



PLU DE LA JONCHERE-SAINT-MAURICE

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE





SOMMAIRE

I. ORIENTATIONS GENERALES	5
A. ASSURER UNE MIXITE SOCIALE, GENERATIONNELLE ET FONCTIONNELLE	5
B. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT SPATIAL ET RENFORCER LES SOCIABILITES	11
C. ANTICIPER LA CRISE ENERGETIQUE ET CLIMATIQUE	13
D. CONFORTER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA SPHERE PRESENTIELLE	16
E. CONSIDERER LA SENSIBILITE DES MILIEUX NATURELS ET PRESERVER LE CADRE DE VIE	19
II. OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	24
A. PRINCIPES POUR LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE	24
B. OBJECTIFS CHIFFRES	26

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Dans le but de promouvoir un modèle de développement qui soit viable à long terme d'un point de vue économique et social et qui permette d'assurer une indispensable protection des espaces naturels, les pouvoirs publics ont intégré dans le cadre de la procédure de PLU un **PADD**, *Projet d'Aménagement et de Développement durable* devant traduire le **projet politique choisi par l'équipe municipale**, en concertation avec les habitants : celui-ci vise à **encadrer le processus de périurbanisation auquel est exposée la commune depuis quelques années en affirmant son attractivité par la valorisation de la qualité de son cadre de vie.**

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement exposées ci-après visent à préciser comment seront appliqués les principes du développement durable à cet objectif de développement.

Ainsi, les **orientations générales** s'articulent autour de cinq objectifs majeurs :

- assurer une mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle,
- maîtriser le développement spatial et renforcer les sociabilités,
- anticiper la crise énergétique et climatique,
- conforter le développement économique de la sphère présenteielle,
- considérer la sensibilité des milieux naturels et préserver le cadre de vie.

Enfin, les objectifs de **modération de la consommation de l'espace** et de **lutte contre l'étalement urbain** sont fixés.

La commune a intégré le SIEPAL en 2014, en conséquence, le PADD cherche une compatibilité avec le SCoT.

Le règlement et les documents graphiques du PLU doivent être fixés en cohérence avec le PADD.

I. ORIENTATIONS GENERALES

A. ASSURER UNE MIXITE SOCIALE, GENERATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

1. Politique de l'habitat

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose d'accompagner **l'accueil d'une population diversifiée et l'intégration des populations modestes** par la mise en œuvre d'une politique de développement maîtrisé de l'habitat orientée vers les objectifs suivants :

- **réinvestir les logements vacants** en encourageant notamment les efforts de réhabilitation : la part de bâti vacant est la valeur qui enregistre la plus forte progression du parc de logements depuis le recensement de 1999 ;
- **combler une offre de logements** (en encourageant la réhabilitation des grands volumes en appartements de taille réduite) qui apparaît comme déficitaire dans la catégorie **des petits logements locatifs** adaptés en particulier à de jeunes actifs ou des personnes âgées seules ;
- **renforcer les liens sociaux** en repensant la place des espaces publics ;
- **promouvoir un habitat à faible poids écologique** et donc aux charges (de chauffage en particulier) moindres. La RT 2012, applicable sur toute construction neuve à partir de janvier 2013 a ainsi pour objectif de diviser par trois la consommation énergétique des bâtiments : la facture annuelle du chauffage représente actuellement 900 € en moyenne par ménage, certes avec de grandes disparités. Elle pèse lourdement sur le pouvoir d'achat, en particulier sur les ménages les plus modestes, soit une majorité de la population de La Jonchère Saint Maurice. Avec la hausse du prix des énergies, ces dépenses tendent à augmenter, pénalisant de plus en plus la commune ;
- **favoriser le développement du logement social** en proposant une mixité sociale dans la mesure où les financements (subventions) le permettent.

2. Diversité des formes d'habitat

La concrétisation des objectifs de la politique municipale de l'habitat implique en particulier :

- de **rompre avec l'exclusivité du modèle pavillonnaire** tel qu'il s'exprime majoritairement aujourd'hui et dont les attributs caractéristiques sont : une forte consommation d'espace associée à un coût souvent dissuasif pour de nombreux ménages, une stricte délimitation avec le pavillon voisin généralement matérialisée par une clôture au tracé géométrique, une tendance au positionnement à distance des autres constructions existantes, une prédilection pour l'implantation des constructions au milieu de la parcelle ; cette tendance s'est largement développée à La Jonchère-Saint-Maurice dans tous les noyaux bâtis qui datent de l'après guerre, voire les plus récents, et les exemples sont multiples : *les Pépinières, les Grands-Marmiers, les Petits Marmiers Nord* ;
- de **corriger l'image négative généralement associée à l'habitat de type intermédiaire**, qu'il s'agisse d'habitat individuel groupé (maisons individuelles accolées, jumelées ou en bande) ou de petits collectifs. La réussite d'une telle entreprise passe par une bonne conception pour cette forme d'habitat. Il s'agit de répondre aux attentes des ménages, notamment en termes d'intimité à travers l'agencement des parcelles et les qualités des matériaux pour l'insonorisation phonique, en termes d'efficacité énergétique et, plus généralement, en matière de conception urbanistique, paysagère et architecturale. Paradoxalement, la nouvelle réglementation RT 2012 est l'occasion pour la commune d'inventer et de valoriser de nouvelles formes de réhabilitation du patrimoine ancien en particulier pour le petit collectif, celle-ci (relativement couteuse, innovante et donc très contraignante) s'appliquant uniquement sur la bâti nouveau pour le moment.

