

Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA VIENNE

Direction départementale des Territoires  
Service Urbanisme et Aménagement

Poitiers, le 28 OCT. 2013

La Préfète de la région Poitou-Charentes,  
Préfète de la Vienne

à

Monsieur le Maire de Jazeneuil

**Objet : Avis des services de l'État sur le projet arrêté du plan local d'urbanisme de la commune de Jazeneuil**

**Réf. : DDT-SUA-UP-MG-368**

Par délibération en date du 8 juillet 2013, reçue à la préfecture de la Vienne le 1<sup>er</sup> août 2013, le conseil municipal de votre commune a arrêté son projet de plan local d'urbanisme.

Ce dossier a été transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration, conformément à l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme.

L'examen de ce dossier m'amène à vous faire part des observations développées dans l'annexe technique ci-jointe.

L'incidence des choix opérés en terme de croissance démographique et de besoin en logements conduit à une consommation d'espaces agricoles et naturels excessive. Aussi, il conviendra de proposer une réduction des surfaces à urbaniser afin de respecter les objectifs de gestion économe des sols et de lutte contre l'étalement urbain.

Les enjeux environnementaux sont quant à eux correctement pris en compte à l'exception de celui relatif à la préservation des zones humides. Une étude spécifique devra être menée avant l'approbation du votre plan et devra minima porter sur les zones à urbaniser.

Les dispositions du règlement qui ne respectent pas les dispositions législatives et réglementaires relatives à l'implantation des bâtiments, aux constructions autorisées en zone agricole et naturelle et au principe de prévention face au risque inondation devront être modifiées.

Enfin le dysfonctionnement des systèmes d'assainissement collectifs représente un frein majeur pour l'ouverture de zones à urbaniser. Aussi, il conviendra d'apporter les éléments attestant du lancement d'une étude de diagnostic et de l'engagement de votre collectivité à réaliser des travaux le cas échéant. L'ouverture des nouvelles zones à urbaniser devra en outre être subordonnée à la réalisation de ces équipements.

En conséquence, je vous informe que j'émet un avis défavorable au projet de PLU de votre commune, dans l'attente d'une évolution de son contenu sur les points soulevés.

La Préfète  
  
**Elisabeth BORNE**

**PROJET ARRETE DU PLU DE JAZENEUIL**  
**ANNEXE TECHNIQUE A L'AVIS DE SYNTHESE DES SERVICES DE L'ETAT**

**I – Démographie et logements, impact sur la consommation d'espace**

**A – Démographie**

La croissance annuelle de la population de la commune de Jazeneuil déterminée par l'INSEE lors des périodes inter-censitaire 1990-1999 et 1999-2009 est respectivement de +1,1 % et de +0,6 %. La croissance moyenne sur l'intervalle 1990-2009 est donc de 0,85 %. Le projet communal prévoit une croissance de 1,12 % pour la période 2009-2023. Le recensement de l'INSEE réalisé en 2010 fait état de 835 habitants soit une croissance annuelle d'environ 2 %. La perspective de croissance de population prévue par l'INSEE dans le département d'ici à 2040 sera plus faible que celle d'aujourd'hui. L'hypothèse retenue de 1,12 % est donc ambitieuse mais acceptable si l'on considère les taux de 2 % de croissance annuel annoncés par l'INSEE en 2010 et par votre estimation de population communale en 2011 (853 habitants).

**B – Logements**

Le rapport de présentation indique un besoin de 60 logements pour accueillir les nouveaux habitants et répondre aux conséquences du desserrement des ménages. Le tableau de la page 170 du rapport de présentation expose la méthode de détermination du nombre de logements. Le besoin identifié de 67 logements (3,9 logements par an) pour la période 2009-2013 est correctement dimensionné. Toutefois, l'application au prorata du nombre d'années pour la période 2013-2023 devrait indiquer un besoin d'environ 45 logements au lieu de 60.

L'étude de la DREAL Poitou-Charentes sur les besoins en logements territorialisés permet d'estimer ceux de la commune à environ 5 logements par an.

La projection communale de 6 logements par an correspond en fait à un report du nombre de constructions non édifiées entre 2009 et 2013 sur la période 2013-2023. Il est difficile de concevoir que les logements non bâtis (estimés à 13 environ) entre 2009 et 2013 puissent être comptabilisés sur la période suivante. Le calcul des besoins en logement résulte d'une hypothèse de croissance ambitieuse. La moyenne de 3,9 constructions par an est donc une valeur considérée comme maximale et elle est supérieure à celle de 2,6 constatée précédemment (données SITADEL sur les logements commencés entre 1999-2011).

En outre, il convient de noter que les terrains prévus pour la construction dans le projet de PLU l'étaient déjà par le passé. Par conséquent, les problèmes de disponibilité du foncier ne peuvent pas expliquer la faiblesse des constructions de logements (ratio de 1,4/an) sur la période 2009-2013. De plus, le rapport de présentation ne présente pas l'expression d'une volonté communale visant à mettre en place des moyens pour lutter contre la rétention foncière excepté le droit de préemption urbain qui est insuffisant pour gérer ce problème foncier.

La production de 6 logements par an souhaitée apparaît donc trop élevée au vu du contexte communal et des chiffres décrits précédemment. Le nombre de logements dont a besoin la commune si l'on considère la croissance de la population et la taille des ménages proposées serait de 51 logements pour la période 2013-2023 (34 pour l'accueil de la population et 17 pour la prise en compte du point mort).

### C – Impact sur la consommation d'espace

La communauté de communes du Pays Mélusin appartient à la classe des territoires intermédiaires selon l'étude prospective sur les besoins en logements territorialisés. Cette même étude classe la commune de Jazeneuil dans le type rural.

Dans ce contexte, des préconisations ont été définies telles que la diversification de l'offre en logements (notamment collectifs et sociaux), l'amélioration du parc existant (résorption de la vacance et de l'habitat indigne) et la lutte contre l'étalement urbain.

Au vu de ces données, les attendus en termes de consommation d'espace par logement sont estimés au maximum à 1000 m<sup>2</sup> (espaces verts et voiries compris). Le projet communal prévoit une taille moyenne des parcelles de 633 m<sup>2</sup> pour 25 % des logements et de 1133 m<sup>2</sup> pour les autres. Au final, la consommation moyenne devrait être de 1008 m<sup>2</sup> par logement.

L'estimation du besoin en surface en extension des espaces déjà urbanisés nécessaires à l'accueil des nouvelles constructions doit tenir compte de la possibilité d'édifier 10 logements en dents creuses. En somme, il reste 41 logements à bâtir en zone à urbaniser. La superficie nécessaire pour les zones AU est donc d'environ 5 ha, rétention foncière comprise. Le projet communal prévoit 7 ha en zone AU soit 40 % de plus que les estimations établies sur une base de croissance de population plutôt ambitieuse. Malgré une consommation trop importante il convient de noter que les zones à urbaniser sont bien localisées, dans le bourg au plus près de services existants sur la commune.

### D – Activités

L'emprise foncière des zones Uh s'est accrue légèrement suite à l'intégration d'une partie de la zone NB et à la réservation d'un espace pour l'extension d'une activité existante. Les deux zones Uh occupent 4,12 ha. Ces modifications ne soulèvent pas d'observation.

Un sous-secteur Ns est réservé à l'implantation d'un parc photovoltaïque au sol sur un délaissé de l'autoroute A10, pour une superficie de 4,75 ha. Les demandes du concessionnaire (retrait de 50 m par rapport à l'autoroute A10 et aménagement paysager) émises à l'occasion de la réunion des personnes publiques associées ont bien été prises en compte. L'aménagement du secteur ne concernant pas de terrains à vocation agricole, la délimitation de ce sous-secteur ne soulèvent pas de remarque.

## **II – Remarques de portée réglementaire**

### A – Composition du dossier

La pièce 0 comportera l'ensemble des délibérations et arrêtés relatifs à la procédure d'élaboration du PLU.

Le rapport de présentation indique en page 82 « qu'aucun inventaire de zones humides n'a été réalisé sur la commune car le PLU n'a pas pour vocation d'effectuer un recensement exhaustif des ces secteurs à enjeux ». C'est « lors de projet que l'absence de zone humide sera vérifiée ». Une recherche aurait du être réalisée a minima sur les secteurs ouverts à l'urbanisation afin que le projet soit assurément compatible avec les dispositions 8-A du SDAGE Loire-Bretagne et respectent les objectifs généraux de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme assignés aux documents d'urbanisme visant à protéger les milieux naturels et les zones humides. Les enjeux concernant les zones humides devront être identifiés dans le document d'urbanisme notamment par la localisation et la caractérisation des ces zones. Leur préservation fait partie intégrante du cadre global de protection des milieux naturels.

## B – Le PADD

La surconsommation d'espace développée dans la première partie et les modifications demandées sur la définition des zones à ouvrir à l'urbanisation devront conduire à une évolution du PADD.

## C – Le règlement

L'article 7 des dispositions générales prévoit que dès lors que« les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossible la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré à condition que l'autorisation intervienne moins de deux ans après le sinistre et respecte la destination finale du bâtiment ». Il conviendra d'ajouter aux conditions existantes le fait que la reconstruction ne peut être autorisée que si elle n'est pas exposée à un risque prévisible. Sans cela cette disposition générale annule les effets de l'article UB2-2.3 qui interdit la reconstruction après un sinistre inondation dans la zone inondable de la Vonne.

Les zones UD, UE, A et N sont concernées par le risque inondation lié à l'atlas des zones inondables (AZI) de la Vonne. Les dispositions particulières du règlement de l'article 2 applicables aux secteurs inondables devront être complétées par les éléments indiqués en caractères gras comme suit :

«Dans les zones inondables de l'AZI (reportées pour information sur le plan de zonage), sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes (sous réserve des conditions énoncées dans les paragraphes 1 à 5) :

### **Le principe général est l'inconstructibilité**

- les aménagements, réhabilitations de constructions existantes **à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux, de ne pas conduire à une augmentation de la population exposée aux risques, de ne pas créer de nouveaux logements, de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens.**

- la reconstruction après sinistre des constructions détruites par un sinistre autre que l'inondation, à condition de prendre des mesures réduisant la vulnérabilité **et dans la limite de l'emprise au sol initiale**
- les changements de destination, sous réserve qu'il n'y ait pas de création de logements supplémentaires, d'activités ou installation détenant ou exploitant des produits dangereux ou polluants, et qu'il n'y ait pas augmentation de la vulnérabilité des biens **ni d'augmentation du nombre de personnes exposées au risque**

- les extensions et annexes accolées de constructions existantes, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol de la construction existante **et dans la limite de 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet**, implantées dans la mesure du possible dans le sens du courant, non renouvelable plus d'une fois par unité foncière ; **elles privilégieront la surélévation de l'existant. Toutefois, en cas d'impossibilité d'ordre technique, l'extension pourra être admise sous réserve qu'il n'y ait pas de de nouveau(x) logement(s) et pas d'augmentation de la vulnérabilité des biens, ce qui impose la construction du niveau de plancher bas au-dessus du niveau de la côte de référence et majorée d'une hauteur de 20 cm. »**

La prise en compte de ces modifications complémentaires est d'autant plus importante que l'aléa inondation caractérisé sur le territoire communal est majoritairement fort.

