

DEPARTEMENT DE LA VIENNE

Commune de _____

SAINT-JEAN-DE-SAUVES

PLAN LOCAL D'URBANISME

ELABORATION

SOUS-PREFECTURE

03 DEC. 2004

CHATELLERAULT

DOSSIER D'APPROBATION

Pièce n° 3

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



OUEST-AMENAGEMENT

8 avenue des Thébaudières – 44 800 SAINT-HERBLAIN

Tél : 02.40.94.92.40 – Fax : 02.40.63.03.93

E-mail : nantes@ouest-amenagement.fr

LE P.A.D.D.

Motivation des choix en matière de développement

« Le P.A.D.D. (*Projet d'Aménagement et de Développement Durable*) définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Dans ce cadre, il peut préciser :

1. les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;
2. les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité, et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles ;
3. les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;
4. les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;
5. les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L. 111-1-4 ;
6. les mesures de nature à assurer la préservation des paysages. »

Le P.A.D.D. constitue donc une nouvelle pièce constitutive du Plan Local d'Urbanisme, et il doit être débattu par le Conseil Municipal au minimum deux mois avant l'arrêt du projet.

La Commune dispose d'un P.O.S. auquel le P.L.U. fait suite. La recherche d'un équilibre entre les différentes formes d'occupation du sol, la réponse aux différents besoins et le souci de préservation des espaces à protéger, des conditions d'exercice des différents usages ou activités doit se traduire par :

- une offre en nouveaux logements presque exclusivement assurée par la construction neuve car il existe très peu de potentialités de reprise de bâti ancien qui justifieraient la mise en œuvre d'une opération de renouvellement urbain ;
- une offre en nouveaux logements qui, de ce fait, reposera en majorité sur des opérations d'ensemble, les terrains disponibles immédiatement constructibles car desservis en réseau sont devenus peu nombreux ;
- une offre sous forme d'opérations d'ensemble qui doit répondre à un souci de gestion du cadre de vie à travers une densité (emprise au sol) plus faible qu'en zone UB déjà équipée, où l'on cherche à optimiser l'occupation de l'espace notamment en facilitant l'évolution du bâti existant à travers une emprise au sol maximum autorisée plus importante qu'en zone AUa.
- une évolution limitée des zonages à vocation urbaine justifiée par les contraintes du terrain, par la gestion des limites entre zone d'habitat et zone d'activité, zone agricole, par les possibilités de raccordement au réseau d'assainissement, ainsi que par la qualité des espaces naturels ;
- le non-développement des villages non agricoles, excepté le village de Renoué dont l'équipement en assainissement est envisageable avec celui de la commune voisine de ;
- la préservation des abords des sièges d'exploitation d'installations nouvelles de tiers en interdisant les constructions nouvelles tout en permettant l'évolution du bâti éloigné des bâtiments d'élevage à travers les zones Ne ;

Toutes les constructions existantes identifiées en zone ne sont éloignées des sièges d'exploitation existants et ne présentent donc pas de contrainte à terme pour l'évolution des bâtiments d'élevage notamment.

- la réservation d'espaces en vue de permettre l'évolution des équipements et services publics (assainissement, équipements scolaires et culturels, ...).
- une gestion fine des possibilités d'évolution du bâti dans les sites d'intérêt naturels et paysagers.

La diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale dans l'habitat urbain et rurale doit se traduire par :

- une offre en terrains constructibles pour réaliser des logements nouveaux qui constitue le principal potentiel pour développer de l'habitat conforme à la demande locale et aux spécificités de la Commune quant à son patrimoine bâti existant ;
- une identification des espaces réservés à l'accueil des équipements publics, scolaires et de loisirs qui permet de manière cohérente leur création, maintien, voire extension en accompagnement des potentialités d'accueil de nouvelles populations permises par le PLU ;
- une identification d'un espace à vocation d'activités économiques permettant l'évolution de l'existant et l'accueil de nouvelles installations non compatibles avec la proximité de l'habitat mais bénéficiant d'une amélioration, à terme, des conditions de desserte ;
- l'extension de la zone d'activité doit être également un support potentiel à une diversification de la population : les nouveaux arrivants sont souvent des gens qui exercent une activité professionnelle dans une autre commune, et qui s'installent à Saint Jean de Sauves pour son cadre de vie et surtout pour son niveau d'équipement. De nouveaux emplois peuvent attirer une population plus jeune.