3. Créer les conditions d'une mixité des fonctions

Enfin, le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose de créer des conditions favorables pour le développement d'une mixité des fonctions réussie, c'est à dire qui s'attache autant à préserver la qualité du cadre de vie des habitants qu'à encourager le recours par ces derniers aux biens et services proposés.

Cette mixité concerne les activités artisanales, de commerce et de services, mais également les activités agricoles compatibles avec le voisinage. Ainsi, l'imbrication d'espaces agricoles dans le tissu urbain telle qu'elle existe aujourd'hui sera préservée afin de permettre le renforcement de cultures sur des terrains potentiellement à fort intérêt agronomique et de sensibiliser les habitants, en particulier les nouveaux arrivants, aux fonctions de l'agriculture. En comparaison avec les communes de l'espace rural du Limousin, le poids des actifs agricoles est faible, il convient alors de préserver l'espace agricole pour rendre possible éventuellement de futures installations.



✧ ACTIONS DANS LE PADD :

- Créer les conditions favorables pour une **densification réussie** en définissant un ou plusieurs secteurs de développement maîtrisé de l'urbanisation (les *Grands-Marmiers*, extension du *Bourg*) et en utilisant des outils comme le Droit de Prémption Urbain dans les zones U et AU du plan de zonage.
- Promouvoir une **densification des noyaux bâtis structurants** en fixant, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, au niveau du secteur *des Grands-Marmiers* notamment, des objectifs de **densité minimum**, de **diversité** (types de logements, formes d'habitat, types de populations à accueillir) et d'**espaces publics** aux fonctions déterminées (parcs, squares, aires de jeux ou stade...).
- **Réinvestir le bâti vacant** dans le bourg, et d'anciens logis dans les hameaux ou villages dotés aujourd'hui d'une vocation résidentielle affirmée.
- **Préempter autant que possible** pour mener une politique volontariste d'accueil de populations, même les plus fragiles.
- **Créer des espaces publics** pour renforcer les liens sociaux, en particulier aux *Grands-Marmiers*.



- Faire croître, progressivement, la part de l'**habitat intermédiaire** qui, par la diversité des tailles de logements, offre l'avantage de mieux convenir aux besoins spécifiques des personnes âgées ou handicapées et des ménages en début de parcours résidentiel.
- Poursuivre la diversification des formes d'habitat par le biais de petits collectifs (logements accolés, regroupés dans une même grosse construction...).

Ce type de bâtiments constitue une solution très avantageuse en milieu rural : ils peuvent, soit être issus d'une **requalification** ou de la **restructuration d'anciens bâtiments agricoles** situés dans des noyaux bâtis à vocation résidentielle, soit correspondre à des **constructions neuves** avec des formes se rapprochant de volumes conformes à ceux des granges traditionnelles, soit encore, sous des **formes plus contemporaines**.

Quelles que soient ses déclinaisons, cet **habitat intermédiaire** a l'avantage d'**économiser l'espace naturel**, en incitant à l'**utilisation de parcelles réduites** avec des formes urbaines adaptées. Bien conçu, il est par ailleurs en mesure d'apporter une réponse aux demandes de plus en plus fortes des ménages en répondant à leurs attentes en termes :

- d'**intimité** : l'espace doit être appropriable par les habitants, que se soit par la présence de jardins, de terrasses ou de larges balcons, ou encore d'une entrée individuelle ;
- de **coût** : le coût d'un tel logement est moindre que pour l'individuel pur et permet aux personnes devenant propriétaires pour la première fois ou aux ménages aux revenus les plus modestes d'acquérir ou de louer un bien ayant les caractéristiques de l'individuel ;
- de **proximité** : les jeunes ménages et les personnes âgées peuvent être particulièrement intéressés par ce type de biens, car ils permettent l'installation sans toutefois être une charge financière aussi lourde que celle des logements individuels. Ce type de biens limite l'entretien lié aux espaces extérieurs ;
- de **nature** : la relative densité permise par l'augmentation du nombre de logements par unité construite permet de combiner les exigences grandissantes des habitants en matière d'accès à un milieu naturel préservé, et celles des collectivités soucieuses d'optimiser les services et infrastructures existantes.



