

# SAINT JULIEN L'ARS

## REVISION N°2

### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE 2a

Révision n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 12 Juillet 2005



ECP Urbanisme  
Etudes, conseils, projets d'urbanisme

Artline  
Architecture du paysage



<u>INTRODUCTION.....</u>	<u>3</u>
<u>IDEES FORTES DU PROJET .....</u>	<u>4</u>
<u>AJUSTER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE AUX CAPACITES DES EQUIPEMENTS EXISTANTS, AU MAINTIEN DES EQUILIBRES ET A LA MIXITE .....</u>	<u>5</u>
I. <b>Assurer les conditions d'un développement de l'habitat mesuré, maîtrisé, régulier.....</b>	<b>5</b>
II. <b>Stimuler l'offre foncière pour favoriser la construction neuve .....</b>	<b>6</b>
III. <b>Prévoir une mixité dans les types d'habitat, accession et locatif .....</b>	<b>6</b>
<u>CONFORTER LE CENTRE BOURG ET AMELIORER SON FONCTIONNEMENT URBAIN.....</u>	<u>7</u>
I. <b>Y favoriser l'implantation de nouveaux habitants .....</b>	<b>7</b>
II. <b>Exploiter les ressources de ses espaces libres urbains sans dénaturer le cadre de vie verdoyant.....</b>	<b>7</b>
III. <b>Gérer la circulation, sécuriser les déplacements, relier les différents espaces par un système de voies piétons vélos ponctue d'espaces publics a mettre en valeur.....</b>	<b>10</b>
<u>SOUTENIR LES ACTIVITES ECONOMIQUES, SOURCE DES RESSOURCES ESSENTIELLES.....</u>	<u>11</u>
I. <b>Soutenir le commerce local et les services.....</b>	<b>11</b>
II. <b>Favoriser l'installation d'entreprises.....</b>	<b>11</b>
<u>PRESERVER LES ACTIVITES AGRICOLES, GARANTES DU CARACTERE RURAL DE LA COMMUNE</u>	<u>12</u>
I. <b>Préserver les surfaces agricoles .....</b>	<b>12</b>
II. <b>Protéger les sièges d'exploitation agricole pérennes .....</b>	<b>12</b>
III. <b>Prendre en compte les projets agricoles.....</b>	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<u>ENRICHIR LA CULTURE PAYSAGERE AGRONOMIQUE DE LA COMMUNE, COMPOSANTE A PART ENTIERE DE L'IDENTITE DE SAINT JULIEN L'ARS .....</u>	<u>14</u>
I. <b>Renforcer le rôle paysager des boqueteaux, .....</b>	<b>14</b>
II. <b>Reconnaître l'importance de la présence de « l'arbre isolé » dans le paysage rural,.....</b>	<b>14</b>
III. <b>Mettre en place une trame paysagère basée sur les alignements d'arbres champêtres,.....</b>	<b>15</b>
IV. <b>Contribuer à la recherche des solutions aux problèmes hydrauliques,....</b>	<b>15</b>

**V. Participer à l'intégration des bâtiments agricoles dans le paysage, ..... 15**

**UTILISER LE PATRIMOINE DE LA COMMUNE POUR LA FAIRE VIVRE ..... 16**

- I. Protéger et mettre en valeur le cadre de vie, naturel et bâti, des hameaux ..... 16**
- II. Travailler le potentiel de chemins de promenade ..... 16**
- III. Préserver le patrimoine environnemental ..... 16**

## INTRODUCTION

L'objet du Plan Local d'Urbanisme est, selon la circulaire n°2001-3 du 18/1/01, d'exprimer le projet d'aménagement et de développement durable des communes.

En clair, l'élaboration du PLU donne lieu à une réflexion globale sur le développement et la planification de la commune. Il s'agit de définir, à partir des options données par les responsables locaux et des termes de la nouvelle loi SRU, un projet de développement pour les dix années à venir à partir d'un diagnostic des besoins et potentiels, accompagné d'une réflexion sur le développement durable.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) expose le projet communal pour les années à venir, en définissant « les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement ». Il permet ainsi de définir une politique d'ensemble à laquelle se référeront les initiatives de la commune.