Le projet d'aménagement et de développement durable de Saint-Jean-de-Sauves doit s'inscrire dans une démarche d'utilisation économe de l'espace, de préservation de l'environnement, de gestion des différents risques.

Les extensions urbaines offriront des potentialités d'accueil tout à fait raisonnables en terme de nouveaux logements car le projet doit tenir compte :

- **D'un contexte géographique et d'un patrimoine naturel sensible :**

- Les secteurs les plus fragiles (*les ZNIEFF*) doivent être protégées.

- **Du potentiel agronomique des terres agricoles :**

- Le devenir des sièges d'exploitation a été apprécié au cas par cas en vue de cerner les possibilités d'installation de tiers et d'évolution du bâti existant dans la zone agricole qui a été confirmée sur les deux tiers sud de la commune.

- **Les projets susceptibles de provoquer des risques de pollutions :**

- Les projets susceptibles de provoquer des nuisances sonores sont situés en périphérie d'agglomération (zones d'activités à l'Est).

Dans le cadre de la mise en œuvre de loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit et de ses textes d'application, il a été procédé au classement des infrastructures de transport terrestre. Celui-ci a donné lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolement sont imposées aux constructions.

- Les problèmes locaux de pollution des eaux correspondent essentiellement à une pollution d'origine agricole (élevage notamment) et d'origine domestique.

La modification de l'occupation des sols a tendance à aggraver les effets du ruissellement et de l'érosion.

D'autres enjeux dépassent le cadre strictement local.

Toutes les dispositions seront prises pour préserver la qualité de l'eau en limitant notamment les possibilités de construction et donc de rejets dans les secteurs sensibles : zones humides et secteurs non desservis par l'assainissement autonome.

Les choix d'urbanisation des élus ont donc pris en considération ces données et sont compatibles avec ces enjeux.

De plus, les réflexions sur la révision du Plan Local d'Urbanisme, ont conformément aux dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, intégré les problématiques de la gestion des eaux pluviales et de l'assainissement des eaux usées.

1. LES OBJECTIFS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT

OBJECTIF 1 PREVOIR UN DEVELOPPEMENT SUFFISANT ET COHERENT

Il est aujourd'hui très difficile d'estimer et de prédire les évolutions du mouvement démographique dans la décennie à venir.

En tout état de cause, le « rythme de croisière » de 2 logements par an ne correspond pas à l'attractivité réelle de la commune (*eu égard notamment à son niveau d'équipement scolaire*) : c'est donc un référence minimale à prendre en compte pour une approche prospective.

Prenant en compte ces paramètres, la commune a choisi de maintenir des capacités d'accueil suffisantes en quantité et qualitativement maîtrisables, en envisageant un rythme annuel de l'ordre de 5 constructions neuves par an.

Sur cette base et pour une durée de vie d'environ 12 ans du nouveau document d'urbanisme, les besoins nets peuvent donc être évalués à 60 constructions nouvelles.

Du fait que la pression urbaine soit moyenne à Saint-Jean-de-Sauves, la commune se doit « d'offrir » un potentiel supérieur au besoin net de 60 logements, afin de prendre en compte plusieurs phénomènes :

- la rétention foncière : soit dans un souci spéculatif, soit pour une toute autre raison, certains propriétaires « ne mettent pas sur le marché » leurs parcelles pourtant constructibles ;
- les nouveaux arrivants ou les aménageurs exigent une offre suffisamment large avant d'effectuer leur choix (la palette doit être deux à trois fois plus large que la demande pour qu'une installation se réalise) ;
- la commune a intérêt à augmenter l'offre afin de baisser la pression relative et réduire l'inflation foncière.

C'est ainsi qu'on estime qu'un coefficient multiplicateur de 3, soit une offre théorique d'environ 180 logements, est à prendre en compte dans le nouveau PLU.

Etant entendu que les disponibilités foncières sont rares dans les zones urbaines existantes et dans les villages, le besoin d'environ 180 logements est à développer dans les secteurs vierges, pour la mise en œuvre d'aménagement d'opérations d'ensemble, soit, à raison de 10 logements à l'hectare, nécessite environ 18 hectares.

Il s'agit également d'affirmer le fait urbain à Saint-Jean-de-Sauves et de limiter ainsi l'étalement de l'urbanisation, en s'appuyant sur les principaux point forts :

- ✱ regroupement au centre-bourg des équipements commerciaux et des équipements collectifs et publics (sports, écoles) ;
- ✱ les axes structurants : RD 40, RD 41 ;

Sachant que le développement de l'agglomération est limité vers le Sud par les équipements publics et surtout la voie SNCF d'une part, et que continuer l'étalement Nord et Ouest n'est pas souhaitable, la commune propose de redonner de l'épaisseur à son centre en programmant ses principaux sites de développement en continuité du tissu existant, selon un « modèle » concentrique.