En application de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, les articles 6 et 7 sont obligatoirement réglementés dans les pièces écrites du règlement ou sur les planches graphiques. L'arrêt du conseil d'État rendu le 18 juin 2010, ville de Paris, précise que ces règles doivent être suffisamment explicites pour être applicables.

L'alinéa UC6.3 dispose que « pour les opérations d'ensemble, des dispositions différentes peuvent également être autorisées si cela contribue à la qualité architecturale et urbanistique des opérations ainsi qu'aux économies d'énergies. ». Cette disposition revient à ne pas édicter de règle pour les opérations d'aménagement.

De plus, l'alinéa 6.3 permet la réalisation d'un lotissement avec des règles d'implantation qui lui sont propres. Or, l'alinéa 6.7 dispose que les constructions édifiées à la suite d'une autorisation de lotir sont soumises aux règles d'implantation définies dans l'article UC6. Il conviendra donc d'accorder les dispositions des alinéas UC6.3 et UC6.7.

L'alinéa UC6.5 dispose que les alinéas 6.1 et 6.2, imposant les règles d'implantation aux nouvelles constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes. Par suite, les extensions ne sont soumises à aucune règle. Il conviendra donc de soumettre les extensions des constructions à des règles d'implantation appréciables afin que l'alinéa 6.5 devienne conforme à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

Les remarques sur l'implantation des constructions énoncées ci-avant sont également applicables aux articles UD6, UV6, 1AU6.

L'article N2-Occupations et utilisations du sol soumises à condition dispose que les constructions légères pour l'abri des animaux, les constructions légères d'agrément et les serres de maraîchage de moins de 50 m<sup>2</sup> sont admises sous conditions.

Or, aux termes de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, seules peuvent être autorisées en zone naturelle et forestière les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Les constructions légères et les serres de moins de 50 m<sup>2</sup> dont l'implantation est autorisée en zone N ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ni aux services publics. Par suite, l'article N2 sera modifié afin d'être conforme à l'application de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme.

La remarque sur les constructions autorisées en zone N s'applique aussi aux l'alinéas A2.1 et A2.2 qui autorisent la construction d'abri léger pour animaux, de serres de maraîchage de moins de 50 m<sup>2</sup> ainsi que les extensions et annexes des bâtiments existants puisque selon les termes de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, seules peuvent être autorisées en zone agricole les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

### **III – Autres remarques**

#### **A – Le rapport de présentation**

##### **1) Généralités**

L'historique de la planification comporte des erreurs de date. La modification n°4 a été approuvée le 26/08/2002 et la modification n°5 le 15/12/2009.

Le bilan du POS exposé en page 22 du rapport de présentation précise que les données INSEE font état de la construction de 33 logements entre 1990 et 1999. Or, la fiche communale mise à disposition par l'INSEE présentant l'évolution du parc de logements indique pour l'année 1999 le recensement de 281 résidences principales et 258 pour l'année 1990 soit une variation de + 23 logements. Il conviendra de vérifier la source des données et l'actualiser.

Ce même bilan traite du rythme de constructions en fonction des éléments issus de la source de données SITADEL. Il fait état de 34 logements construits sur la base du décompte des demandes de permis autorisant la création de logements. Il convient de prendre en compte qu'un permis accordé n'est pas forcément mis en œuvre; par conséquent les constructions autorisées ne sont pas la référence à prendre pour faire les estimations des constructions édifiées. La base de données SITADEL comptabilise par ailleurs le nombre de logements commencés à la suite des permis accordés. Sur la période 2001-2011, 28 logements ont été commencés (soit 3,1 logements par an) au lieu des 34 comptabilisés dans le rapport. Le nombre de logements commencé devrait aussi paraître dans le rapport afin de disposer de données plus pertinentes sur la construction.

La politique communale sur le logement social n'est pas suffisamment traitée dans le rapport de présentation. Le plan départemental pour le logement des personnes défavorisées et ses objectifs généraux sont mentionnés mais la déclinaison au niveau communal ne l'est pas. 3 logements sociaux supplémentaires sont actuellement prévus. Si les orientations communales vont au-delà de cet objectif, il conviendra alors d'adapter les pièces du dossier notamment les orientation d'aménagement et éventuellement le règlement graphique.

La Grotte aux Fées est un site inscrit par arrêté du 12/03/1932 et non pas un site classé comme cela est écrit en page 77 du rapport; il en va de même pour le Cirque de la Vonne.

Les éléments inscrits du logis de la Cour au titre des monuments historiques sont les huit corbeaux et non le logis. Cette précision sera apportée au rapport à la page 99. La liste des servitudes d'utilité publique, page 132, sera complétée avec la date du classement de la maison du XV<sup>ième</sup> siècle (12/02/2012).

La carte du petit patrimoine disponible dans le recueil cartographique du rapport de présentation aurait pu mentionner les maisons du bourg et les éléments remarquables des XIX-XX<sup>ème</sup> siècles.

Le risque sismique évoqué en page 131 du rapport de présentation devra comprendre dans sa description les dernières évolutions réglementaires. Ainsi, les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 et les arrêtés fixant les règles de constructions parasismique à utiliser pour les bâtiments à « risque normal » sur le territoire national (arrêté du 22 octobre 2010 modifié par les arrêtés du 19/07/2011 et du 25/10/2012) seront inscrits dans le corps du paragraphe dédié à ce risque.

Le paragraphe relatif au risque transport de matière dangereuse (TMD) est trop succinct. Il conviendra de préciser a minima les axes concernés sur la commune soit l'autoroute A 10 et les routes départementales D94, D21 et D26. La carte des risques TMD dans la Vienne est jointe à ce courrier.

Le rapport de présentation ne présente pas de paragraphe relatif au risque industriel et aux ICPE en général, seul le risque SEVESO est abordé. Afin de produire un recensement exhaustif du risque industriel et technologique existant sur la commune il conviendra d'ajouter un paragraphe spécifique. Pour information, il existe au moins une installation classée soumise à autorisation sur la commune, l'EARL du Prieuré (source : <http://www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr/>).

Le réseau d'assainissement collectif de la commune traite des effluents en provenance du bourg et de 4 villages (Les Quintardières, La Mimaudière, Les Châtres et La Pétinière) dont 3 sont susceptibles d'accueillir des constructions neuves. L'ensemble des infrastructures de traitement (excepté celui des Quintardières) présentent actuellement des dysfonctionnements pour des raisons de surcharge ou d'absence de dispositif de traitement. Les risques de pollutions des eaux superficielles et souterraines sont donc réels. De plus une partie des secteurs impliqués est localisée dans un périmètre de protection éloigné de captage d'eau potable (captage de La Roche Perrin).

Le rapport de présentation indique qu'il conviendra de s'assurer que le zonage du schéma directeur d'assainissement approuvé en 2011 soit mis en cohérence avec le PLU finalisé. Ainsi, le zonage pourrait faire l'objet d'une enquête publique conjointe à celle portant sur le PLU. Cela ne sera pas suffisant pour apporter les solutions nécessaires à la résorption des dysfonctionnements constatés. Le chapitre « Incidences du PLU sur l'environnement » page 267 du rapport met en évidence l'incapacité des systèmes d'assainissement existants à accueillir de nouvelles constructions. Plusieurs options sont à l'étude dans le cadre d'une réflexion menée avec le SIVEER pour apporter une solution à chacun des problèmes soulevés. Le planning envisagé et présenté dans le rapport de présentation prévoit, pour le bourg, une étude diagnostic du système d'assainissement en 2014, la constitution d'un dossier loi sur l'eau et des études préalables aux travaux en 2015 ainsi que la réalisation de la station d'épuration en 2016. Le projet semble s'orienter, pour les hameaux, vers le choix d'un traitement individuel des effluents compte tenu des contingences financières qui découleraient du maintien du traitement collectif des eaux usées.

L'article R.123-6 du code de l'urbanisme dispose que lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une

modification ou à une révision du PLU. Si aucune étude diagnostic n'est débutée et qu'aucun engagement de travaux n'est pris alors il n'est pas possible d'autoriser l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU. Considérant les éléments du rapport de présentation retranscrits dans le précédent paragraphe, il conviendra d'appliquer un zonage 2AU correspondant aux zones d'urbanisation différée à l'ensemble des zones AU du PLU à cause de l'insuffisance de capacité du réseau d'assainissement.

Si les villages dont les effluents sont collectés mais non traités sont effectivement transférés en zone d'assainissement non collectif dans le futur schéma directeur d'assainissement, il conviendra de mettre en place des solutions satisfaisantes de traitement des eaux usées des constructions raccordées au réseau en accord avec les conclusions de l'étude diagnostic qui sera réalisée.

## B – Le règlement

Il conviendrait d'ajouter dans l'article 1 de toutes les zones du règlement un paragraphe qui interdit les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances (altérations de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières ou éléments toxiques...).

À l'exception des zones où l'assainissement autonome n'est pas autorisé, il conviendra de préciser, pour les articles 5 du règlement, qu'en l'absence de réseau d'assainissement collectif, et lorsque la construction nécessite un assainissement autonome, les dimensions des parcelles constructibles devront permettre le respect de la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 7 septembre 2009 modifié et arrêté préfectoral du 19 mai 1998 relatifs à l'assainissement non collectif).

L'alinéa 1AU3.1.8 comporte une répétition de phrases. Aussi, les 3 dernières seront supprimées pour éviter une redite inutile.

L'article UB10.2 dispose que les annexes pourront avoir une hauteur maximum de 3,50 m. Il conviendra de préciser si la hauteur se mesure à l'égout du toit ou au faîtage. Cette remarque s'applique aux articles 10 de toutes les zones définies par le règlement quelle que soit la hauteur autorisée.

Le mot « permettant » sera remplacé par le mot « permet » dans l'alinéa 3 de l'article 11 de la zone A.

## C – Les orientations d'aménagement et de programmation

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été prévues pour l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation (1AU) et à ouvrir à l'urbanisation (2AU). Pour chaque zone un programme de logements a été défini avec un nombre de logements minimum à réaliser et une superficie moyenne par lot (espaces verts et voirie non compris). La taille moyenne des terrains définie dans le rapport de présentation est de l'ordre de 1008 m<sup>2</sup> (espace verts et voirie compris). 63 logements sont réalisables dans les zones supportant des orientations d'aménagement et de programmation sur une superficie totale de 7,07 ha. Les orientations d'aménagement prévoient toutes zones comprises un ratio de 1122 m<sup>2</sup> par logement (voirie et espace verts compris). Le nombre de logements minimum à bâtir en zone AU devra être revu à la hausse afin de répondre à l'objectif de densité défini dans le rapport de présentation et évoqué au cours de la réunion des personnes publiques associées.