Le PADD n'est pas opposable, mais les actions qui se réaliseront doivent être en conformité avec ce qui y est énoncé et ne pas en trahir l'esprit. Les parties opposables du PLU doivent être cohérentes avec le PADD.

Pour compléter ces orientations générales, différentes mesures sont précisées, exposées dans le document « Orientations d'aménagement ».

Le projet inscrit dans le P.A.D.D. est traduit territorialement en un zonage et un règlement, des emplacements réservés... etc.

## IDEES PORTÉES DU PROJET

### L'ambition communale est de :

- ✱ faire jouer à St Julien, écartelé entre Poitiers et Chauvigny, son rôle de chef lieu de canton (pas seulement au niveau associatif)
- ✱ mettre en œuvre les atouts de la commune pour y assurer le «bon vivre», «bien vivre», (partager, échanger,...) et renforcer son attractivité

Pour réaliser cette ambition il faut :

- o maintenir la diversité et viser l'équilibre des fonctions (économique, résidentielle, commerciale, de services et équipements, agricole...)
- o protéger l'identité rurale de la commune

Pour mettre en œuvre ces objectifs stratégiques un modèle de développement et d'aménagement urbain a été défini permettant de :

- ✱ **ajuster la croissance démographique aux capacités des équipements existants**
- ✱ **conforter le centre bourg et améliorer son fonctionnement urbain**
- ✱ **soutenir les activités économiques, source des ressources essentielles**
- ✱ **préserver les activités agricoles, garantes du caractère rural de la commune**
- ✱ **enrichir la culture paysagère agronomique de la commune, composante à part entière de l'identité de Saint Julien l'Ars**
- ✱ **utiliser le patrimoine de la commune pour la faire vivre**



# AJUSTER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE AUX CAPACITES DES EQUIPEMENTS EXISTANTS, AU MAINTIEN DES EQUILIBRES ET A LA MENTE

## I. ASSURER LES CONDITIONS D'UN DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT MESURE, MAITRISE, REGULIER

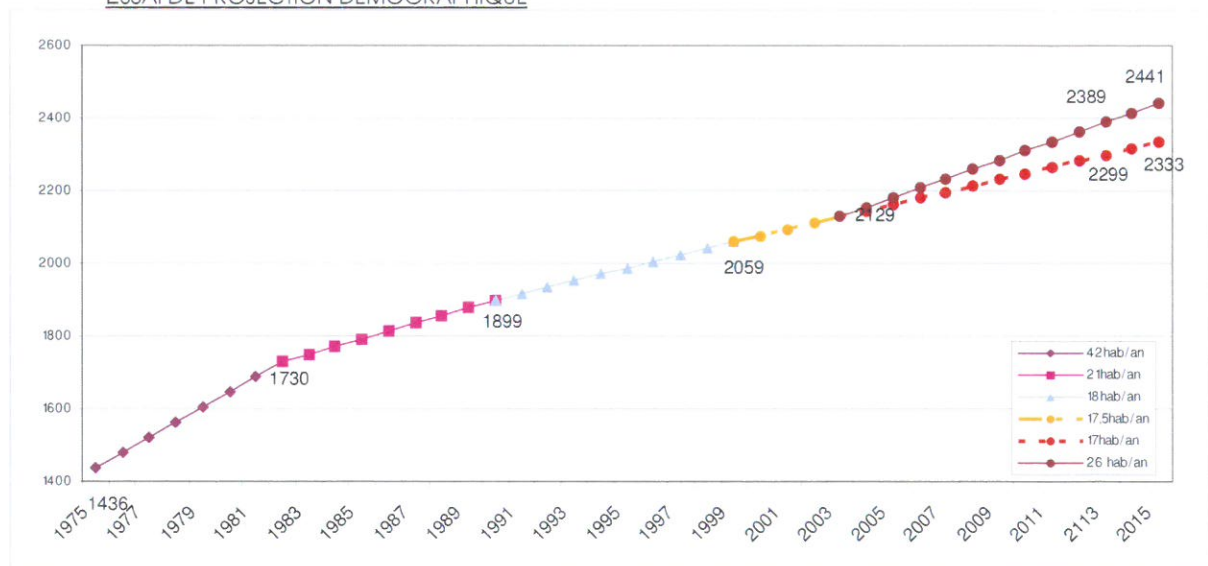
L'objectif poursuivi par la commune est de **maintenir une croissance maîtrisée de sa population permettant le maintien de son école.**

Il s'agit pour cela :

- De **drainer de nouveaux habitants.**
- De **retenir une partie des jeunes** issus de la commune qui ont actuellement tendance à la quitter.