BORIS BOUCHET ARCHITECTE

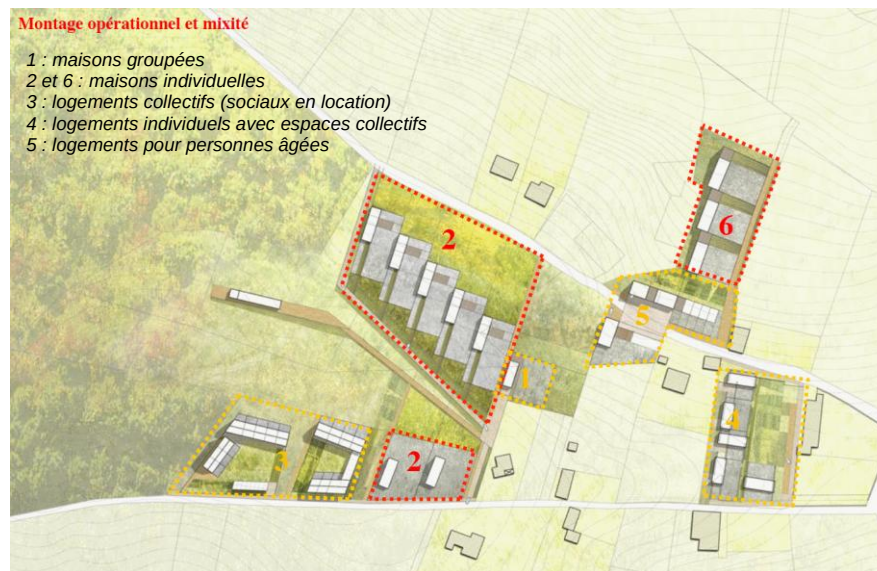
Un éco-hameau dans le village de Bertignat



Eco-hameau de Bertignat (63) : Projet conçu par l'Architecte Boris Bouchet. Il offre une diversité de types de logements (collectifs, individuels groupés, individuels) afin de faciliter les mixités sociales et générationnelles. Ci-contre, les maisons groupées de l'espace 1 du plan ci-dessous.

Montage opérationnel et mixité

- 1 : maisons groupées
- 2 et 6 : maisons individuelles
- 3 : logements collectifs (sociaux en location)
- 4 : logements individuels avec espaces collectifs
- 5 : logements pour personnes âgées



B. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT SPATIAL ET RENFORCER LES SOCIABILITES

1. Limiter l'emprise spatiale des nouvelles résidences

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose pour limiter la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain :

- de favoriser les constructions sur des parcelles de taille plus petite ;
- de limiter les possibilités de construire aux secteurs déjà bâtis en encourageant la densification de certaines zones : *les Grands-Marmiers, le Bourg ;*
- d'encourager la **rénovation et la réhabilitation** du bâti ancien, important sur la commune.

2. Préserver un habitat dense au sein des noyaux bâtis existants qui permette le renforcement des sociabilités

La densification d'un bourg permet de tirer parti au mieux des équipements et des infrastructures existants, contribuant ainsi à la maîtrise des dépenses publiques communales. Ainsi, celle-ci pourrait permettre éventuellement de relier le bourg au lotissement *des Pépinières*.

La création d'un maillage de cheminement doux (par la création de nouveaux sentiers et/ou la réhabilitation de sentiers existants) combinée à une densification de l'urbanisation des noyaux bâtis existants veut permettre le renforcement des sociabilités : les espaces publics s'inscrivent dans ce schéma comme éléments structurants.



 ACTIONS DANS LE PADD :

- **Limitier les zones à urbaniser** : densification *du Bourg* et des *Grands-Marmiers*
- Inciter à la **réhabilitation du bâti ancien** dans le bourg et dans les noyaux bâtis à forte valeur patrimoniale par :
 - la recherche de financement de type OPAH, PIG,
 - l'institution, en zone U, d'une taxe d'habitation sur tout bâtiment d'habitation vacant depuis plus de 2 ans afin de favoriser l'accès au logement et renforcer la vitalité et l'animation du bourg via la vente ou la mise en location des logements vacants.
- **Définir des densités minimales** à respecter, et inscrire ces densités dans le règlement.
- Autoriser les activités économiques compatibles avec le voisinage à s'implanter au sein du tissu urbain.
- Préempter tant que faire se peut sur les commerces et user du **droit de préemption sur les baux commerciaux** pour conserver les commerces.
- **Préempter autant que possible** des terrains et des maisons de ville dans le bourg et les noyaux bâtis. Si les outils juridiques existent qui facilitent l'acquisition du foncier par les collectivités, celles-ci sont freinées par leur fragilité budgétaire. Aussi le législateur a-t-il créé le statut d'établissement Public Foncier Local, dans l'idée de permettre en particulier aux responsables des territoires ruraux de réaliser leurs ambitions d'aménagement.
- **Créer un espace public** aux *Grands-Marmiers*.