De plus, plusieurs zones AU sont localisées au plus près du centre bourg dont la densité des constructions est comprise entre 10 et 25 logements à l'hectare. Par suite, ces zones devraient disposer d'un objectif de densité suffisant pour s'intégrer au mieux dans le cadre défini par le bâti existant.

L'accès aux zones AU peut parfois être délicat compte tenu des caractéristiques des voies sur lesquelles elles sont connectées. Une attention particulière devra être portée à la dimension étroite de la rue Saint-Jacques qui nécessiterait la mise en place d'aménagements visant à réduire la vitesse de circulation. L'accès à la zone AU de « La Gâtine » est situé dans une courbe. Les signalisations de police devront donc être adaptées à cette situation afin de réduire le risque d'accident.

L'orientation d'aménagement portant sur la zone AU du Pinacle programme la construction de 4 logements, à étage de préférence. Sur ce même secteur est identifié un point de vue remarquable vers l'Église Saint-Jean Baptiste. Afin de préserver ce dernier, l'aménagement de la zone du Pinacle devrait limiter la hauteur des constructions au plain-pied avec le même objectif de densité.

Un permis de construire (PC 116 13 C 0008) portant sur la construction d'un groupe d'habitations de 10 maisons a été accordé. Ce permis est déposé sur l'unité foncière correspondant à la zone AU « Le bourg ». Il conviendra de s'assurer que les orientations d'aménagement correspondent au projet.

#### D – Les annexes

Les plans des réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif sont établis à une échelle trop petite pour être lisibles. Ces plans devraient être produits sur un support plus grand et adopter une échelle plus adaptée aux informations dispensées telles que les diamètres des canalisations par exemple.

Les textes de référence sur l'assainissement (articles L.1331-1 à 16 du code de la santé publique et les arrêtés préfectoral du 19 mai 1998 et ministériel du 7 septembre 2009 modifié par ceux des 7 mars et 27 avril 2012) pourraient être intégrés aux annexes sanitaires.



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA VIENNE

**Direction Départementale des Territoires  
de la Vienne**

Service de l'Économie Agricole et du

Développement Rural

Unité : Orientations agricoles et développement rural

Affaire suivie par : Rachel PELLETIER

Tél. : 05.49.03.13.76

Objet : Avis CDCEA

Monsieur le Maire

Mairie de Jazeneuil

10 rue du vieux Château

86600 JAZENEUIL

Poitiers, le 08 octobre 2013

Monsieur le Maire,

Suite à la réunion de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles le 1er octobre 2013, vous trouverez ci-joint dans un extrait de procès verbal, l'avis qui a été rendu par la commission concernant la révision du POS en PLU de Jazeneuil.

Pour toute question complémentaire, je vous invite à vous rapprocher du service urbanisme et aménagement de la Direction Départementale des Territoires qui suit votre dossier.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Directeur Départemental  
des Territoires

Roger TAUZIN



PREFET DE LA VIENNE

**DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA VIENNE**

**COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA  
CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES DE LA  
VIENNE**

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 1<sup>er</sup> OCTOBRE  
2013**

La Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles de la Vienne s'est réunie le 1<sup>er</sup> octobre 2013 à la Direction Départementale des Territoires, sous la présidence de Monsieur Gilles LEROUX Directeur Adjoint Départemental des Territoires, représentant la Préfète de la Région Poitou-Charentes, Préfète de la Vienne.

**Etaient présents**

M. Yves GARGOUIL	représentant le Président du Conseil Général de la Vienne,
M. Bernard JACOB	Maire de la commune de Vicq sur Gartempe,
M. Raymond GALLET	Maire de la commune de Coulonges Les Hérolles,
Mme Béatrice PELLERIN	représentant le directeur départemental des territoires,
M. Hyacinthe PETERS	Représentant le Président de la Chambre d'Agriculture de la Vienne,
M. Pierre AUGEREAU	représentant la Fédération Nationale des Syndicats d'Exploitants Agricoles de la Vienne,
M. François BENETEAU	représentant les Jeunes Agriculteurs de la Vienne,
M. Michel HAY	représentant les Propriétaires Agricoles,
M. Denis ROYER	Représentant de la Ligue pour la Protection des Oiseaux,
Mme Marie LEGRAND	Vice Présidente de vienne Nature

**Personnes qualifiées**

M. Michel AUBERT	représentant la SAFER.
------------------	------------------------

**Ont siégé comme experts**

Mme Laetitia CALVO	Juriste chargée de mission urbanisme et aménagement foncier à la Chambre d'Agriculture
--------------------	--

**Ont siégé comme rapporteurs**

Mme Valérie PROUTEAU	de la Direction Départementale des Territoires .
Mme Aurélie DRAPIER	de la Direction Départementale des Territoires,
M. Mickaël GEAY	de la Direction Départementale des Territoires,

**Etaient excusés**

M. Jean-Claude BOUTET	Président du Syndicat Mixte d'Aménagement du Seuil du Poitou,
M. François CRITON	représentant la Coordination Rurale de la Vienne,
M. Jacques BORDIER	représentant les fermiers-métayers,

**Etaient absents**

M. Dimitri GALBOIS	porte-parole de la Confédération Paysanne de la Vienne,
M. Guy GERVAIS	Représentant de la Chambre Départementale des Notaires,

\*\*\*\*\*

Le quorum étant atteint (9), M. Gilles LEROUX ouvre la séance.

\*\*\*\*\*

## Planification

### Dossiers planification

#### • Révision du POS en PLU de Jazeneuil

Surfaces ouvertes à l'urbanisation : 7,06 ha pour l'habitat, 7,31 ha pour les zones d'activités et d'équipements. 5,3 ha sont actuellement utilisés pour l'agriculture. La DDT estime un dépassement de près de 2 hectares des zones d'urbanisation futures.

M. Beaubeau, Maire de la commune de Jazeneuil est présent. Il apporte des éléments complémentaires suite à la présentation de la DDT. Il explique qu'une des zones 1 AUh, celle du bourg est actuellement en projet de lotissement pour 10 lots à raison d'une superficie de 660m<sup>2</sup>/lot. Les terrains prévus à l'urbanisation sont des terrains qui sont en jachère. La zone 2AUh de la gare concerne un propriétaire de chevaux. Il pense que cette zone sera la dernière à être urbanisée.

M.LEROUX demande s'il est envisageable de supprimer cette zone du PLU.

Le Maire signale malgré l'affluence des demandes qu'un effort a été fait par la commune pour diminuer les zones constructibles.

#### ***Le projet est soumis au vote***

Favorable sous réserve de la diminution des zones d'urbanisations futures : 11

Défavorable : 0

Abstention : 0

Pour extrait certifié conforme à l'original

Le Directeur Départemental  
des Territoires  
Roger TAUZIN



**aGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
VIENNE

MAIRIE DE JAZENEUIL  
Monsieur Le Maire, Bernard BEAUBEAU  
10 rue du Vieux Châteaux  
86600 JAZENEUIL

Mignaloux, le **2 octobre 2013**

**N/Réf : SDR/LC/SB/9456**

**Objet : Avis sur la révision du POS en PLU de JAZENEUIL**

*Affaire suivie par Laetitia CALVO, juriste – 05 49 44 75 10*

### **Siège Social**

Agropole, 2133 Route de Chauvigny  
B.P. 50 001 - 86550 MIGNALOUX-BEAUVOIR  
Tél. : 05 49 44 74 74  
Fax : 05 49 44 74 45  
Email : [accueil@vienne.chambagri.fr](mailto:accueil@vienne.chambagri.fr)

### **Antenne BONNEUIL-MATOURS**

35 Chemin des Sablières  
86210 BONNEUIL-MATOURS  
Tél. : 05 49 85 87 80  
Fax : 05 49 85 87 89  
Email : [bonneuil@vienne.chambagri.fr](mailto:bonneuil@vienne.chambagri.fr)

### **Antenne MIREBEAU**

1 Rue des Cyprès  
86110 MIREBEAU  
Tél. : 05 49 50 44 29  
Fax : 05 49 50 86 88  
Email : [mirebeau@vienne.chambagri.fr](mailto:mirebeau@vienne.chambagri.fr)

### **Antenne MONTMORILLON**

Eco Espace, 70 Rue de Concise  
B.P. 50 - 86501 MONTMORILLON Cedex  
Tél. : 05 49 91 01 15  
Fax : 05 49 91 58 24  
Email : [montmorillon@vienne.chambagri.fr](mailto:montmorillon@vienne.chambagri.fr)

### **Antenne VIVONNE**

13 Rue des Sablons  
86370 VIVONNE  
Tél. : 05 49 36 33 60  
Fax : 05 49 36 33 69  
Email : [vivonne@vienne.chambagri.fr](mailto:vivonne@vienne.chambagri.fr)



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public

loi du 31/01/1924

Siret 188 600 027 000 26

APE 9411Z

[www.vienne.chambagri.fr](http://www.vienne.chambagri.fr)

Monsieur Le Maire,

Dans le cadre de l'arrêt-projet du PLU de JAZENEUIL, vous sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture de la Vienne en tant que personne publique associée conformément à l'article L123.9 du Code de l'urbanisme par courrier reçu le 2 août 2013.

#### **1. Le rapport de présentation**

Le rapport de présentation fait état d'une commune de 853 habitants (en 2011) sur une surface totale de 3 182 ha. La commune a donc connu une augmentation de la population de 90 habitants entre 1999 et 2011 (soit de 7,5 par an).

Par ailleurs, le nombre de constructions de logements neufs ou en rénovation est de 54 logements entre 2000 et 2011 soit de 5 logements par an en moyenne.

Quant à l'activité agricole, il a été recensé 22 sièges d'exploitation sur la commune pour une surface agricole utile de 2 110 ha. Il est fait état également de 7 ICPE hors du bourg pour lesquelles une distance d'au minimum 100 mètres est à respecter vis-à-vis des habitations tiers.

Il est donc envisagé une augmentation de la population de 100 habitants d'ici 2023 afin d'atteindre 950 habitants, soit une augmentation de 10 habitants/an. Les besoins en logement sont estimés à 60 logements soit 6 par an entre 2013 et 2023. Il est prévu la possibilité de construire 10 logements dans les dents creuses et 50 logements en extension du bourg. Les surfaces en zone Au représentent un total de 7,07 ha dont 6,17 ha sont des espaces agricoles et au moins 4,71 ha sont déclarés à la PAC.

Les estimations des besoins en logements sont quelque peu surestimés si l'on considère que la commune a connu une production de 5 logements/an ces 10 dernières années pour une augmentation de 90 habitants. Ainsi, un logement permettant l'accueil de 2,3 personnes en moyenne par ménage, la production de 50 logements sur les 10 années permettrait d'accueillir 115 habitants supplémentaires, ce qui répond à l'objectif de 97 habitants d'ici 10 ans.