D'une façon générale, le développement urbain s'accompagnera d'une amélioration des conditions d'assainissement collectif : la station du bourg de Saint Jean de Sauves n'étant plus capable d'absorber des populations nouvelles, une nouvelle station sera créée auprès du bourg de Frontenay, qui sera ainsi déconnecté de la station du Bourg, ce qui augmentera ainsi ses capacités.

OBJECTIF 2 ENCOURAGER L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES

- ★ L'objectif de progression continue de la population communale et une pyramide des âges tendant au vieillissement conduisent à rechercher le maintien et le développement d'emplois sur place pour accentuer la diversification de sa population et maintenir notamment l'occupation des équipements scolaires. Ces dispositions peuvent participer à rééquilibrer les flux de déplacements.
- ★ Même si la commune s'inscrit en dehors des grands axes de circulation, sa zone d'activité prend un relief particulier à l'échelle intercommunale : toutes les communes du canton n'ont pas les mêmes disponibilités en matière de possibilité d'extensions dégagées de contraintes d'environnement majeures et notamment de la proximité de zones d'habitat.

OBJECTIF 3 PROTECTION STRICTE DE L'ESPACE AGRICOLE

La préservation des espaces agricoles comme outil d'animation et de développement économique constitue un objectif majeur du PLU par une attention particulière aux modalités d'occupation non agricole à proximité des sièges d'exploitation et des terres exploitées pour prendre en compte les obligations de distance de recul vis-à-vis de cette activité et ne pas réduire davantage les surfaces exploitables et utiles à l'exploitation comme les secteurs aptes à l'épandage notamment.

L'activité agricole est en effet la plus importante spatialement parlant.

Or, le nombre de chefs d'exploitation est en constant déclin depuis plus de 20 ans.

Jusqu'à maintenant, la surface agricole utilisée n'a pas diminué et l'espace agricole est toujours occupé de façon rationnelle, sur le plan économique. Il n'y a pas de signe d'abandon et les paysages sont pérennisés.

La commune a donc choisi de favoriser le maintien, voire le développement, de l'activité en mettant tout en œuvre pour réduire les surfaces de contact avec l'habitat, et, par contrecoup, de rendre possible les évolutions des systèmes de production sans obstacle majeur.

Par ailleurs, dans le sens du développement durable, la commune a pour objectif le non-développement de l'urbanisation en rase campagne, et la limitation des

potentialités d'implantations nouvelles aux seuls secteurs agglomérés, dans les lotissements notamment, sans créer des possibilités de construction dans les villages.

D'ailleurs, le développement linéaire de l'habitat le long de certains axes routiers en rase campagne, sur des voies dont la vocation, la géométrie et le traitement ne correspondent pas à la desserte de parcelles bâties, n'est pas souhaitable. Outre les problèmes de sécurité routière, ces implantations multiplient les points de mitage dans les paysages par l'adjonction d'éléments non intégrés : nouveau bâti, végétations non autochtones, ... Par ailleurs, si elle s'avère nécessaire pour des motifs de sécurité et d'environnement, l'extension des réseaux et des équipements (éclairage public, trottoirs, assainissement, ...) est beaucoup plus onéreuse dans le cas d'un parcellaire étiré et de grande surface que dans celui d'une opération plus groupée.

2. LES OBJECTIFS EN MATIERE DE PROTECTION

OBJECTIF 4 PROTEGER LES SITES ET LES PAYSAGES

Même si les sites et paysages de Saint Jean de Sauves ne sont pas d'une qualité exceptionnelle, ils méritent d'être protégés car ils sont le siège de multiples enjeux :

- ✱ **enjeu patrimonial** en ce qui concerne les zones naturelles inventoriées en tant que ZNIEFF ;
- ✱ **enjeux d'entrées d'agglomération le long des grands axes routiers** où jusqu'à maintenant, l'urbanisation a été raisonnablement contenue ;
- ✱ **enjeux d'intégration de l'urbanisation future** là où les bourgs sont les plus perceptibles, principalement à l'Ouest de Frontenay. C'est pourquoi, la commune a choisi de pérenniser au mieux ces paysages, de les protéger.