C. ANTICIPER LA CRISE ENERGETIQUE ET CLIMATIQUE

1. Prise en compte des déplacements

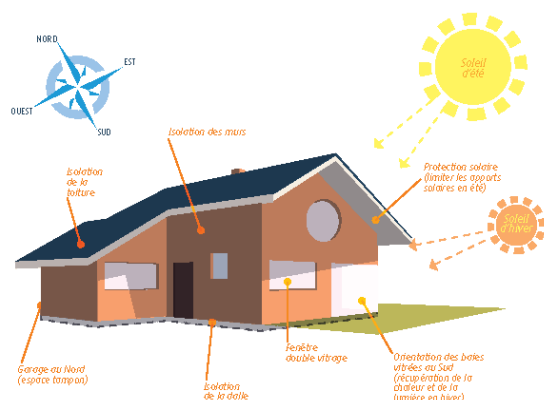
La Jonchère-Saint-Maurice s'inscrit, vis-à-vis du pôle d'emplois et de services de Limoges notamment, dans une **dynamique de mobilité accrue qui repose largement sur l'usage de l'automobile**. La dépendance des résidents actifs et retraités vis-à-vis de l'automobile est marquée dans ce secteur où, malgré la présence d'un arrêt TER, les déplacements en commun sont limités et où la qualité des axes routiers agit en faveur de la réduction des temps de transport vers les principaux pôles d'emplois. Dans ces conditions, la question des déplacements doit faire l'objet d'une attention toute particulière en raison de ses implications sociales, économiques et écologiques :

- dans le contexte d'une fiscalité promise à de profondes évolutions (notamment promotion de la fiscalité écologique à travers l'instauration d'une taxe carbone), il paraît hautement souhaitable d'**éviter une intensification des déplacements** dont le coût social pèserait lourd, notamment pour les ménages aux revenus modestes ; la présence de la gare est un atout majeur pour la commune, mais l'engagement collectif pour que La Jonchère soit un arrêt ferroviaire régulier doit se faire sentir auprès des responsables de la SNCF ;
- pour les mêmes raisons de **solidarité dans l'espace** et dans une perspective d'**efficacité économique**, le recentrage de l'urbanisation permet d'anticiper les conditions d'une desserte optimale par les lignes de transports en commun actuelles et futures ;
- par ailleurs, la limitation souhaitable des déplacements dans le cadre de l'action en matière d'urbanisme répond plus que jamais à l'enjeu de la lutte contre le changement climatique à travers la **réduction des émissions de gaz à effet de serre** et au souci d'**économiser les énergies**, particulièrement celles issues des ressources fossiles.

2. Qualité de l'habitat et des espaces et équipements publics

Pour faire face aux enjeux énergétiques et climatiques, il convient par ailleurs d'opérer des choix structurants en termes de production et d'économie d'énergie. La **promotion d'un habitat à faible poids écologique** constitue un axe privilégié d'intervention :

- il s'agit d'inciter les concepteurs des prochains programmes de construction à **réduire la demande d'énergie** des bâtiments. Au-delà de la qualité de l'isolation, il est également nécessaire de penser la conception de ces derniers sous l'angle de la compacité, de l'éclairage et des apports solaires, dans le sens de ce qu'exige la RT 2012 qui règlemente la conception bioclimatique des bâtiments neufs, en imposant entre autres, des objectifs de performance énergétique et des objectifs de confort ;
- la recherche de solutions innovantes et performantes en matière de fourniture de chaleur est également fortement recommandée. A cet égard, il s'avère judicieux de **préconiser le recours à des sources d'énergie renouvelable** pour couvrir une partie des besoins énergétiques des prochains programmes de construction. En termes de production d'énergie renouvelable, la Haute-Vienne dispose sur son territoire de ressources forestières importantes dont l'exploitation, suivant des méthodes respectueuses de la ressource, peut contribuer à satisfaire une partie de la demande en énergie pour le chauffage (bois bûche ou bois déchiqueté) : si l'organisation de la filière bois-énergie bute encore sur des difficultés majeures (liées en particulier au fait que la forêt limousine, privée pour l'essentiel, reste composée en large majorité de toutes petites parcelles), les communes rurales ne peuvent se tenir à distance de cette réflexion, largement entamée à Limoges ;
- pour des raisons d'**exemplarité vis-à-vis des citoyens**, l'application du principe d'efficacité énergétique concerne le patrimoine propre de la commune et les aménagements de l'espace public. Dans ce cas, l'enjeu est triple puisqu'il s'agit également de maîtriser les dépenses publiques voire de créer de l'activité économique.



Source : DGALN, « Réduire vos consommations énergétiques en respectant la RT 2012 ».

 ACTIONS DANS LE PADD

- Privilégier le développement urbain **en cohérence avec les axes structurants** : il ne s'agit pas de prolonger l'urbanisation le long des axes routiers (urbanisation dite « linéaire ») mais au contraire de conforter une forme urbaine propice à la réduction des consommations d'énergie.
- Identifier des parkings de covoiturage dans le bourg et coordonner un réseau de covoiturage par l'intermédiaire du site internet de la Mairie. Encourager la population à prendre le train.
- Fixer des **objectifs en matière d'efficacité énergétique des bâtiments** dans le règlement (règles de recul, hauteurs, implantation...) en complément de la RT 2012.
- Poursuivre l'amélioration des systèmes de chauffage peu performants des équipements publics ainsi que leur isolation et supprimer systématiquement les éclairages inadaptés des espaces extérieurs.