\* **L'objectif fixé est une croissance comprise entre 17 et 26 habitants par an**

ESSAI DE PROJECTION DEMOGRAPHIQUE



## II. STIMULER L'OFFRE FONCIERE POUR FAVORISER LA CONSTRUCTION NEUVE

Le développement de l'habitat signifie en particulier une augmentation de l'offre foncière, jusqu'à présent limitée par une forte rétention des terrains à bâtir.

L'offre foncière doit non seulement être relancée mais adaptée aux demandes. Un lotissement est en cours et répondra prochainement à une partie de la demande.

Les mesures exposées répondront d'une part **aux besoins des migrants** mais aussi à ceux résultant **du desserrement familial et du renouvellement des constructions** (démolitions, changement d'usage aboutissant à une sortie du parc de logements).

- ✱ **Pour une croissance de 26 habitants par an il faut 16 logements supplémentaires par an dont 15 logements neufs**
- ✱ **Pour une croissance de 17 habitants par an il faut 13 logements supplémentaires par an dont 12 logements neufs**
- ✱ **Les besoins fonciers sont compris entre 34.2 et 45ha d'ici à 2015**

## III. PREVOIR UNE MIXITE DANS LES TYPES D'HABITAT, ACCESSION ET LOCATIF

Les besoins de location ne sont pas totalement couverts malgré un parc locatif qui se développe.

Le parc locatif permet de diversifier les populations et d'agir sur la forme urbaine.

Le logement locatif à destination de jeunes ménages ou célibataires est un levier important pour garder une population jeune à long terme. Contrairement au pavillonnaire, les logements locatifs connaissent une rotation des ménages plus forte, donc un renouvellement des jeunes. Les personnes propriétaires restent plus longtemps dans les logements et la majorité vieillit sur place, dans leur maison.

La taille des logements à loyer modéré à prévoir est en relation avec le type de population visée : personnes en début de parcours résidentiel (nouveaux arrivants ou décohabitants) ou de personnes avec des revenus faibles. Ces opérations peuvent avoir plusieurs formes : collectif, semi collectif...

Dans les futurs lotissements, des parcelles pourraient être réservées pour la réalisation de logements locatifs, dans un souci de mixité des populations accueillies.



# COMFORTER LE CENTRE BOURG ET AMÉLIORER SON FONCTIONNEMENT URBAIN

- ✱ **L'objectif poursuivi est de donner de la vie au centre bourg, le rendre plus dynamique : lieu de rencontre des habitants, pôle d'activités...**

## I. Y FAVORISER L'IMPLANTATION DE NOUVEAUX HABITANTS

Les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat y seront localisées en relation avec le cœur de bourg, les équipements....

## II. EXPLOITER LES RESSOURCES DE SES ESPACES LIBRES URBAINS SANS DENATURER LE CADRE DE VIE VERDOYANT

La particularité du tissu urbain de Saint Julien l'Ars réside en une densité toute relative du bâti (ancien et nouveau), laissant apparaître de nombreux espaces libres : friches, prairies, champs ou potagers. Ce sont ces parcelles du « paysage rural » qui génèrent une morphologie « aérée » du centre-ville et qui contribuent à la qualité du cadre de vie. La reconnaissance du rapport entre densification urbaine et qualité paysagère conduit à l'enjeu suivant :