Enfin, dans le sens d'un développement durable et afin de préserver les ressources en eau, un schéma d'assainissement est mis en œuvre avec, pour objectif, le contrôle de tous les effluents d'origine domestique.

LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues constituent la mise en œuvre des objectifs globaux fixés par la commune, classés ci-après dans un ordre non chronologique.

On notera que le PADD n'envisage pas formellement d'actions relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs car il n'existe pas sur le territoire d'ensembles susceptibles de nécessiter de telles opérations.

Cependant, il existe un patrimoine bâti traditionnel de qualité, agricole ou non, que le nouveau Plan prévoit de pérenniser en autorisant, sur l'ensemble du territoire, l'aménagement, la transformation, l'extension et surtout le changement de destination de toute construction.

De même, les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces publics sont indiqués pour les zones à aménager ; il n'est pas prévu un traitement particulier pour les espaces à conserver ou à modifier.

Objectif 1

PREVOIR UN DEVELOPPEMENT SUFFISANT ET COHERENT

Moyens

- Programmation de 17 hectares de zones de développement prioritaire, afin de répondre aux besoins estimés pour les 12 années futures,
- Programmation de 8.5 hectares de réserves de développement pour le moyen et long terme, afin de pallier d'éventuels besoins nouveaux,
- Localisation des zones de développement prioritaires en accroche sur le tissu urbain existant (*particulièrement les réseaux d'assainissement*), afin de mieux intégrer les nouveaux quartiers et de rationaliser les coûts d'équipement (*Quartier De Mule Rouge, le bourg Nord et Frontenay*),
- Création d'une trame végétale forte dans les zones à urbaniser en imposant des quotas d'espaces verts aux aménageurs et en recherchant au maximum le maintien de l'existant
- Identification de la zone à caractère central,
- Recherche d'un développement concentrique de l'agglomération afin de faciliter et d'encourager les mouvements de convergence,
- Mise en œuvre de règles peu contraignantes pour les activités dans le centre bourg, afin de favoriser l'implantation et le développement des commerces, et particulièrement le « petit commerce » de proximité (*normes de stationnement*),
- Prescription de règles d'implantation des constructions imposant les continuités urbaines et les fronts bâtis,
- Autorisation de volumes bâtis plus importants que dans le reste de l'agglomération,
- Encouragement à la recherche de formes et de volumes architecturaux originaux permettant des effets de « mise en scène », pour les « monuments signaux » que sont les équipements publics et/ou les équipements à caractère collectif.

Objectif 2

ENCOURAGEMENT A L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITES

Moyens

- Maintien du pôle d'activités existant au Sud-Est du bourg, dans un secteur vierge d'habitat et de ce point de vue relativement libre de contraintes,
- Création d'un micro-pôle le long de la route de Saint-Clair, en prolongement des locaux de la subdivision de l'Equipement, et afin de diversifier l'offre, notamment vis-à-vis des artisans locaux,
- Interdiction de réaliser dans les zones d'activités des logements s'ils ne sont pas liés et nécessaires au gardiennage et/ou au fonctionnement de l'activité d'une part, et s'ils ne sont pas physiquement inclus dans le corps du bâtiment d'activité, afin d'y empêcher l'installations de tiers par le biais de mutations ultérieures.

Objectif 3

PROTECTION STRICTE DE L'ESPACE AGRICOLE

Moyens

- Extensions urbaines limitées, prélèvements réduits sur les terres agricoles (*les hectares prélevés correspondent essentiellement aux villages et autres lieux habités classés en zone NC au POS, « sortis » de la zone agricole au PLU et classés en zone Ne d'une part, et à l'extension des zones Naturelles d'autre part*),
- Expansion urbaine sur des terres de moindre enjeu agricole,
- Suppression des zones constructibles existantes en rase campagne (*zones NB du POS*) excepté à Renoué : il n'y a plus de possibilité d'installation de tiers en campagne.
- Dans les zones agricoles, restriction des occupations du sol autorisées aux seules constructions liées et nécessaires à l'exploitation, à savoir les bâtiments et le logement d'exploitation.