D. CONFORTER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA SPHERE PRESENTIELLE

1. Conforter les activités liées à la sphère présenteielle

La vocation affirmée de la commune pour les retraités, ainsi que l'accueil, très récemment, pour les jeunes actifs et de leurs familles pourrait stimuler le développement d'activités liées à la satisfaction de leurs besoins. Contrairement aux entreprises industrielles susceptibles de délocaliser leurs établissements à tout moment, les entreprises locales qui développent une activité artisanale ou de service participent de manière plus fiable à la richesse économique du territoire. C'est pourquoi le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose de **conforter les activités artisanales** en :

- autorisant l'installation de ces activités dans le tissu urbain existant, par des opérations de renouvellement urbain et/ou par la densification de l'existant, dans **les cas exclusifs où les entrepreneurs concernés auront pris l'engagement de ne pas occasionner de risque ou de nuisance** de voisinage (bruits, lumières, odeurs, vibrations, ouverture le week-end, etc.) ;
- proposant des possibilités de développer l'offre d'hébergement touristique de la commune, notamment en réhabilitant le bâti ancien vacant ou insalubre.



Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose également de **soutenir les activités de commerces et de services** en :

- réinvestissant le bâti vacant dans le bourg,
- imposant des densités minimales,
- usant du droit de préemption sur les maisons de bourg dont le rez-de-chaussée constitue ou a constitué un commerce.
- accordant un soin privilégié au cadre paysager et à la préservation du petit patrimoine rural et des bâtiments anciens afin de mettre en avant la qualité de vie de la commune, gage de développement d'une économie présenteielle (habitat et tourisme).



2. Soutien à l'agriculture

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose de **protéger l'agriculture** en :

- considérant avec prudence l'affectation de terres agricoles à l'urbanisation, car même de faible taille, ces prélèvements peuvent, par leur localisation, créer des contraintes agricoles.
- stoppant le développement linéaire ou diffus de l'urbanisation,
- limitant les nouveaux secteurs constructibles,