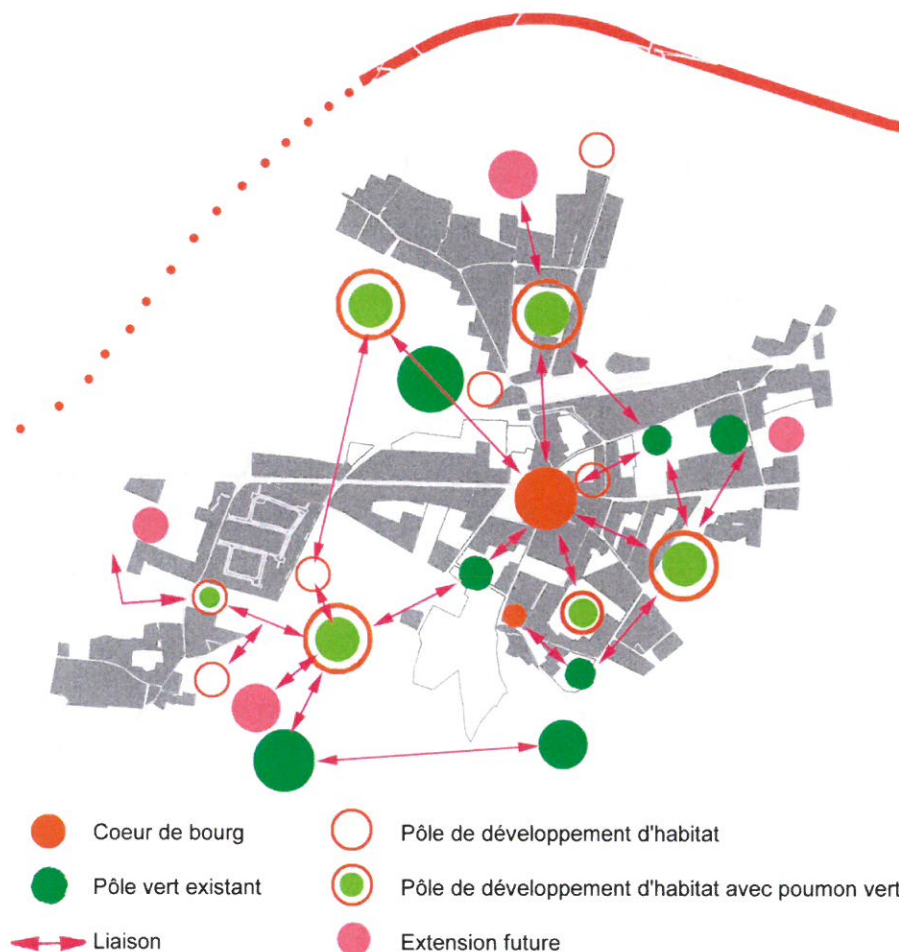
Exploiter les ressources de ses espaces libres urbains, sans dénaturer le cadre de vie verdoyant

Le principe d'urbanisation retenu est de :

- o **Densifier le tissu urbain** tout en mettant en place de véritables entités de verdure, qui créeront le « poumon vert » de la commune. Sans pour autant parler de « coulées vertes » (qui souvent se limitent à des espaces tampons entre deux secteurs urbanisés). Ces espaces de verdure nécessitent d'être clairement définis dans un schéma de zonage d'extension urbaine. Il s'agit avant tout de créer des « respirations champêtres » autour desquelles évoluera l'urbanisation. En privilégiant l'osmose entre espaces bâtis et espaces de verdure, le futur paysage urbain évitera l'image classique du lotissement auquel s'annexent 10 % de « délaissés ».

Pour réussir ce concept urbain orienté vers un environnement naturel de qualité, faut-il encore déterminer le vocabulaire que l'on retiendra pour ces « respirations champêtres » : prairies d'élevage ? prairies fleuries à vocation ludique ou pédagogique ? zones humides d'intérêt écologique et à vocation de bassin de rétention d'eau ?

- o **Harmoniser le cadre de vie de ces extensions urbaines** en proscrivant les clôtures de conifères (thuyas, cyprès de Leyland,...) ou d'arbustes à feuillage persistant (laurier palme, troènes du Japon,...) autour des habitations, des bâtiments d'activités, des exploitations, et des équipements publics. Ce type de plantations (appelé le « béton vert ») banalise le paysage et tend à accentuer les marques d'appropriation et de défense individuelle. Il est préférable d'instaurer une réglementation commune qui favorise une image collective de haies champêtres à essences locales variées, permettant d'être en harmonie avec le vocabulaire retenu pour les « respirations champêtres ».