Sachant que la commune envisage une surface moyenne de terrain consommé par logement neuf de 1 133 m<sup>2</sup> maximum en individuel pavillonnaire (et 663 m<sup>2</sup> en individuel groupé), 5,66 ha seraient

nécessaires pour la production de ces 50 logements. Si l'on rajoute 20 % de rétention foncière, 6,79 seraient nécessaires. Mais considérant que 10 logements sont envisagés en dents creuses, on peut soustraire à ces 6,79 ha une surface de 1,13 ha de ce besoin d'espaces à urbaniser. En conséquence, les zones urbanisées de 7,07 ha sont un peu surestimées par rapport aux besoins et pourraient être revues à la baisse.

## 2. Le règlement

Le règlement de la zone A ne présente pas de remarques particulières tout comme le zonage cartographique.

## 3. Le PADD

Le projet d'aménagement et de développement durable précise que le 3<sup>e</sup> objectif est de maîtriser l'urbanisation et de fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace en luttant contre l'étalement urbain. Il conviendra de mettre cet objectif en adéquation avec la surface des zones à urbaniser envisagées. Cette maîtrise de l'urbanisation permettra également de répondre à l'objectif n°5 de créer les conditions nécessaires au maintien et au développement de l'économie communale en maintenant l'agriculture.

## 4. Les orientations d'aménagement et de programmation

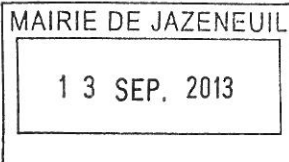
Nous n'avons pas de remarques particulières sur ces OAP.

Ainsi, au vu de l'ensemble de ces observations, la Chambre d'agriculture de la Vienne émet un **avis favorable sous réserve de réduire les zones à urbaniser**.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'assurance de mes meilleurs sentiments.

Le Président,  
D. MARCHAND

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'D' followed by a horizontal line and a diagonal stroke.



## La Déléguée Territoriale

Dossier suivi par : Virginie GAROT  
Téléphone : 05 45 35 30 00  
Courriel : [v.garot@inao.gouv.fr](mailto:v.garot@inao.gouv.fr)  
INAO-COGNAC@inao.gouv.fr

N/Réf : 2013 – 359 VG/CG

Objet : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme  
Commune de Jazeneuil.

Le Directeur de l'INAO  
à  
Monsieur le Maire  
Mairie de Jazeneuil  
10, rue du Vieux Château  
86600 JAZENEUIL

Châteaubernard, le 9 septembre 2013.

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 31 juillet 2013, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, un dossier concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur la commune de Jazeneuil.

La commune de **Jazeneuil** est située dans l'aire géographique des appellations d'origine contrôlées (AOC), « Beurre Charentes-Poitou » et « Chabichou du Poitou ». Elle appartient également aux aires de production des IGP « Agneau du Poitou-Charentes », « Jambon de Bayonne » et « Veau du Limousin ».

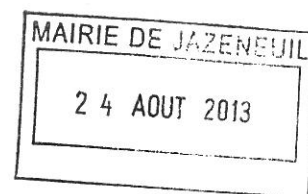
Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :  
D'un point de vue général, pour le maintien des appellations, il convient de veiller à réduire au maximum l'impact des opérations d'aménagement sur les espaces agricoles.  
La localisation des secteurs classés en zone AU permettra de conforter l'urbanisation dans la continuité de l'existant.

Après étude du dossier, je vous informe que l'INAO n'a pas de remarque à formuler à l'égard de ce projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma haute considération.

Pour le Directeur et par délégation,  
La Déléguée Territoriale,

Laurence GUILLARD



Monsieur le Maire  
Hôtel de ville  
10 rue du Vieux Château  
86600 JAZENEUIL

Direction Générale des Services

Poitiers, le 22 AOUT 2013

DTSH/ST – D201301983  
Affaire suivie par Hélène MARTIN  
Tél : 05.49.55.76.42 – h.martin@cr-poitou-charentes.fr

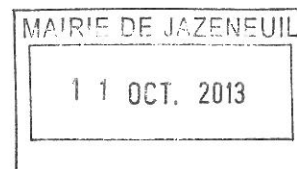
Monsieur le Maire,

J'ai bien reçu votre courrier du 31 juillet 2013 par lequel vous m'avez transmis la délibération du conseil municipal en date du 8 juillet 2013, ainsi que le projet de révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la Commune de Jazeneuil en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Je vous remercie de l'envoi de ces documents dont j'ai pris connaissance avec intérêt.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

  
PAR DÉLÉGATION,  
Directeur Général Adjoint  
Daniel PARILLOT



Service GMP

Mr Bernard Beaubeau  
Maire  
10, Rue du Vieux Château  
86600 Jazeneuil

Granzay-Gript, le 7 octobre 2013

Réf. : Jn-ib-/965-13/9

Objet : A10 Commune de Jazeneuil – Avis sur projet de P.L.U

Affaire suivie par: Jacques Nourisson

P.J.: Modification Article N.6 – Règlement écrit

Copie: D.Niort

Monsieur le Maire,

Par courrier du 31 juillet dernier, vous nous avez transmis le projet de P.L.U de votre commune arrêté en date du 8 juillet 2013, aux fins de recevoir notre avis.

Après analyse des fichiers, il s'avère que les recommandations que nous vous avons transmises par courrier électronique en date du 13 juin 2013 ont été appliquées dans le projet arrêté en dehors de ce qui suit.

Sauf erreur de notre part, en zone N les constructions définies à l'article N.2.1 du « Règlement écrit » sont toutefois autorisées. Parmi ces constructions figurent des bâtiments assimilés « d'exploitation agricole » comme par exemple des constructions légères pour l'abri des animaux, des serres d'activité maraîchage, les constructions pour l'exploitation forestière....L'article N.6.4 prescrit l'éloignement minimum de 100 m par rapport à l'axe de l'Autoroute A10, mais précise que cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole (application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

Or, le projet prévoit un zonage N en bordure de l'A10 au voisinage de « La Metairie du Portail ». Pour les raisons précédemment évoquées dans le mail du 13 juin dernier, nous recommandons une distance minimum d'éloignement de 70 m de toute nouvelle construction de l'axe de l'A10 dans ce zonage.

■ ASF – Direction Régionale Ouest-Atlantique  
A10 – Echangeur 33 – 79360 Granzay-Gript  
Tél: +33 5 49 32 54 99 - Fax: +33 5 49 32 55 08  
[www.vinci-autoroutes.com](http://www.vinci-autoroutes.com)



A l'instar du 6.6 de l'article A6, je vous propose de compléter l'article N.6 du « Règlement écrit » par le paragraphe 6.6 suivant :

*« Les nouveaux bâtiments agricoles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 70,00 m par rapport à l'axe de l'Autoroute A10 »*

En dehors de cette remarque, nous émettons un avis favorable au projet de P.L.U arrêté le 8 juillet 2013.

Je vous remercie de bien vouloir nous transmettre une version numérique du P.L.U qui sera approuvé.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre considération très distinguée.

  
Laurent Brun  
Chef de Service  
Gestion Maintenance Patrimoine

#### **4.4. Réseaux souples :**

4.4.1 - Toute construction nouvelle qui le nécessite doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon les normes en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

4.4.2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone ...) dans la partie privative doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

---

#### **Article N5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement des eaux usées.

---

#### **Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

6.1 – Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou de la limite d'emprise qui s'y substitue
- soit en retrait par rapport à l'alignement, avec un retrait de 1,50 m au minimum

6.2 - Dans tous les cas, les clôtures maçonnées seront édifiées à l'alignement (en tenant compte des éventuels élargissements de voiries prévus), toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

6.3 – Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10,00 m par rapport à la limite d'emprise des routes départementales.

6.4 – En application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions et installations doivent s'implanter avec un retrait minimum de 100,00 m par rapport à l'axe de l'autoroute A10.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Cette disposition ne s'applique pas non plus au secteur Ns où les constructions et installations peuvent s'implanter à 50,00 m de l'axe de l'autoroute A10, à condition de respecter les dispositions de l'article 13.

6.5 – Les éoliennes domestiques doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement. La distance de recul doit au minimum être égale à la hauteur du mât.

*6.6 - Les nouveaux bâtiments agricoles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10m par rapport à l'axe de l'autoroute A10.*

---

#### **Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

7.1 -Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives
- soit en recul par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'un recul par rapport à une limite séparative, la distance de recul sera au minimum égale à 3,00 mètres.

Dans le cas de piscines et abris de jardins, la distance de recul sera au minimum égale à 1,00 mètre.

7.2 -Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas

- aux extensions de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, sans empiéter sur la marge de recul observée par l'existant,
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aux terrasses non couvertes,

7.3 - Les éoliennes domestiques doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives. La distance de recul doit au minimum être égale à la hauteur du mât.

7.4 – les constructions doivent s'implanter en recul de 3,00 m minimum par rapport aux espaces boisés classés.

---

## **Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé

---

## **Article N9 : Emprise au sol des constructions**

---

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

9.1 – Cas général : l'emprise au sol des constructions est limitée à 90 % de l'unité foncière

9.2 - Dans les secteurs concernés par l'Atlas des zones inondables de la Vonne, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de l'unité foncière.

---

## **Article N10 : Hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère. Des adaptations peuvent être autorisées dans le cas de certaines configurations de terrain en pente.

10.1- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder rez-de-chaussée + 1 étage ou rez-de-chaussée + combles. Il ne peut être aménagé plus d'un niveau dans les combles.

10.2 – La hauteur des constructions annexes non accolées ne peut excéder 3,00 mètres.

De plus, si elle est implantée en limite séparative, la construction annexe non accolée ne peut dépasser 3,50 m de hauteur mesurée à la limite séparative.

10.3 - La hauteur des autres constructions ne peut excéder 6,00 mètres.

10.4 – Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas d'extension d'une construction existante plus haute, ou si la construction s'adosse à une construction plus haute, sans pouvoir dépasser la hauteur de l'existant.

10.5 – En secteur Ns, la hauteur des constructions et installations ne peut excéder 3,00 m, mesurée au point le plus haut de la construction ou installation.

---

## **Article N11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

---

### **11.1. Aspect extérieur des constructions**

#### **11.1.1 - Généralités**

##### **11.1.1.1 – Aspect extérieur :**

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée et une simplicité de volume. Ils devront globalement respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune.

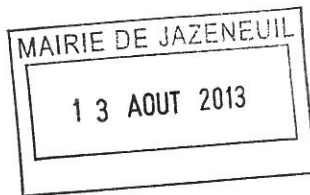
De ce fait toute architecture typique étrangère à la région est interdite, de même tout pastiche néo-rural est proscrit.

L'architecture contemporaine ou bioclimatique est autorisée à condition qu'elle rappelle quelques éléments de l'architecture traditionnelle (ex : par sa volumétrie, ses proportions, ses types de matériaux, sa couleur, ...).