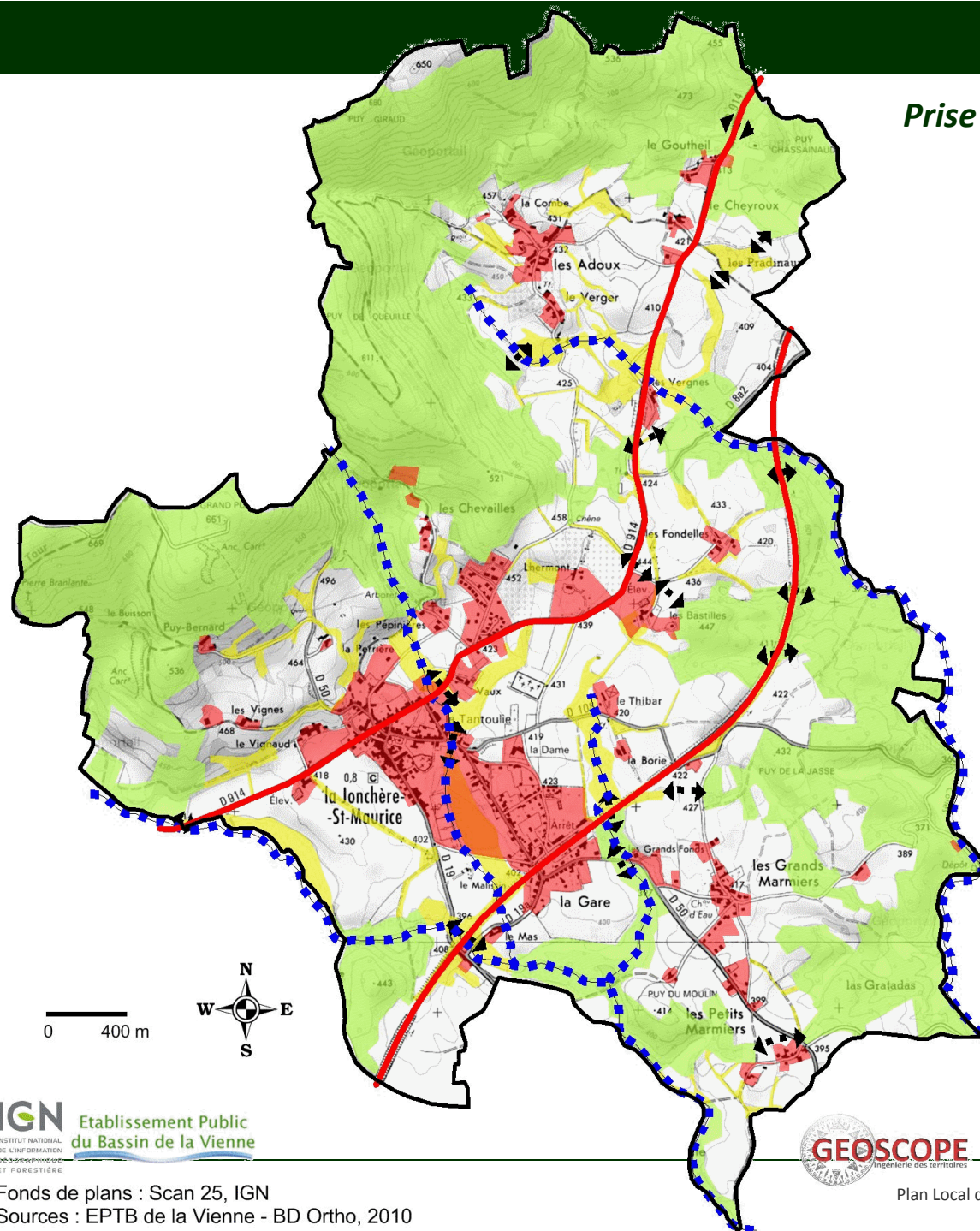


★ ACTIONS DANS LE PADD :

- Réoccuper des **bâtiments vacants pour accueillir des activités** commerciales, artisanales et de services par acquisitions foncières et locations et/ou en mobilisant des aides sélectives pour les propriétaires n'ayant pas les moyens suffisants pour assurer les coûts d'une rénovation/réhabilitation de ces bâtiments.
- Permettre le développement d'activités culturelles et touristiques pour valoriser le patrimoine culturel et naturel (anciennes fermes, arboretum...).
- Anticiper les évolutions souhaitables de l'agriculture en plaçant **en zone agricole les noyaux bâtis à forte vocation agricole** (*Les Bastilles, Le Cheyroux, Les Adoux, Les Petits Marmiers Sud, le Verger, Le Vignaud*).
- Enrayer la spéculation foncière sur les espaces agricoles, dans l'objectif de contribuer à préserver l'outil de travail des exploitants agricoles et de faciliter les éventuelles reprises par de jeunes agriculteurs, en **limitant le morcellement des îlots agricoles** par la définition de zones agricoles homogènes.
- Définir, au sein des zones destinées à l'agriculture, des **secteurs strictement protégés** où les activités agricoles (exploitation des terres agricoles et extension de bâtiment agricole) sont autorisées à la double condition de ne pas créer une habitation et sous réserve d'une intégration au site réussie des bâtiments d'exploitation.
- Autoriser les activités économiques dont on a montré qu'elles sont compatibles avec le voisinage à s'implanter au sein du tissu urbain.



Prise en compte de la biodiversité ordinaire et des continuités écologiques



Réserve de populations

 Réserve de biodiversité (717 ha) : grands espaces boisés et vastes zones humides

Corridors écologiques

 des milieux aquatiques

 Milieu écologique relais (114 ha) : bosquets, haies bocagères, fonds humides

Connexions écologiques à établir/conforter

 Barrière écologique majeure

 Connexion à établir/conforter

E. CONSIDERER LA SENSIBILITE DES MILIEUX NATURELS ET PRESERVER LE CADRE DE VIE

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose de **préserver et valoriser le cadre de vie de la commune**, aussi bien pour la **valeur intrinsèque de son patrimoine naturel et culturel**, qu'en termes d'opportunité majeure pour son **attractivité résidentielle et touristique**.

1. Prise en compte des milieux naturels

La reconnaissance sociale et scientifique des milieux naturels, à la fois en termes d'**aménités essentielles du cadre de vie et de fondements de l'équilibre du territoire communal**, plaide pour une planification attentive au maintien de leur variété et de leur qualité.

Le PADD propose de mobiliser l'apport de la **méthode dite AEU®**, outil d'aide à la décision développé par l'ADEME, et celui du cadre de référence national sur les projets territoriaux de développement durable (*Ministère de l'Ecologie et du Développement durable*, 2006) dont l'utilisation est plus que jamais recommandée pour favoriser et faciliter la prise en compte des aspects écologiques dans le PLU.



Par ailleurs, pour tenir compte de la présence sur la commune d'espèces animales et végétales bénéficiant de protections (chauve-souris, tourbières, zones humides), et pour tirer parti de la qualité écologique, paysagère et patrimoniale des milieux naturels, le PADD se donne les moyens de préserver et **mettre en valeur cette biodiversité**.





2. Qualité du cadre de vie

La valorisation du cadre de vie est un élément fondamental pour le développement de la commune, et passe également par la sécurité et la salubrité publique. Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose de préserver et valoriser ce cadre de vie en :

- protégeant certains noyaux bâtis repérés comme remarquables (*Les Adoux* et *le Verger*),
- **protégeant les milieux naturels ordinaires,**
- **mettant en valeur le patrimoine architectural, culturel et naturel,**
- **préservant la qualité des eaux,**
- **maîtrisant le développement de l'urbanisation** pour qu'elle respecte la **qualité du bâti et les paysages** (proscrire le mitage et le développement linéaire des noyaux bâtis...),
- encourageant **une intégration harmonieuse du bâti ancien** réhabilité au sein du bourg comme des noyaux bâtis qui présentent une qualité patrimoniale certaine.