✱ **L'objectif est de prévoir les extensions urbaines de manière à densifier le bourg tout en conservant sa qualité paysagère**

Les critères retenus pour leur localisation sont :

- la rentabilisation de l'espace communal mais adaptée à l'identité rurale
- la densification du bourg tout en conservant le caractère vert et de l'espace
- la protection de l'espace agricole
- le projet de déviation,
- les sites de rétention foncière,
- la prise en compte des secteurs inondables
- l'adaptation des réseaux et voiries au projet d'urbanisation
- la faisabilité des opérations de logements

Les conditions d'aménagement associées à l'urbanisation sont :

- L'impact positif sur le fonctionnement urbain, en particulier avec des liaisons piétonnes
- le respect de l'environnement :
  - o la rationalité des installations d'assainissement (suivant le projet de prolongement du réseau collectif d'assainissement par phase)
  - o le maintien des équilibres écologiques
  - o la gestion des eaux pluviales
  - o l'intégration paysagère dans l'environnement du bourg et des entrées de bourg



### III. GERER LA CIRCULATION, SECURISER LES DEPLACEMENTS, RELIER LES DIFFERENTS ESPACES PAR UN SYSTEME DE VOIES PIETONS VELOS PONCTUE D'ESPACES PUBLICS A METTRE EN VALEUR

La question majeure est celle de la traversée par la nationale et de ses nuisances mais également l'usage des voiries le structurant.

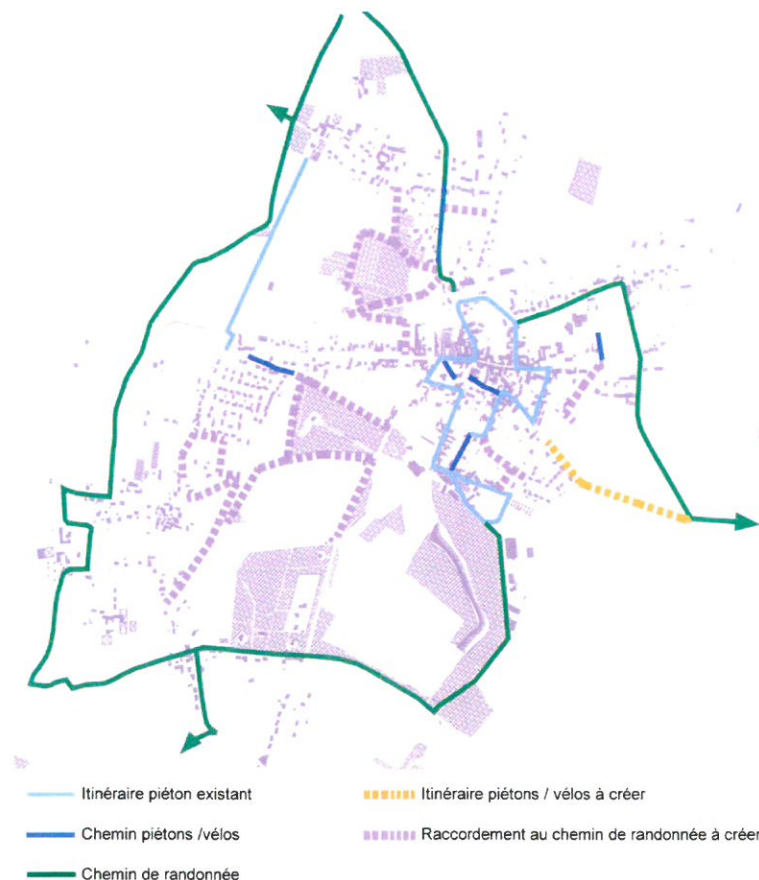
Pour améliorer le fonctionnement urbain d'un bourg éclaté, coupé en deux, se ramifiant dans l'éloignement il faut organiser les déplacements et la circulation suivant plusieurs pistes :

- l'aménagement de la traverse par la nationale 151
- l'aménagement des départementales qui relient les entités urbanisées au cœur de bourg
- l'aménagement d'un réseau d'itinéraires piétons vélos

La commune a aujourd'hui un niveau d'équipements satisfaisant à la fois pour assurer la plupart des besoins communaux et du canton.

La question posée est plus de mettre en relation ces équipements, ce qui permettra d'optimiser le fonctionnement urbain et la vitalité du bourg.

Le projet est d'aménager des cheminements piétons entre les différentes entités : secteurs résidentiels, commerces de cœur de bourg, équipements, espaces naturels et de loisirs, itinéraires de promenade...



Les nouvelles zones à urbaniser seront reliées directement au bourg par des cheminements piétonniers.