Objectif 4

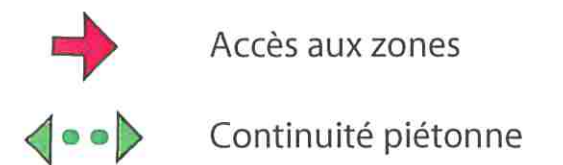
PROTEGER LES SITES ET PAYSAGES ET VALORISATION DU CADRE DE VIE

Moyens

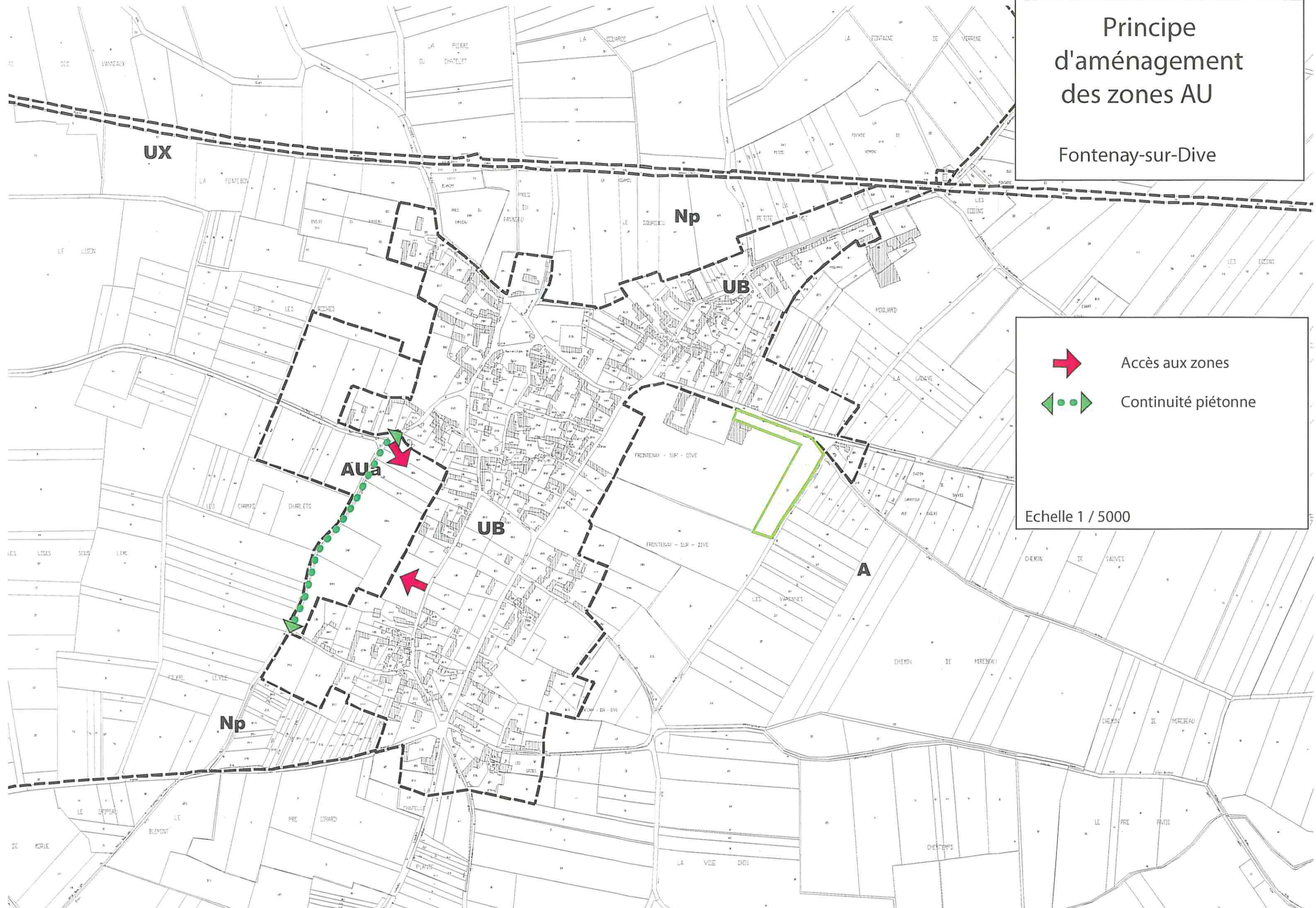
- Protection des espaces naturels les plus sensibles correspondant également aux paysages emblématiques de la commune (*présence de l'eau dans les vallons, extension de la protection paysagère du secteur du Puy de Mouron*),
- Limitation de l'urbanisation à l'Ouest de Frontenay et maintien de la trame végétale,
- Extensions urbaines limitées et non-prélèvements sur les espaces naturels.
- Protection des ressources en eau en imposant le raccordement systématique des constructions aux réseaux d'assainissement collectif, et en ne développant pas l'urbanisation en campagne, en limitant ainsi les sources de pollutions liées aux dysfonctionnements des assainissements individuels.