 ACTIONS DANS LE PADD :

- **Contenir l'urbanisation autour des noyaux bâtis existants.**
- Valoriser les activités touristiques et de loisirs autour du plan d'eau du bourg.
- Poursuivre la **valorisation de l'arboretum.**
- **Préserver les réservoirs de biodiversité ordinaire**, en particulier les ensembles forestiers et les zones humides identifiés sur la carte « *Prise en compte de la biodiversité ordinaire et des continuités écologiques* ».
- **Mettre en valeur la richesse naturelle des zones humides** en aménageant un vaste espace public de découverte des milieux humides situés entre la rue de la Trahison et la RD 914, au moyen d'une OAP. Cette dernière ambitionne la création d'un quartier résidentiel organisé autour et à partir de ce milieu écologique.
- **Renforcer la continuité des corridors écologiques** identifiés sur le territoire (entraves aux déplacements des espèces) en améliorant la perméabilité des « zones de conflit », barrières qui fragmentent le territoire (routier, urbain...) et les principaux corridors écologiques.
- Définir des **secteurs strictement protégés** pour des raisons écologiques et/ou de régulation hydraulique, qui permettent de prendre en compte la sensibilité des milieux naturels reconnus comme d'intérêt majeur.
- Mobiliser les possibilités offertes par le code de l'urbanisme pour **préserver les espaces naturels et le petit patrimoine rural** stratégiques pour la commune : bois, bosquets ou haies vives constitutifs de corridors écologiques ; haies vives qui bordent les chemins de randonnées ; bosquets ou haies vives qui favorisent l'intégration paysagère...
- Poursuivre la **préservation et la mise en valeur de l'arboretum** et favoriser son inscription au titre des sites naturels.
- Préconiser des niveaux de performance renforcés des futurs systèmes d'assainissement et prévoir un emplacement pour un futur assainissement collectif aux Grands-Marmiers.
- Imposer des **faibles débits de fuites pour les eaux pluviales** en sortie de parcelle afin d'inciter à leur utilisation.
- Mettre en place un **plan de gestion différenciée des espaces verts** et tendre vers le zéro pesticide pour préserver la qualité des eaux et des sols.

- **Identifier** dans les zones agricoles du plan de zonage **les bâtiments agricoles anciens susceptibles de bénéficier d'une réhabilitation à usage de logement** ou d'hébergement touristique et qui représentent un patrimoine bâti rural d'intérêt architectural et patrimonial. Cette démarche présente l'intérêt, pour la commune, d'accueillir une population dans de bonnes conditions d'intégration environnementale et paysagère (n'implique pas la consommation de nouveaux espaces) et, pour le propriétaire, de vendre un bâtiment susceptible de bénéficier d'un permis de construire.
- **Tenir compte de la typologie architecturale du bâti**, en particulier celle qui fonde l'identité de la commune, à travers la définition de règles architecturales qui permettent de s'assurer que les nouvelles constructions intègrent quelques uns des éléments de l'identité du territoire. Le règlement imposera ainsi des prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions (par exemple, couleur et nature des matériaux utilisés...), leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords (par exemple, hauteurs maximums de clôtures...), afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.
- **Protéger les principaux points de vue sur les paysages de qualité** de la commune et les édifices remarquables dans leur paysage d'emprunt.
- **Définir** au sein des zones destinées à l'agriculture, **des secteurs strictement protégés** où toutes constructions, même à vocation agricole, sont interdites en raison : de la valeur intrinsèque de ces espaces (capacité de production, place dans le système de production ou accessibilité et facilité d'exploitation...), d'enjeux écologiques, patrimoniaux et paysagers forts, ou en raison d'enjeux de voisinage actuels et/ou futurs.

II. OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Pour tenir un projet de développement conforme avec les politiques publiques de développement durable, la municipalité a fixé des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en agissant sur les leviers présentés ci-après.

A. PRINCIPES POUR LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE

1. Reconquérir le patrimoine bâti existant

Créer des nouveaux logements par la **réhabilitation des logements vacants**, la **réutilisation des bâtiments vacants** (agricoles, d'activités, divers) et la densification de l'existant (morcellement des grandes maisons en plusieurs logements, constructions supplémentaires sur des parcelles déjà occupées) constitue une réelle volonté municipale. Quel que soit le mode de réalisation choisi, aucune de ces créations de logement ne nécessite du foncier neuf (ou vierge). Toutefois, ici comme ailleurs, les freins fonciers sont importants. L'instauration de la taxe sur le bâti vacant pourrait être envisagée si des solutions permettent de contrer les effets pernicieux (déclaration de logements comme insalubres par les propriétaires).

2. Agir à travers les règlements

Le PLU de La Jonchère-Saint-Maurice a mis en œuvre plusieurs outils pour protéger les terres agricoles et naturelles et maîtriser l'extension de l'urbanisation.