# SOUTENIR LES ACTIVITES ECONOMIQUES, SOURCE DES RESSOURCES ESSENTIELLES

## I. SOUTENIR LE COMMERCE LOCAL ET LES SERVICES

Le moyen de parvenir à cet objectif passe par :

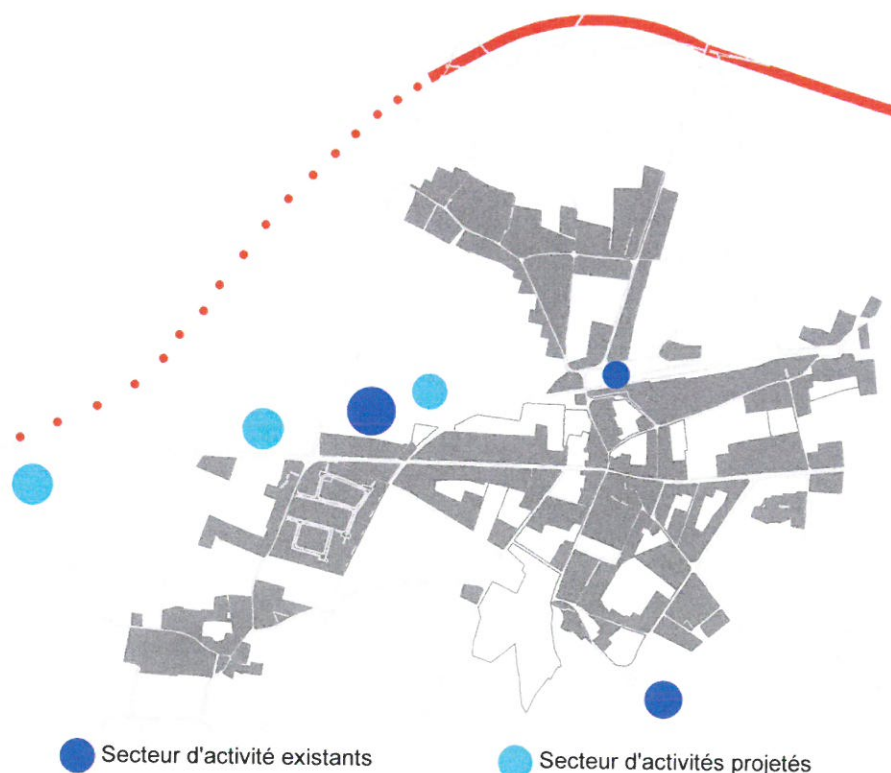
- Le développement prioritaire du bourg
- L'aménagement du bourg (circulation, espaces publics....)
- o Le projet de déviation permet de requalifier la traverse de bourg et de renforcer son attrait. Les conditions d'aménagement, de vitalisation du centre, d'accès (entrées et sorties) devront permettre de compenser la modification d'itinéraire.

## II. FAVORISER L'INSTALLATION D'ENTREPRISES

- o Par l'accueil dans les secteurs d'activités

Ces secteurs sont de deux sortes :

- Une future zone accessible par la future déviation, en rapport avec les entrées et sorties
- L'extension des secteurs d'activités existants





# PRESERVER LES ACTIVITES AGRICOLES, GARANTES DU CARACTERE RURAL DE LA COMMUNE

## **I. PRESERVER LES SURFACES AGRICOLES**

L'objectif est de pérenniser les activités associées à l'agriculture, en ce sens :

- les secteurs repérés comme spécifiquement agricoles doivent être protégés
- les surfaces constructibles dans les hameaux sont limitées
- les secteurs d'urbanisation future ont été recherchés de manière à concentrer l'urbanisation autour des zones bâties en proscrivant toute urbanisation linéaire

## **II. PROTEGER LES SIEGES D'EXPLOITATION AGRICOLE PERENNES**

Pour protéger les sièges d'exploitation et permettre leur évolution :