Principe d'aménagement des zones AU

Fontenay-sur-Dive



Echelle 1 / 5000

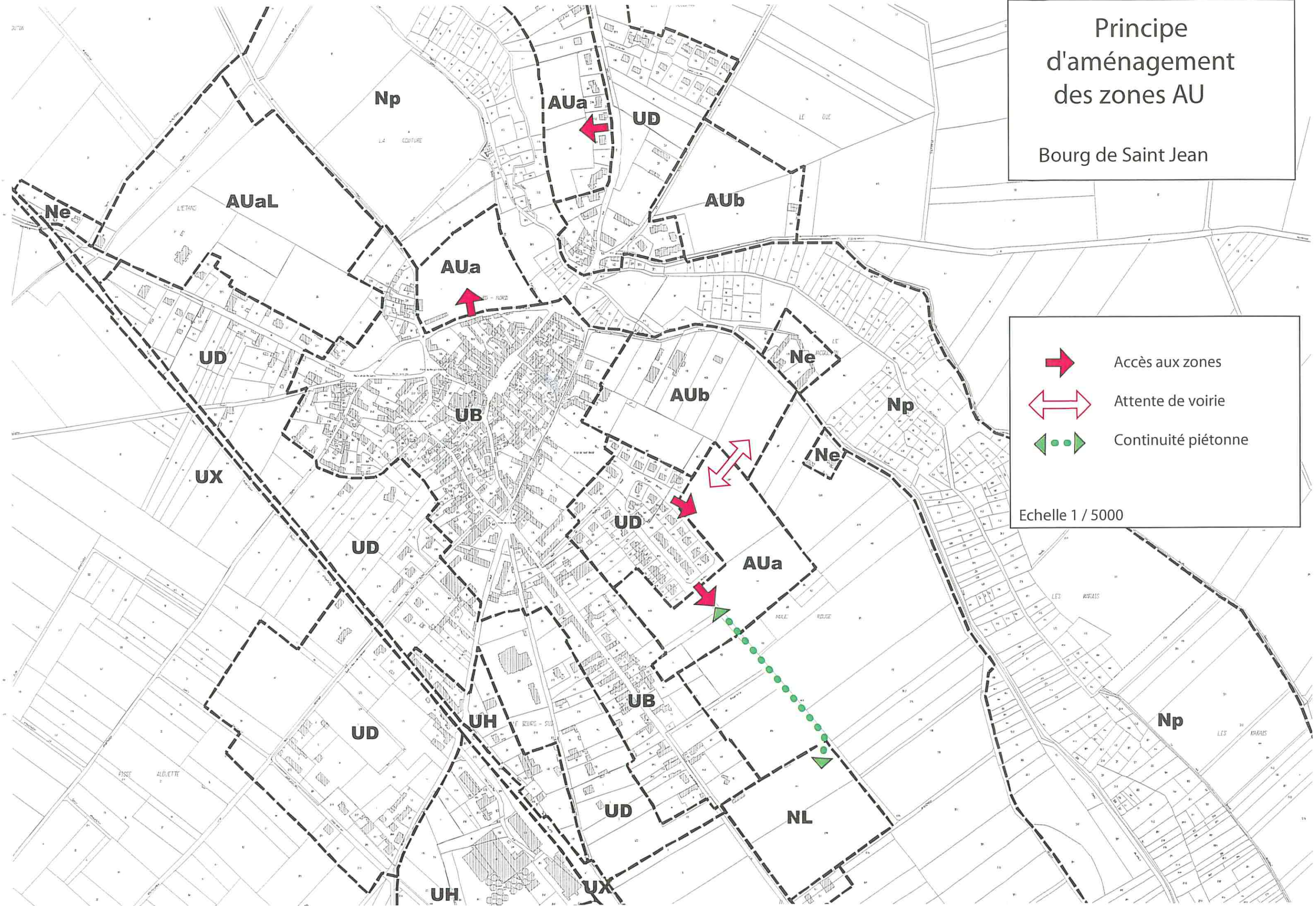


Principe d'aménagement des zones AU

Bourg de Saint Jean

- ➔ Accès aux zones
- ↔ Attente de voirie
- ⋯ Continuité piétonne

Echelle 1 / 5000



JRG - NORD

Espace de loisirs

Dessertes à créer

Plantations à réaliser

78 **Parking arboré**
existant 194

Espace de loisirs

AUa

Np

Ne 179

Ne

UB

UD