Sont autorisées les techniques d'architecture innovantes, bioclimatiques ou d'écoconstruction, sous réserve d'utilisation de matériaux adaptés et de qualité, et l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires...).



Réseau de transport d'électricité



VOS REF. : PLU de JAZENEUIL

Mairie de JAZENEUIL

DOSSIER  
SUIVI PAR :

NOS REF. : LE/TIERS/TEO-POIT/2013-00530

10, rue du vieux Château

INTERLOCUTEUR : ALLARD Eric

86600 JAZENEUIL

Pôle Environnement

TEL. : 05.46.51.43.48

FAX : 05.46.51.43.47

A l'attention de Monsieur Le Maire

OBJET : PLU

Commune de JAZENEUIL

Périgny, le 12 AOUT 2013

Monsieur.

Nous faisons suite à votre courrier en date du 31/07/13, par lequel vous nous adressez, pour avis, le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme élaboré par votre commune.

Nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme est implantée la liaison **90 kV LUSIGNAN-PARTHENAY-St MAIXENT** exploitée par RTE.

Vous trouverez ci-joint un plan au 1/10000 sur lequel a été reporté le tracé de cette ligne.

Nous vous précisons à cet égard qu'il est important que nous puissions être consultés pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin que nous nous assurions de la compatibilité des projets de construction avec la présence de nos ouvrages, au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

Nous rappelons en outre que toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage de nos ouvrages doit, après consultation du guichet unique ([www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr)), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'Environnement.

**Concernant le projet de PLU que vous nous avez adressé, il conviendrait :**

- D'inclure, dans le rapport de présentation du PLU, le nom de l'ouvrage de transport d'énergie électrique existant ;
- D'indiquer dans le règlement du PLU, aux chapitres spécifiques à chaque zone traversée par un ou plusieurs ouvrages existants ;
  - Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV) ;
  - Que les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
  - Que sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages existants soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages, et **que soient retranchés des espaces boisés classés, des bandes de 30 m de large de part et d'autre de l'axe de la ligne 90 kV LUSIGNAN-PARTHENAY-St MAIXENT**
- D'inclure dans les descriptions des servitudes d'utilité publique de type I4 concernant les lignes et canalisations électriques, les indications suivantes :
  - Le nom de la ligne existante susvisée ;
  - Les coordonnées du service d'exploitation du réseau de ces ouvrages, qui sont les suivantes :

RTE - GET POITOU CHARENTES  
13 rue Aristide Bergès  
17187 PERIGNY CEDEX  
☎ 05.46.51.43.00  
Mail : [rte-teo-poitou-pole-tiers@rte-france.com](mailto:rte-teo-poitou-pole-tiers@rte-france.com)

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'assurance de notre considération très distinguée.

**Monsieur Le Directeur  
du Groupe d'Exploitation Transport**

**POITOU-CHARENTES**



**L'Ingénieur Patrimoine**

Copie(s) : dossier ligne,  
PJ : dossier en retour

## LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

---

### Servitude AC1 : servitude de protection des monuments historiques

1) les monuments classés-

- Eglise Saint-Jean-Baptiste – classée le 11 août 1883
- Maison du XV<sup>e</sup> siècle en totalité (parcelle G811) ainsi que le sol et les parcelles attenantes (section G n°1318, 327, 328 et 329) – classées le 12 février 2012

2) les monuments inscrits:

- Château de la Cour : les huit corbeaux et le linteau encastres dans la façade sur cour – inscrits le 5 novembre 1937

Service concerné :

Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine  
102, Grand'Rue, 86000 Poitiers  
Téléphone : 05 49 55 63 25  
Fax : 05 49 41 08 17  
Mel : sdap.vienne@culture.gouv.fr

### Servitude AC2 : servitude de protection des sites et monuments naturels

- Site inscrit : la Grotte des Fées, inscrite le 12 mars 1932.

Service concerné :

Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine  
102 Grand'Rue 86000 Poitiers  
Téléphone : 05 49 55 63 25  
Fax : 05 49 41 08 17  
Mel : sdap.vienne@culture.gouv.fr

### Servitude AS1 : servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales

- Périmètre de protection du captage de La Roche Perrin (commune de Jazeneuil), institué par arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 22/09/2004
- Périmètre de protection du captage de La Forêt (commune de Curzay-sur-Vonne), institué par arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 21/07/2010

Service exploitant ces captages (depuis le 01/01/2013) :

SIVEER  
55 rue de Bonneuil Matours 86000 Poitiers  
Tél. : 05.49.61.16.90  
Fax : 05.49.44.14.23  
siveer@siveer.fr

### Servitude I4 : servitude relative à l'établissement de canalisations électriques

- Ligne RTE 90 kV : Lusignan /Parthenay /Saint Maixent

Service d'exploitation du réseau de ces ouvrages :

RTE – GET Poitou-Charentes  
 13 rue Aristide Bergès  
 17187 Périgny Cedex  
 05.46.51.43.00  
 rte-teo-poitou-pole-tiers@rte-france.com

### Servitude EL7 : servitude d'alignement

- RD 94 - Traverse de Jazeneuil, plan approuvé le 23 août 1899, et traverse de La Mimaudière, plan approuvé le 23 août 1899
- RD 21 - Traverse de Jazeneuil, plan approuvé le 12 février 1868 et traverse de Jazeneuil, plan approuvé le 14 novembre 1964

Service gestionnaire :

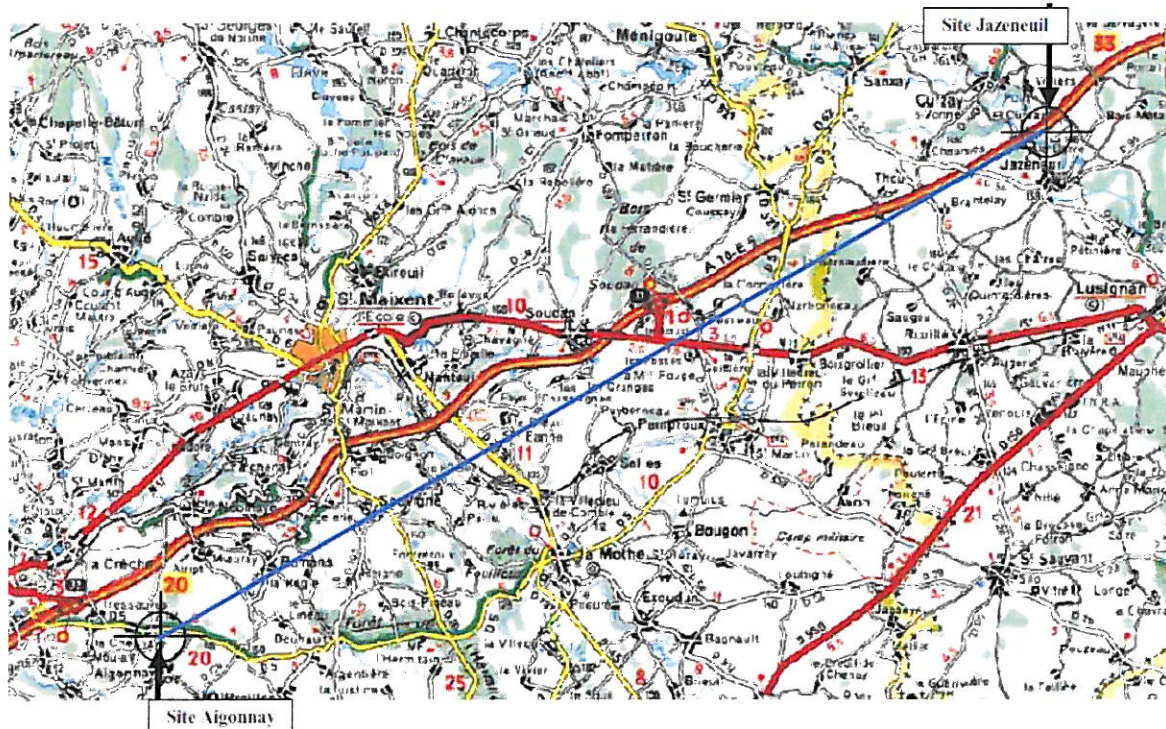
Conseil général de la Vienne  
 Place Aristide Briand BP 319 86008 Poitiers  
 Téléphone : 05 49 55 66 00

### Servitude concernant les faisceaux hertziens accompagnant l'autoroute A10

Service gestionnaire :

Autoroutes du Sud de la France – Vinci Autoroutes  
 DRE Ouest Atlantique – Pôle Gestion et Maintenance du Patrimoine  
 Autoroute A10 – échangeur 33  
 79360 GRANZAY-GRIPT

- Faisceau Jazeneuil - Aigonnay



**Annexe 1 la décision n° 06-0434  
de l'Autorité de régulation des communications électroniques et des postes**

Page 3/3

**Liaison FH : Autoroutes du Sud de la France**

**Liaison N° 704** entre les bases A et B

**BASE A** Référence Station : 1407

Adresse Géographique :	La Barre
Lieu-dit :	Pylône ASF km330 sur A10
Code Postal :	86600
Commune :	JAZENEUIL
Coordonnées en WGS84	
Latitude :	46 °28 '43 "N
Longitude	00 °03 '55 "E
Altitude NGF	138 m
Hauteur d'antenne :	81 m
Fréquence d'émission :	1429,1250 MHz
P. I. R. E.	68 dBm
Gain maximum de l'antenne	23 dBi
Classe de dispositif :	2
Polarisation de l'émission :	V

**BASE B** Référence Station : 1408

Adresse Géographique :	Le Carrefour
Lieu-dit :	Pylône ASF
Code Postal :	79370
Commune :	AIGONNAY
Coordonnées en WGS84	
Latitude :	46 °19 '52 "N
Longitude	00 °13 '56 "W
Altitude NGF	154 m
Hauteur d'antenne :	87 m
Fréquence d'émission :	1377,1250 MHz
P. I. R. E.	68 dBm
Gain maximum de l'antenne	23 dBi
Classe de dispositif :	2
Polarisation de l'émission	V

**LIAISON** (entre les deux bases décrites ci-dessus) :

Disponibilité souhaitée	Supérieure
Redondance par veille active	Non
Liaison bilatérale ou unilatérale	Bilatérale
Désignation de l'émission	250KG7W
Longueur de la liaison	28,1 Km