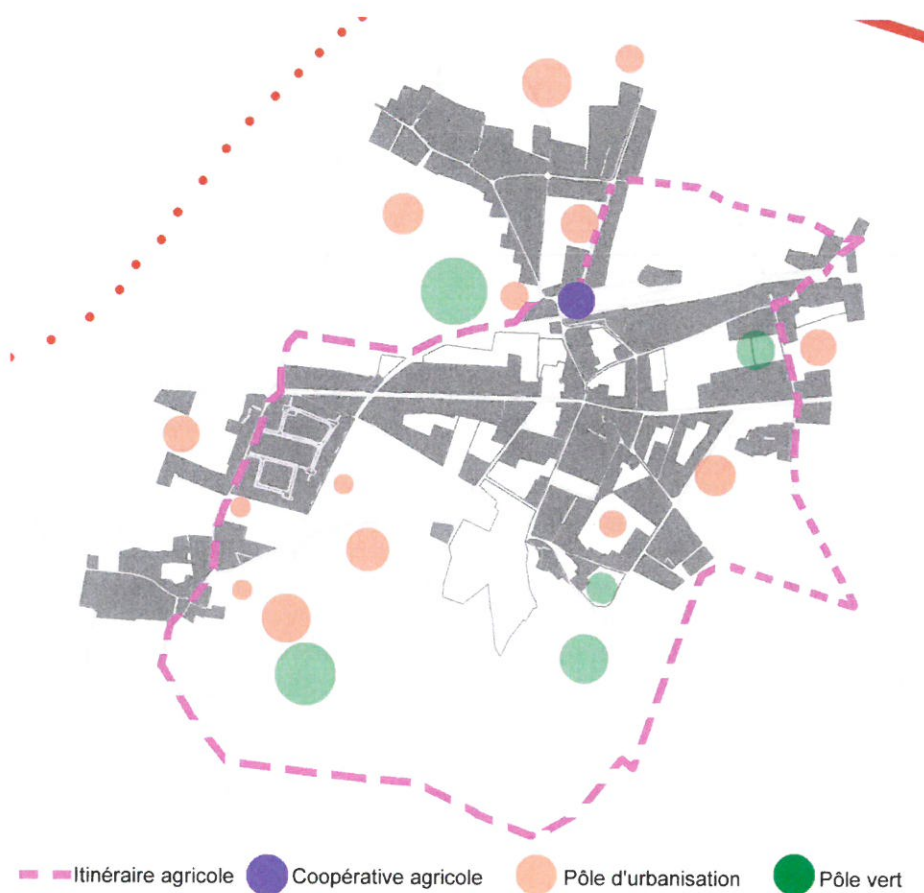
- les hameaux où se trouvent des exploitations agricoles ne doivent pas accueillir de nouvelles habitations
- les extensions doivent être possibles

## **III. AMELIORER LES ITINERAIRES AGRICOLES**

De manière à assurer les conditions nécessaires à l'activité agricole et de limiter les nuisances :

- le réseau de voirie rurale doit être amélioré, en organisant la ceinture du bourg et la transition entre espaces agricole et urbain
- les accès au parcellaire agricole et à la coopérative doivent être maintenus et aménagés

En ce sens, la collectivité programme l'acquisition des terrains nécessaires.



# ENRICHIR LA CULTURE PAYSAGÈRE AGRONOMIQUE DE LA COMMUNE, COMPOSANTE À PART ENTIÈRE DE L'IDENTITÉ DE SAINT JULIEN L'ARS

L'agriculture conserve une place déterminante pour l'avenir du paysage communal. Il ne faut pas oublier que la population de Saint-Julien l'Ars est l'héritière d'une organisation du territoire qui reflète le régime successoral de la propriété du sol et qui s'est construite selon les principes d'une culture agronomique et paysagère. Celle-ci, caractérisée par la connaissance des milieux et par l'utilisation des ressources naturelles disponibles, a généré un paysage où se côtoient les grands champs de culture intensive et les multiples boqueteaux mixtes. De cette histoire, à fortiori simple, résulte une cohérence de la structure paysagère qui participe à l'identité de la commune. La reconnaissance du rapport entre système de production agricole et qualité paysagère conduit à l'enjeu suivant :

- ✱ **Enrichir la culture paysagère agronomique de la commune, composante à part entière de l'identité de Saint-Julien l'Ars.**

Le principe d'intervention retenu est de :

## **I. RENFORCER LE RÔLE PAYSAGER DES BOQUETEAUX,**

- en protégeant l'ensemble des boqueteaux structurants de la commune
- en régénérant les boqueteaux dont un diagnostic phytosanitaire conclut à la sénescence du patrimoine végétal existant
- en réservant certaines parcelles à la replantation forestière en vue de créer les boqueteaux qui assureront à la fois une meilleure répartition de ces éléments structurants sur l'ensemble du territoire communal, et à la fois constitueront des barrières visuelles aux points « noirs » rencontrés sur site.