Tout d'abord à travers le règlement en identifiant, **au-delà des zones « A »** - secteur à **vocation agricole** où seules sont autorisées les installations nécessaires à l'exploitation agricole et le logement des exploitants - **un secteur « Ai »** destiné aux cultures et pâturages où les autorisations de constructions, même à vocation agricole, sont très encadrées en raison : de la valeur intrinsèque de ces espaces liée à leur capacité de production (terres à fort potentiel agronomique), à leur place essentielle dans un système de production (prairies de fauche ou de pâture), ou encore à leur accessibilité et leur facilité d'exploitation ; ou en raison d'enjeux de voisinage actuels et/ou futurs.

Ensuite, le plan de zonage est établi avec les principes suivants :

- **compacité des zones constructibles** qui a été recherchée en évitant d'étendre davantage les secteurs de développement diffus ;
- **coup d'arrêt au développement linéaire** des constructions aux Grands-Marmiers en actant la situation actuelle pour tenter d'urbaniser les espaces interstitiels et d'encourager la division parcellaire avec la mise en place de 3 secteurs à plan de masse ;
- au sein de l'agglomération, deux secteurs ayant un **potentiel d'urbanisation** sont dotés d'**orientations d'aménagement et de programmation**
- mise en place de **secteurs à plans de masse** sur des grandes parcelles pour **imposer des densités plus fortes** ;
- les **noyaux bâtis à vocation agricole** dominante ont été **classés en zone A** ;
- une **grange-étable ancienne** a été repérée dans le document graphique pour **être éventuellement réhabilitées en habitation**, afin de contribuer à la création de nouveaux logements sans nouvelles consommations d'espace.

3. Optimiser le potentiel constructible dans l'enveloppe urbaine des secteurs à fort développement

Pour satisfaire les besoins en logements estimés au maximum à 40 pour les 10 ans à venir, la municipalité s'est attachée à rechercher des surfaces constructibles en priorité au sein de l'enveloppe urbaine (dents creuses et espaces mutables) du bourg et dans le village des Grands-Marmiers. Ainsi, 8,1 ha de terrains constructibles sont classés en zone urbaine à vocation résidentielle ou à mixité fonctionnelle au sein de ces 2 entités dont 6,6 au sein du bourg, soit respectivement 86 % et 68 % de la totalité des surfaces de ces zones.

Par ailleurs, toutes les zones 1AU s'inscrivent dans l'enveloppe urbaine du bourg et sont pourvues d'obligations de densités brutes comprises entre 10 à 17 log/ha. Les partis pris des orientations d'aménagement et de programmation ont pour objectif de faire croître la part de l'habitat intermédiaire face à la suprématie de l'habitat individuel (94 % du parc de logements en 2012).

Superficies potentiellement constructibles en ha	Total	Enveloppe urbaine bourg et Gd Marmiers	
	ha	ha	% du total
Zones UA, UB et UC	9,7	8,1	86
Zones 1AU	2,4	2,4	100
Zones 2AU	5,9	5,9	100

4. Limiter les ponctions diffuses sur les espaces naturels et agricoles

L'agencement des différentes zones du PLU sur le territoire communal répond à une logique de limitation de l'étalement des constructions par rapport aux dynamiques de développement récentes.

B. OBJECTIFS CHIFFRES

La **consommation d'espace pour l'urbanisation entre 2006 et 2014 est de 5,4 ha¹**. Cette consommation d'espace est très **majoritairement associée à l'implantation de pavillons, habitat individuel pur** : 18 maisons individuelles sur 4,95 ha, soit une **consommation moyenne de 2 750 m² par logement** et une opération groupée de 6 logements adaptés sur une superficie de 3 300 m², soit 550 m² par logement.

Par ailleurs, des divisions parcellaires sur des espaces déjà acquis à l'urbanisation (jardins associés à des logements) ont conduit à la création d'une maison de santé et de 2 maisons individuelles.

Pour les 10 ans à venir, la municipalité envisage de réduire la consommation d'espace en se fixant pour objectif :

- en **zones UA, UB et UC, une consommation de 3,9 ha** permettant d'accueillir potentiellement 39 logements, soit une **consommation moyenne de 1 000 m² par logement** ;
- en **zones 1AU**, une consommation de **2,4 ha** (dont 0,99 ha pour l'extension de la clinique) pour accueillir au minimum 18 logements, soit une **consommation moyenne de 780 m² par logement**.

Le projet de zonage offre ainsi potentiellement quelques 60 nouveaux logements afin de tenir compte de la rétention foncière et des difficultés à mettre en œuvre les OAP.

Par ailleurs, le règlement graphique favorise les opérations de division parcellaire afin de réduire encore la taille moyenne des unités foncières par logement. Ainsi, si les propriétaires d'une quarantaine de grands terrains concédaient à en vendre une partie, cela pourrait permettre la création d'autant de logements. Soulignons que cette démarche, bien qu'observée sur la commune, reste encore relativement marginale.

¹ D'après l'analyse comparée des ortho-photographies de l'IGN de 2006 et 2014 et le fonds parcellaire de 2013.