*Observations éventuelles*

Adresse géographique exacte

Pylone ASF km 330 sur A10

Code postal 86 600

Commune JAZENEUIL

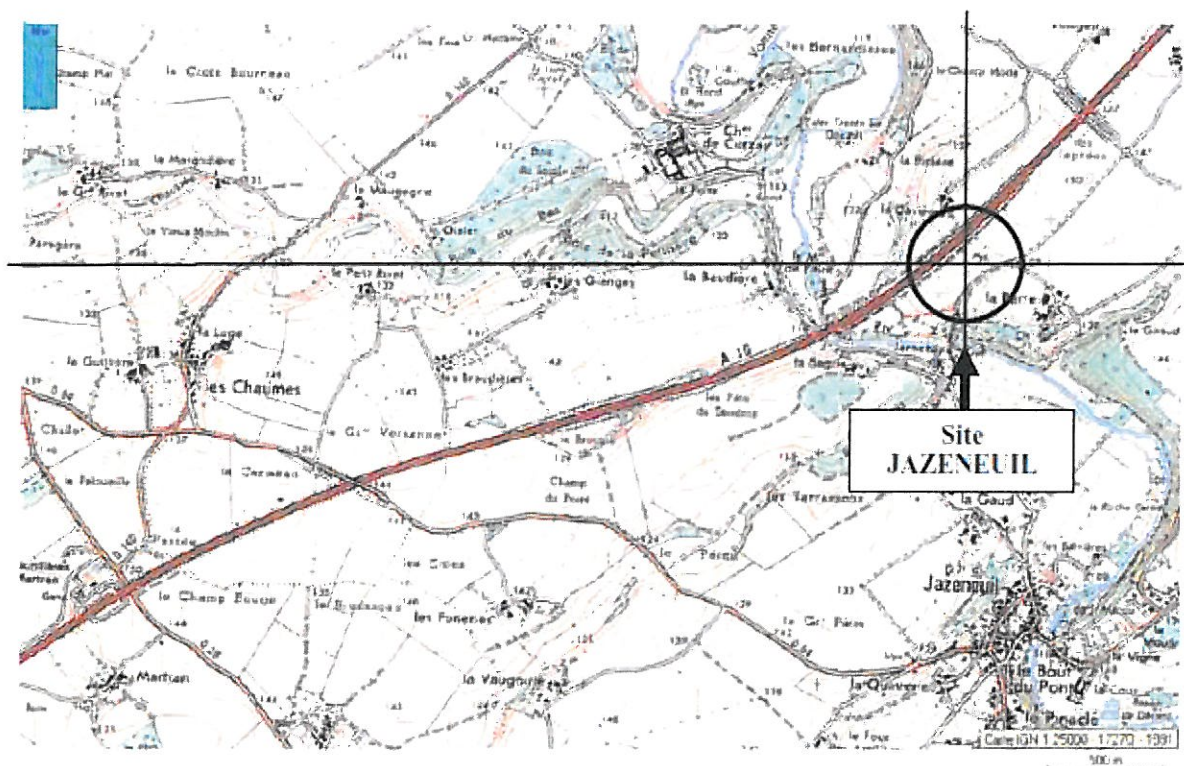
Longitude 00° 03' 55" Est ☒ Ouest ☐Latitude 46° 28' 43" Nord ☒ Sud ☐

(en °, min, s)

Système géodésique à utiliser WGS 84

Altitude NGF 137 m

Code INSEE 86116



## Extrait Geotravaux

### Tensions des ouvrages

- 400 kV
- 225 kV
- 150 kV
- 90 kV
- 63 kV
- 45 kV
- <45 kV
- Hors tension

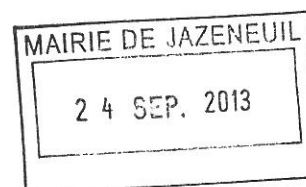
Echelle 1 : 10 000  
0 0,3 km





DEPARTEMENT DE LA VIENNE

Mairie de ROUILLE  
8, rue de la Libération  
86480 ROUILLE



Adressé à :  
Mairie de JAZENEUIL  
10, rue du Vieux Château  
86600 JAZENEUIL

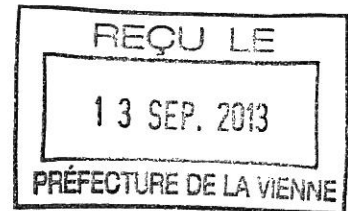
## BORDEREAU D'ENVOI

NOMBRE DE PIECES	DESIGNATION DES PIECES	OBSERVATIONS
1	Bonjour,  Veuillez trouver ci-joint la délibération du Conseil Municipal du 03/09/13 relative à votre projet de PLU.  Vous en souhaitant bonne réception,  Cordialement,	

Fait à Rouillé le 23/09/13



REÇU LE  
19 SEP. 2013  
MAIRIE DE ROUILLÉ  
(Vienne 86480)



**MAIRIE  
de  
ROUILLÉ  
(Vienne)**

**EXTRAIT du REGISTRE  
des DELIBERATIONS  
du CONSEIL MUNICIPAL**  
\*\*\*\*\*

Le trois septembre deux mille treize, à vingt heures trente, les membres du Conseil Municipal de Rouillé, dûment convoqués, se sont réunis en Mairie, sous la Présidence de M. Rémi GAULT, Maire.

Rouillé, dûment convoqués, se sont réunis en Mairie, sous la Présidence de M. Rémi GAULT, Maire.

Etaient présents :

M. GAULT, M. BAUDIFFIER, MME GENTILHOMME, M. MIMAUT, BRACONNIER, Mme BETIN, M. TANNEAU, DELAVALT, Mme ROUX, M. SOULARD, Mme BUCHER, Mme MINAULT, M.. VIVIEN, M. PICARD, Mme HERISSE, M. RANGER.

Etait absent et excusé : MM CONTIVAL

Mme ROUX a été élue secrétaire de séance, conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

M. le Maire présente Mme Royaux Müller qui remplacera Mme ROBERT au poste de secrétaire générale.

Après rappel des délibérations de la séance du deux juillet deux mille treize, l'ordre du jour est abordé

**12 - PLU de Jazeneuil**

M. le Maire fait lecture du courrier de M. le Maire de Jazeneuil qui demande au Conseil Municipal d'émettre un avis sur le projet de PLU de Jazeneuil.

Le conseil municipal, à l'unanimité après en avoir délibéré, n'émet pas d'avis défavorable au projet de PLU de Jazeneuil.

Certifié exécutoire  
Reçue en Préfecture le 13/09/2013  
Publiée ou notifiée le 19/09/2013  
Le Maire  
Rémi GAULT



Fait et délibéré en Mairie le jour, mois et an que dessus.  
Au registre sont les signatures.  
Copie certifiée conforme.  
Rouillé, le 11 septembre 2013  
Le Maire,  
Rémi GAULT



**Agence de LA VILLEDIEU DU CLAIN**

2b, Rue Nationale  
86 340 LA VILLEDIEU DU CLAIN  
Tél : 05 49 01 38 10  
Fax : 05 49 57 05 62

horaires d'ouverture :

du lundi au jeudi : de 8h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00  
le vendredi : de 8h00 à 12h30 et de 13h30 à 16h00

MAIRIE DE JAZENEUIL

25 SEP. 2013

Le Responsable de l'Agence

à

Mr Bernard BEAUBEAU  
Maire de la commune de JAZENEUIL  
Mairie  
10 rue du Vieux château  
86600 JAZENEUIL

La Villedieu du Clain, le 24 Septembre 2013

N/Réf. : CM/NB/2013-564

Objet : Avis « Plan Local d'Urbanisme »

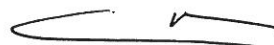
Affaire suivie par Jean-Philippe JOLY

Monsieur Le Maire,

Après étude des documents fournis, le Siveer n'a pas d'observations particulières à formuler sur le dossier d'arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de JAZENEUIL.

Vous souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, nos sincères salutations.

Le responsable de l'Agence  
de La Villedieu du Clain,



Cyrille MOREAU

Monsieur Bernard BEAUBEAU  
Maire  
Mairie  
10 RUE DU VIEUX CHATEAU  
86600 JAZENEUIL

À Poitiers, le 12 novembre 2013

Réf : SMASP-SCOT-2013-88/AL  
Dossier suivi par Amélie LABORDE  
Tél : 05 79 96 09 72  
Courriel : amelie.laborde@smasp.fr

**Objet : Dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation, révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'urbanisme (PLU) de la commune de Jazeneuil**

Monsieur le Maire,

Par délibération en date du 18 octobre 2013, le Bureau élargi du Syndicat Mixte pour l'Aménagement du Seuil du Poitou a accordé les dérogations sollicitées par la commune de Jazeneuil le 18 septembre 2013 dans le cadre de la révision générale de son POS en PLU sur les secteurs suivants:

- L'Auzannière,
- La Mimaudière,
- La Pétinière,
- Les Quintardières,
- Les Champs de la Pierre,
- Le Bourg,
- La Gaud,
- Les Haute Vignes,
- Le Pinacle Nord et Sud,
- Logis de la Cour,
- Faubourg rue Pictave,
- La Gare,
- Châtaignier.

J'ai donc plaisir à vous transmettre la délibération correspondante visée par la Préfecture.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération la plus distinguée.

Le Président du SMASP  
Député de la Vienne



**Pièce-jointe :**

Délibération du SMASP n°2013-0049 relative à la demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation : commune de Jazeneuil.

<p><b>Syndicat Mixte pour l'Aménagement SMASP du Seuil du Poitou</b></p> <p>En vertu des articles L.2131-1, L.5211-2 et L.5211-3 du CGCT, le Président du SMASP atteste que le présent acte a été affiché, transmis en Préfecture le ..... et/ou notifié le ..... et qu'il est donc exécutoire. Pour le Président, par délégation,</p>	<p><b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU DELIBERANT - SCoT Seuil du Poitou -</b></p> <p><b>SEANCE DU 18 OCTOBRE 2013 Au Parc des Expositions Grand Poitiers</b></p> <hr/> <p>Secrétaires de séance : MM. TRICOT &amp; GARGOUIL</p> <p>Nbr de membres en exercice : 22</p> <p>Quorum : 12</p> <p>Date de la convocation : 29/07/2013</p> <p>Affichée le : 21/10/2013</p>
--	--

**Présents :****Président de séance : Alain CLAEYS, Président**

MM. DESCHAMPS J., GARGOUIL, GIBAUT, Mme MERLE, MM. MYON, PETIT,  
**Vice Présidents**

MM. BARC, CORNU, EIDELSTEIN, Mme FRAYSSE, M. TRICOT,  
**Membres du Bureau**

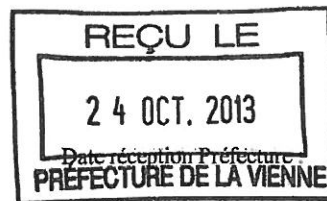
**Absents excusés :**

MM. ABELIN, BEAUJANEAU, COLIN, HERBERT, LEDUC, TREMBLAIS,  
**Vice Présidents**

MM. BARRAUD DUCHERON, BOUTET, CHARDONNEAU, Mme LAVRARD,  
**Membres du Bureau**



N°: 3



<b>Bureau délibérant SMASP SCoT Seuil du Poitou du 18/10/2013</b>	<b>Identifiant :</b> 2013-0049	Date de publication au Recueil des Actes Administratifs :
<b>Syndicat Mixte pour l'Aménagement SMASP du Seuil du Poitou</b>	<b>Titre :</b> Demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation : Commune de Jazeneuil	
<b>POLE PILOTAGE SERVICE PROSPECTIVE ET COOPERATIONS TERRITORIALES</b>	<b>Etudiée par :</b> Le bureau du 18/10/2013	
	<b>Rapportée par :</b> CLAUDE EIDELSTEIN	