## **II. RECONNAÎTRE L'IMPORTANCE DE LA PRESENCE DE « L'ARBRE ISOLE » DANS LE PAYSAGE RURAL,**

- en protégeant les quelques châtaigniers remarquables qui ponctuent le paysage de grande culture
- en incitant les agriculteurs à replanter des châtaigniers en bordure de parcelle et en sensibilisant ces acteurs vis-à-vis de l'importance d'un arbre isolé qui est sans commune mesure avec la place réduite qu'il occupe dans l'espace, l'importance écologique et l'importance visuelle qu'il procure dans le paysage.



### **III. METTRE EN PLACE UNE TRAME PAYSAGERE BASEE SUR LES ALIGNEMENTS D'ARBRES CHAMPETRES,**

–en définissant les routes de campagne, les chemins ruraux, les sentiers, qui accueilleraient ces alignements en vue de mettre en scène et de relier entre eux les multiples hameaux qui caractérisent le territoire communal

–en déterminant un type de taille et une essence permettant d'identifier la commune, et plus précisément les liaisons entre hameaux (exemple : les alignements fruitiers)

–en sensibilisant les acteurs de l'aménagement du territoire sur l'intérêt des alignements ainsi mis en place : par la succession des fenêtres ouvertes entre les troncs régulièrement dégagés, ils permettent aux piétons, cyclistes et automobilistes de découvrir les diverses séquences paysagères. Ils dirigent le regard, orientent et renforcent la lecture paysagère de la commune. Ils créent un maillage qui favorise les liens entre les principales composantes du territoire.

### **IV. CONTRIBUER A LA RECHERCHE DES SOLUTIONS AUX PROBLEMES HYDRAULIQUES,**

–en créant de nouveaux bassins-tampons pour gérer les écoulements et améliorer la biodiversité

–en maintenant les fossés à ciel ouvert et en évitant le busage systématique

–en préservant, ou en créant des bandes enherbées dans les secteurs en aval où les passages d'eau sont les plus importants

### **V. PARTICIPER A L'INTEGRATION DES BATIMENTS AGRICOLAS DANS LE PAYSAGE,**

–en favorisant la plantation de haies brise-vent et d'écrans visuels de type haie bocagère à diverses essences locales de feuillus

–en sensibilisant les habitants au fleurissement des abords du corps de ferme

–en facilitant le traitement des bâtiments et hangars (bardages bois, enduits,...) ainsi que leurs abords (stockages,...).

–En localisant de manière adéquate et intégrée le bâti agricole nouveau

# UTILISER LE PATRIMOINE DE LA COMMUNE POUR LA FAIRE VIVRE

La commune présente de nombreux atouts associés à la fois à la richesse de son passé et à son patrimoine naturel.

## **I. PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE DE VIE, NATUREL ET BATI, DES HAMEAUX**

Les hameaux seront peu ou pas agrandis et en rapport avec leur environnement naturel. Des prescriptions s'appliqueront aux nouvelles constructions pour assurer leur intégration au bâti traditionnel.

## **II. TRAVAILLER LE POTENTIEL DE CHEMINS DE PROMENADE**

En ce sens les actions retenues sont de :

- aménager l'itinéraire « Les Pas de Jules »
- compléter les itinéraires de randonnée en les raccrochant aux secteurs d'habitat et en profitant de la variété des lieux dans la campagne
- mettre en relation les chemins de randonnée avec la découverte du patrimoine communal (naturel, bâti...)

## **III. PRÉSERVER LE PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL**

Cette préservation se traduit par :

- La localisation des zones d'urbanisation, à vocation d'habitat ou d'activités, sur des terrains agricoles hors des espaces naturels présentant une sensibilité (bois, prairies...) en préservant les haies, les massifs boisés mitoyens (par exemple par un chemin piéton permettant d'entretenir la lisière).
- La protection des espaces boisés et haies
- L'intégration paysagère des zones d'urbanisation en référence au vocabulaire végétal existant