartier ou de village
-  Exploitation agricole
-  Alignement constitué
-  Monument historique et rayon de protection de 500m
-  Installation industrielle classée

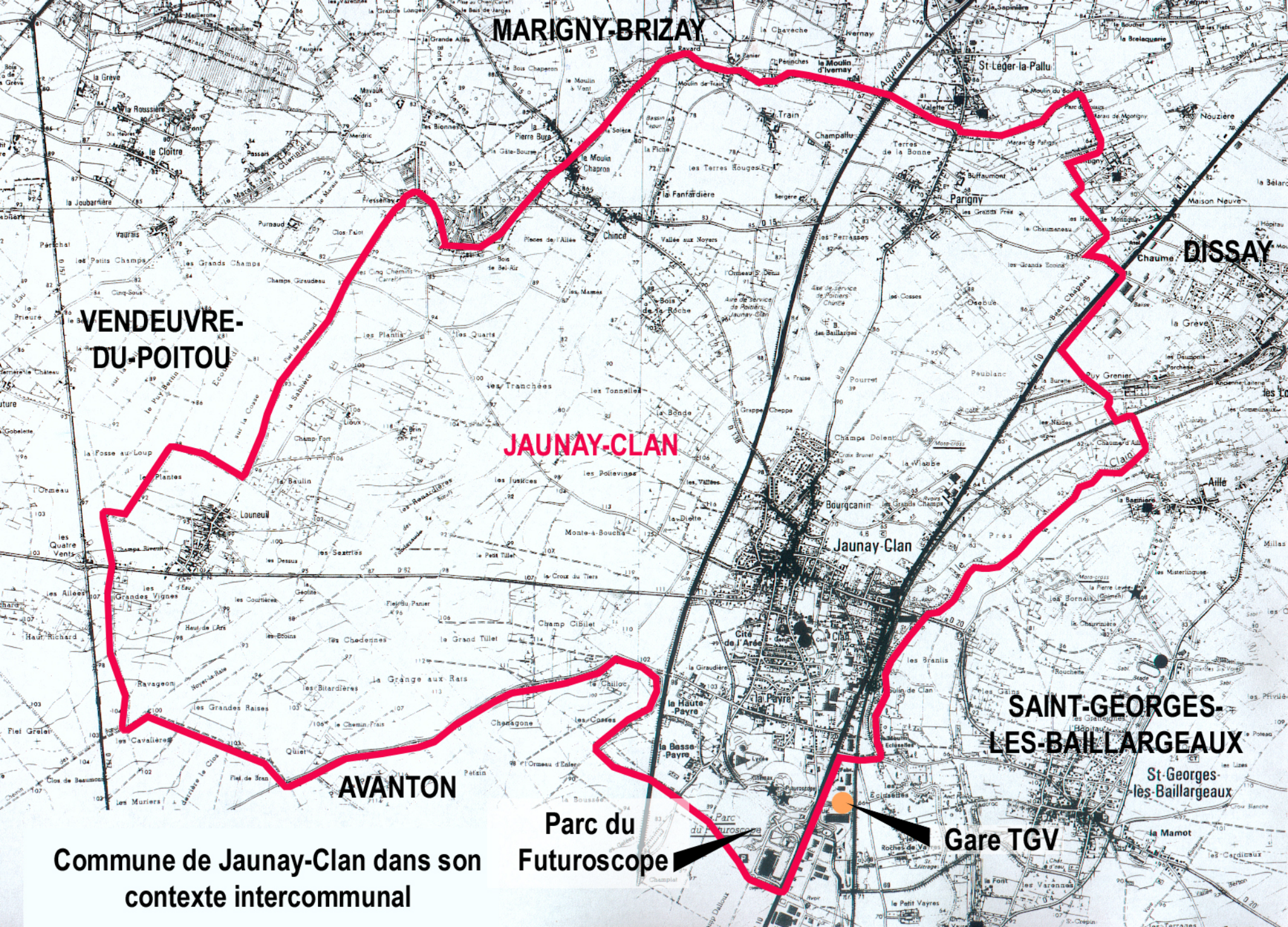


Les contraintes liées aux activités humaines

Centre ville



- Zone inondable
- Zone d'intérêt paysager
- Lisière paysagère à conforter
- Cône de vue à préserver
- Contrainte acoustique forte
- Déviaton de Jaunay Clan prévue - en relation avec la RN10
- Fuseau du futur T.G.V. (à titre indicatif)
- Ensemble bâti homogène préservant de fortes caractéristiques de ruralité
- Manque de lisibilité des accès aux quartiers et défaut de relations inter-quartier
- Développement linéaire du bâti ne permettant pas une vie de quartier ou de village
- Exploitation agricole
- Alignement constitué
- Monument historique et rayon de protection de 500m
- Installation industrielle classée



MARIGNY-BRIZAY

DISSAY

VENDEUVRE-DU-POITOU

JAUNAY-CLAN

SAINT-GEORGES-LES-BAILLARGEAUX

AVANTON

**Commune de Jaunay-Clan dans son
contexte intercommunal**

**Parc du
Futuroscope**

Gare TGV

Révision n° 3 du P.L.U. de Jaunay Clan - rapport de présentation

La circulation

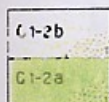


- Trafic journalier tous véhicules
- Nuisance sonore
- Sens de circulation
- Stationnement organisé
- Stationnement en créneau
- Voie inadaptée au trafic supporté

Trafic N10 : Source : CDES - Comptages 2001

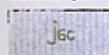


CARTE GEOLOGIQUE DE JAUNAY-CLAN AU 1/ 50000EME



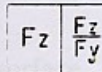
C1-2b Cénomanien (partie supérieure) : calcarénite et grès (1), marnes à Ostracées
C1-2a Cénomanien (partie inférieure) : argiles à lignite, sables fins glauconieux et grès (1)

Jurassique

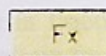


J6c Oxfordien supérieur : calcaires argileux gris sale entrecoupés de bancs minces de calcaires micritiques

Formations alluviales récentes et colluviales



Fz - Alluvions récentes : limons argileux, limons argilo-sableux, argiles et tourbe
Fy - avec indication de la formation recouverte



Fx Alluvions anciennes (vallée du Clain) : sables, graviers et galets, argiles

Révision n° 3 du P.L.U. de Jaunay Clan - rapport de présentation

Assainissement et urbanisation