### **Bureau délibérant SMASP SCoT Seuil du Poitou**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L122-2 et L123-13 ;

Vu l'arrêté préfectoral de délimitation du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Syndicat Mixte pour l'Aménagement du Seuil du Poitou (SMASP) n°2008 ATDL-SCoT-1 du 22 août 2008 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2010-D2/B1 – 006 du 26 février 2010 portant modification du périmètre et transformation du Syndicat Mixte pour l'Aménagement du Seuil du Poitou (SMASP) à la carte élargi et modification de ses statuts ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2013-DDT-585 du 25 juillet 2013 actualisant la liste des communes incluses dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Seuil du Poitou ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Jazeneuil du 21 avril 1988 approuvant le Plan d'Occupation des Sols (POS) de Jazeneuil ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Jazeneuil du 27 juin 2011 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) de Jazeneuil en Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Jazeneuil du 08 juillet 2013 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Jazeneuil ;

Vu la saisine de la commune de Jazeneuil par courrier du 18 septembre 2013, sollicitant le SMASP sur les ouvertures à l'urbanisation suivantes, entraînées par la procédure de révision du POS en PLU de Jazeneuil :

- Transformation des anciennes zones NB en zone urbaine ;
- Ajustement des limites du zonage par rapport au POS ;
- Prise en compte d'une occupation du sol ou vocation existante ;
- Ouverture à l'urbanisation de secteurs à vocation agricole ou naturel.

Considérant :

- L'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé mais l'existence d'un périmètre de SCOT arrêté couvrant le territoire de la commune de Jazeneuil ;
- La situation de la commune de Jazeneuil à moins de 15 kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants au sens du recensement général de la population (agglomération de Poitiers) ;

Il résulte que cette révision générale, prévoyant d'ouvrir à l'urbanisation des zones à urbaniser délimitées après le 1<sup>er</sup> juillet 2002 ou des zones naturelles, ne peut être approuvée qu'après dérogation accordée par le SMASP compétent pour l'élaboration, l'approbation, le suivi et la révision du SCOT.

## **1. Transformation des anciennes zones NB en zone urbaine**

### ***Secteur « l'Auzannière » :***

Le projet consiste à classer en zone « UD » (zone équipée et déjà urbanisée englobant les secteurs d'extension pavillonnaire en continuité du bourg de Jazeneuil) un ensemble de parcelles d'une superficie de 4,23 ha classé en zone « NB » (zone naturelle non équipée, sans vocation particulière, non destinée à recevoir des équipements) dans le POS, afin de répondre aux besoins en logement de la commune en mobilisant les dents creuses.

La zone concernée par le projet, devrait permettre potentiellement la construction de 3 logements. Le site ne fait l'objet d'aucun inventaire ou classement d'intérêt écologique particulier et aucun élément paysager remarquable n'a été identifié. De plus, les terrains concernés sont déjà en partie urbanisés et aucune parcelle n'est cultivée.

### ***Secteur « La Mimaudière » :***

Le projet consiste à classer en zone « UV » (zone équipée et déjà urbanisée englobant les principaux villages de la commune caractérisées par une mixité entre bâti ancien et bâti récent de type pavillonnaire) à hauteur de 3,59 ha et « Uva » (village de La Mimaudière et La Pétinière, où l'accueil des constructions neuves est conditionné à une solution à mettre en place en matière d'assainissement) à hauteur de 1,82 ha, un ensemble de parcelles d'une superficie totale de 5,39 ha classé en zone « NB » (zone naturelle non équipée, sans vocation particulière, non destinée à recevoir des équipements) dans le POS, afin de répondre aux besoins en logement de la commune en mobilisant les dents creuses.

La zone concernée par le projet, devrait permettre potentiellement la construction de 8 logements. Le site ne fait l'objet d'aucun inventaire ou classement d'intérêt écologique particulier et aucun élément paysager remarquable n'a été identifié. De plus, les terrains concernés sont déjà en partie urbanisés et aucune parcelle n'est cultivée.

### ***Secteur « La Pétinière » :***

Le projet consiste à classer en zone « UV » (zone équipée et déjà urbanisée englobant les principaux villages de la commune caractérisées par une mixité entre bâti ancien et bâti récent de type pavillonnaire) à hauteur de 1,74 ha et « Uva » (village de La Mimaudière et La Pétinière, où l'accueil des constructions neuves est conditionné à une solution à mettre en

place en matière d'assainissement) à hauteur de 1,92 ha, un ensemble de parcelles d'une superficie totale de 3,21 ha classé en zone « NB » (zone naturelle non équipée, sans vocation particulière, non destinée à recevoir des équipements) dans le POS, afin de répondre aux besoins en logement de la commune en mobilisant les dents creuses.

La zone concernée par le projet, devrait permettre potentiellement la construction de 2 logements. Le site ne fait l'objet d'aucun inventaire ou classement d'intérêt écologique particulier et aucun élément paysager remarquable n'a été identifié. De plus, les terrains concernés sont déjà en partie urbanisés et aucune parcelle n'est cultivée.

#### ***Secteur « Les Quintardières » :***

Le projet consiste à classer en zone « UV » (zone équipée et déjà urbanisée englobant les principaux villages de la commune caractérisées par une mixité entre bâti ancien et bâti récent de type pavillonnaire), un ensemble de parcelles d'une superficie de 3,73 ha classé en zone « NB » (zone naturelle non équipée, sans vocation particulière, non destinée à recevoir des équipements) dans le POS, afin de répondre aux besoins en logement de la commune en mobilisant les dents creuses.

La zone concernée par le projet, devrait permettre potentiellement la construction de 4 logements. Le site ne fait l'objet d'aucun inventaire ou classement d'intérêt écologique particulier et aucun élément paysager remarquable n'a été identifié. De plus, les terrains concernés sont déjà en partie urbanisés et aucune parcelle n'est cultivée.

#### ***Secteur « Les Champs de la Pierre » :***

Le projet consiste à classer en zone « UH » (zone dédiée à l'accueil ou l'extension d'activités économiques existantes ou nouvelles de type activités commerciales, artisanales, industrielles, de services...) un ensemble de parcelles d'une superficie de 1,29 ha classé en zone « NB » (zone naturelle non équipée, sans vocation particulière, non destinée à recevoir des équipements) dans le POS, afin de mettre en cohérence le zonage du PLU avec l'usage de la parcelle.

La zone concernée accueille une activité artisanale ; les parcelles ne sont donc pas cultivées et aucun inventaire ou classement d'intérêt écologique particulier n'a été identifié.

Ainsi, au regard des éléments fournis au dossier, les projets des Secteurs « l'Auzannière », « La Mimaudière », « La Pétinière », « Les Quintardières » et « Les Champs de la Pierre » ne présentent pas d'inconvénient excessif au regard des communes voisines, de l'environnement ou des activités agricoles, par rapport à l'intérêt que représente la révision du POS en PLU pour la commune.

## **2. Ajustement des limites du zonage par rapport au POS**

#### ***Secteur « Le Bourg » :***

Le projet consiste à classer en zone « 1AU » (secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation) un ensemble de parcelles d'une superficie de 0,22 ha classé en zone « ND » (zone protégée pour la qualité de son paysage ou en raison de risques ou nuisances, naturels ou artificiels, résultant de sa localisation géographique – inondations, éboulements, aérodromes...) dans le POS, afin d'avoir un zonage identique sur l'ensemble de la parcelle.

La zone est en partie occupée par un espace boisé classé, elle n'est donc pas cultivée, et n'engendre pas une augmentation importante du potentiel de développement de l'urbanisation. Le caractère boisé de la zone est pris en compte dans une orientation d'aménagement et de programmation.

Ainsi, au regard des éléments fournis au dossier, le projet ne présente pas d'inconvénient excessif au regard des communes voisines, de l'environnement ou des activités agricoles, par rapport à l'intérêt que représente la révision du POS en PLU pour la commune.

### **Secteurs « La Gaud », « Les Hautes Vignes », « Le Pinacle Nord » et « Le Pinacle Sud » :**

Le projet consiste à classer en zone « UC » (zone ayant pour vocation l'habitat, en position dominante, et les activités urbaines – commerces, services, artisanats, équipements) et « UD » (zone équipée et déjà urbanisée englobant les secteurs d'extension pavillonnaire en continuité du bourg de Jazeneuil), un ensemble de parcelles d'une superficie allant de 200 m<sup>2</sup> à 0,1 ha) classé en zone « NC » (zone protégée dans l'intérêt du maintien et du développement des activités agricoles) et « ND » (zone protégée pour la qualité de son paysage ou en raison de risques ou nuisances, naturels ou artificiels, résultant de sa localisation géographique – inondations, éboulements, aérodromes...) dans le POS, afin de donner de la cohérence au futur zonage PLU. Ces ajustements correspondent essentiellement à des fonds de parcelles occupés par des jardins d'habitations.

Ainsi, au regard des éléments fournis au dossier, le projet des Secteurs « La Gaud », « Les Hautes Vignes », « Le Pinacle Nord » et « Le Pinacle Sud » ne présente pas d'inconvénient excessif au regard des communes voisines, de l'environnement ou des activités agricoles, par rapport à l'intérêt que représente la révision du POS en PLU pour la commune.

### **3. Prise en compte d'une occupation du sol ou vocation existante**

#### ***Secteur « de la Gaud » :***

Le projet consiste à classer en zone « UC » (zone ayant pour vocation l'habitat, en position dominante, et les activités urbaines – commerces, services, artisanats, équipements) un ensemble de parcelles d'une superficie de 2,42 ha, classé en zone « NC » (zone protégée dans l'intérêt du maintien et du développement des activités agricoles) dans le POS, afin de mettre en cohérence le zonage du PLU avec l'usage de la parcelle et de permettre l'évolution des constructions existantes.

Cette zone est occupée par des maisons d'habitations et de jardins attenants. Les parcelles ne sont donc pas cultivées et ne sont soumises à aucun inventaire ou classement d'intérêt écologique particulier. Le potentiel de constructions nouvelles sur la zone est estimé à 1 logement.

#### ***Secteur « du Logis de la Cour » :***

Le projet consiste à classer en zone « UC\* » (zone appartenant au secteur « du Logis de la Cour » ayant pour vocation l'habitat, en position dominante, et les activités urbaines – commerces, services, artisanats, équipements) et en zone « 1AU » (secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation), un ensemble de parcelles d'une superficie

totale de 2,23 ha, classé en zone « ND » (zone protégée pour la qualité de son paysage ou en raison de risques ou nuisances, naturels ou artificiels, résultant de sa localisation géographique – inondations, éboulements, aérodromes...) dans le POS, afin de mettre en cohérence le zonage du PLU avec l'usage de la parcelle et de permettre l'évolution des constructions existantes.

Cette zone est occupée par une structure d'accueil et de réinsertion et des activités annexes. Les parcelles ne sont donc pas cultivées et ne sont soumises à aucun inventaire ou classement d'intérêt écologique particulier, au vu des éléments fournis dans le dossier.

#### ***Secteur « du Faubourg Rue Pictave »***

Le projet consiste à classer en zone « UE » (zone ayant pour vocation l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif – mairie, écoles, terrains de sport...) un ensemble de parcelles d'une superficie de 0,36 ha, classé en zone « ND » (zone protégée pour la qualité de son paysage ou en raison de risques ou nuisances, naturels ou artificiels, résultant de sa localisation géographique – inondations, éboulements, aérodromes...) dans le POS, afin de mettre en cohérence le zonage du PLU avec l'usage de la parcelle et de permettre l'évolution des constructions existantes.

Cette zone est occupée par des équipements publics tels que la salle des associations, un parcours de santé.... Les parcelles ne sont donc pas cultivées et ne sont soumises à aucun inventaire ou classement d'intérêt écologique particulier, au vu des éléments fournis dans le dossier.

#### ***Secteur « Les Hautes Vignes »***

Le projet consiste à classer en zone « UD » (zone équipée et déjà urbanisée englobant les secteurs d'extension pavillonnaire en continuité du bourg de Jazeneuil) un ensemble de parcelles d'une superficie de 0,94 ha, classé en zone « NC » (zone protégée dans l'intérêt du maintien et du développement des activités agricoles) dans le POS, afin de mettre en cohérence le zonage du PLU avec l'usage de la parcelle et de permettre l'évolution des constructions existantes.

Cette zone est occupée par une habitation et des espaces extérieurs attenants (parc). Les parcelles ne sont donc pas cultivées et ne sont soumises à aucun inventaire ou classement d'intérêt écologique particulier, au vu des éléments fournis dans le dossier.

#### ***Secteur « de la Gare »***

Le projet consiste à classer en zone « UC » (zone ayant pour vocation l'habitat, en position dominante, et les activités urbaines – commerces, services, artisanats, équipements) un ensemble de parcelles d'une superficie de 0,21 ha, classé en zone « NC (zone protégée dans l'intérêt du maintien et du développement des activités agricoles) dans le POS, afin de mettre en cohérence le zonage du PLU avec l'usage de la parcelle et de permettre l'évolution des constructions existantes.

Cette zone est occupée par une habitation correspondant au bâti de l'ancienne gare et des espaces extérieurs attenants (jardin). Les parcelles ne sont donc pas cultivées et ne sont soumises à aucun inventaire ou classement d'intérêt écologique particulier, au vu des éléments fournis dans le dossier.

### ***Secteur « du Châtaignier »***

Le projet consiste à classer en zone « UV » (zone ayant pour vocation l'habitat, en position dominante, et les activités urbaines - commerces, services, artisanats, équipements...englobant les principaux villages de la commune caractérisés par une mixité entre bâti ancien et bâti récent de type pavillonnaire) un ensemble de parcelles d'une superficie de 4,65 ha, classé en zone « NC » (zone protégée dans l'intérêt du maintien et du développement des activités agricoles) dans le POS, afin de mettre en cohérence le zonage du PLU avec l'usage de la parcelle, de permettre l'évolution des constructions existantes et de répondre aux besoins en logement de la commune en mobilisant les dents creuses.

Cette zone est occupée par un ensemble d'habitations et de jardins. Le potentiel de constructions nouvelles sur la zone est estimé à 2 logements. Les parcelles ne sont pas cultivées et ne sont soumises à aucun inventaire ou classement d'intérêt écologique particulier, au vu des éléments fournis dans le dossier.

### ***Secteur « de la Pétière »***

Le projet consiste à classer en zone « UV » (zone ayant pour vocation l'habitat, en position dominante, et les activités urbaines - commerces, services, artisanats, équipements...englobant les principaux villages de la commune caractérisés par une mixité entre bâti ancien et bâti récent de type pavillonnaire) et « Uva » (village de La Mimaudière et La Pétière, où l'accueil des constructions neuves est conditionné à une solution à mettre en place en matière d'assainissement) un ensemble de parcelles d'une superficie de 0,44 ha, classé en zone « NC » (zone protégée dans l'intérêt du maintien et du développement des activités agricoles) dans le POS, afin de mettre en cohérence le zonage du PLU avec l'usage de la parcelle et de permettre l'évolution des constructions existantes.

Cette zone est occupée par un ensemble d'habitations et de jardins. Les parcelles ne sont pas cultivées et ne sont soumises à aucun inventaire ou classement d'intérêt écologique particulier, au vu des éléments fournis dans le dossier. Il est à noter la présence d'un bâtiment agricole sur la parcelle limitrophe à cette zone.

Ainsi, au regard des éléments fournis au dossier, le projet des Secteurs « La Gaud », « Les Logis de la Cour », « le Faubourg Rue Pictave », « Les Hautes Vignes », « La Gare » et « Le Châtaignier » et « La Pétière » ne présente pas d'inconvénient excessif au regard des communes voisines, de l'environnement ou des activités agricoles, par rapport à l'intérêt que représente la révision du POS en PLU pour la commune.

## **4. Ouverture à l'urbanisation de secteurs à vocation agricole ou naturel**

### ***Secteur « Les Champs de Pierre »***

Le projet consiste à classer en zone « UH » (zone dédiée à l'accueil ou l'extension d'activités économiques existantes ou nouvelles de type activités commerciales, artisanales, industrielles, de services...) un ensemble de parcelles d'une superficie de 0,64 ha, classé en zone « NC » (zone protégée dans l'intérêt du maintien et du développement des activités agricoles) dans le POS, afin de permettre l'extension d'une activité artisanale.

Les parcelles concernées, situées en continuité immédiate du bâtiment d'activité de l'artisan, sont actuellement cultivées et enclavées entre deux routes et deux terrains construits. Par ailleurs, des bâtiments agricoles dédiés à l'élevage sont situés à proximité immédiate de la

parcelle mais le terrain concerné par le projet n'est pas utilisé pour cette dernière exploitation. Aucun inventaire ou classement d'intérêt écologique particulier n'a été identifié sur le site.

Ainsi, au regard des éléments fournis au dossier et sans négliger les impacts possibles sur les activités agricoles, le projet ne présente pas d'inconvénient excessif au regard des communes voisines, de l'environnement ou des activités agricoles, par rapport à l'intérêt que représente la révision du POS en PLU pour la commune.

### ***Secteur « Les Hautes Vignes »***

Le projet consiste à classer en zone « 1AU » (secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation) un ensemble de parcelles d'une superficie de 0,57 ha, classé en zone « NC » (zone protégée dans l'intérêt du maintien et du développement des activités agricoles) dans le POS, afin de répondre aux besoins en logement de la commune.

Les parcelles concernées ne sont pas cultivées ; il s'agit d'une partie d'un parc d'une construction existante. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone permettrait l'implantation au maximum de 6 logements. Aucun inventaire ou classement d'intérêt écologique particulier n'a été identifié sur le site. Cependant, le site est concerné par deux servitudes d'utilité publique à savoir qu'il est inscrit dans le périmètre de 500m de protection des Monuments Historiques ainsi que dans celui de protection rapprochée d'un captage d'eau potable. Une orientation d'aménagement et de programmation a été conçue pour l'aménagement de ce site.

Ainsi, au regard des éléments fournis au dossier, le projet ne présente pas d'inconvénient excessif au regard des communes voisines, de l'environnement ou des activités agricoles, par rapport à l'intérêt que représente la révision du POS en PLU pour la commune.

**Les membres du Bureau sont donc invités à accorder une dérogation à la commune de Jazeneuil pour permettre, dans le cadre de la révision du POS en PLU, les ouvertures à l'urbanisation suivantes :**

#### Transformation des anciennes zones NB en zone urbaine

- **Secteur « L'Auzannière »** : classement en zone « UD » dans le PLU de parcelles classées en zone « NB » dans le POS ;
- **Secteur « La Mimaudière »** : classement en zones « UV » et « Uva » dans le PLU de parcelles classées en zone « NB » dans le POS ;
- **Secteur « La Pétinière »** : classement en zones « UV » et « UVa » dans le PLU de parcelles classées en zone « NB » dans le POS ;
- **Secteur « Les Quintardières »** : classement en zone « UV » dans le PLU de parcelles classées en zone « NB » dans le POS ;
- **Secteur « Les Champs de la Pierre »** : classement en zone « UH » dans le PLU de parcelles classées en zone « NB » dans le POS.

#### Ajustement des limites du zonage par rapport au POS

- **Secteur « Le Bourg »** : classement en zone « 1AU » dans le PLU de parcelles classées en zone « ND » dans le POS ;
- **Secteurs « La Gaud », « Les Hautes Vignes », « Le Pinacle Nord » et « Le Pinacle Sud »** : classement en zones « UC » et « UD » dans le PLU de parcelles classées en zones « NC » et « UD » dans le POS.

Prise en compte d'une occupation du sol ou vocation existante

- **Secteur « de la Gaud »** : classement en zone « UC » dans le PLU de parcelles classées en zone « NC » dans le POS ;
- **Secteur « du Logis de la Cour »** : classement en zone « UC\* » dans le PLU de parcelles classées en zone « ND » dans le POS ;
- **Secteur « du Faubourg Rue Pictave »** : classement en zone « UE » dans le PLU de parcelles classées en zone « ND » dans le POS ;
- **Secteur « Les Hautes Vignes »** : classement en zone « UD » dans le PLU de parcelles classées en zone « NC » dans le POS ;
- **Secteur « de la Gare »** : classement en zone « UC » dans le PLU de parcelles classées en zone « NC » dans le POS ;
- **Secteur « du Châtaignier »** : classement en zone « UV » dans le PLU de parcelles classées en zone « NC » dans le POS ;
- **Secteur « de la Pétière »** : classement en zones « UV » et « UVa » dans le PLU de parcelles classées en zone « NC » dans le POS.

Ouverture à l'urbanisation de secteurs à vocation agricole ou naturel

- **Secteur « Les Champs de Pierre »** : classement en zone « UH » dans le PLU de parcelles classées en zone « NC » dans le POS ;
- **Secteur « Les Hautes Vignes »** : classement en zone « 1AU » dans le PLU de parcelles classées en zone « NC » dans le POS ;

**AFFICHEE LE : 21/10/2013**

**Adoptée**

**Vote pour :**

**Nombre :**

**Vote contre :**

**Nombre :**

**Abstention :**

**Nombre :**

**Ne prend pas part au vote :**

**Nombre :**

**Mouvement des Elus :**

**Autres mentions de vote :**

Pour extrait conforme,  
Le Président :



**Alain CLAEYS**

