

MAIRIE DE JAZENEUIL (VIENNE)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille onze, le vingt sept juin, à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal dûment convoqué, s'est réuni salle de la Mairie, sous la présidence de Monsieur Bernard BEAUBEAU, Maire.

Etaient présents : MM. BEAUBEAU Bernard, MÊMETEAU Jérôme, QUINTARD Dominique, MACQUIN Bernard, PIN Stéphane.

Mmes BOUTIN Annabelle, OLÉAC Fabienne, ROY Estelle

MM. CLEMENT Alain, DELAVault Alain, OLIVIER Patrice, ROUSSEAU Christian.

Absents représentés : M. ROUSSEAU Daniel.

Absente : Mme EBRAN PICHON Martine.

Madame BOUTIN Annabelle a été élue Secrétaire.



N° 2011 - 68 – Plan d'Occupation des Sols

Elaboration d'une procédure de révision

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal la précédente délibération en date du 24 janvier 2011.

Monsieur le Maire rappelle également au conseil municipal que l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains, ainsi que de la loi n°2003-152 du 2 juillet 2003, relative à l'urbanisme et l'habitat, ont profondément renouvelé le Code de l'Urbanisme pour promouvoir un aménagement plus cohérent, solidaire et soucieux du développement durable. Aussi, le Plan d'Occupation des Sols (POS) devient Plan Local d'Urbanisme (PLU) et comporte le Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui constitue le cadre de cohérence de l'ensemble des pièces réglementaires du PLU.

Monsieur le Maire expose que le plan d'occupation des sols (POS) approuvé le 21 avril 1988 et modifié pour la 5^{ème} fois le 15 décembre 2009 est devenu obsolète aujourd'hui au regard du principe du développement durable. En effet :

- le POS, outil actuellement en place ne répond plus aux besoins de la population ;
- il ne permet plus de répondre aux orientations en matière d'urbanisme, voulue par la municipalité ;
- il ne répond plus aux exigences de la loi SRU ;
- en outre, les zones d'urbanisation futures programmées au POS sont quasiment toutes aménagées, et celle située aux Basses Vignes n'est pas à vendre.

Ainsi, la révision du POS s'avère nécessaire afin de déterminer le projet d'aménagement et d'urbanisme de la collectivité. Les principaux objectifs poursuivis sont :

- ☞ de permettre l'accueil de nouveaux habitants tout en recherchant un équilibre entre le développement de notre commune et la préservation notamment de ses espaces agricoles, forestiers et naturels,
- ☞ de garantir notre cadre de vie rural en promouvant une meilleure qualité des aménagements des secteurs futurs d'urbanisation par le biais des orientations d'aménagement spécifiques.

Monsieur le Maire propose ainsi au Conseil Municipal, de se prononcer sur le lancement d'une procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la commune.

Après avoir entendu l'exposé du Maire

- Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L.123-1 et suivants,
- Vu le Code de l'environnement,
- Vu le Code de l'expropriation,
- Vu le Code général des collectivités locales,
- Vu le plan d'occupation des sols approuvé le 21 avril 1988 et modifié la 5^{ème} fois le 15 décembre 2009,

Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil Municipal ;

- 1** - décide de prescrire la révision du plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme sur le territoire communal, dans les conditions et formes fixées par la loi du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain et la loi du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat ;
- 2a** - demande à Monsieur le Maire de solliciter auprès de Monsieur le Préfet l'association des services de l'État pour la révision du plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme ;
- 2b** - demande, conformément à l'article L.121-7 du Code de l'Urbanisme, que les services de la Direction Départementale des Territoires soient mis gratuitement à la disposition de la Commune pour assurer la conduite de la procédure de révision du POS en PLU ;
- 3 a** - décide d'organiser une consultation pour réaliser la mission d'élaboration du PLU auprès d'au moins trois bureaux d'études ;
- 3 b** - autorise Monsieur le Maire à signer tout contrat, avenant, convention ou marché nécessaire à l'accomplissement de la révision du POS en PLU ;
- 4 a** - décide de mettre en place la concertation prévue par l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, en associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les administrés, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole. Cette concertation comprendra au minimum :
 - 1.- la mise à la disposition du public en mairie des documents d'étude et d'un registre/cahier afin de recueillir les attentes des habitants et usagers en termes de développement du territoire ;
 - 2.- des informations régulières sur le dossier dans les bulletins municipaux ainsi qu'un affichage en mairie de panneaux faisant apparaître notamment les orientations et les plans schématiques relatifs au projet d'aménagement et de développement durable, aux étapes-clefs de la réalisation de PLU de la commune ;
 - 3.- La tenue de deux réunions publiques (au minimum) d'informations et d'échanges au cours des études.
- 4 b** - dit que le bilan de la concertation sera établi par délibération du conseil municipal, au plus tard, au moment de l'arrêt du projet du plan local d'urbanisme ;
- 5** - autorise M. le Maire, conformément à l'article L.121-7 alinéa 1^{er} du code de l'Urbanisme, à solliciter de l'État l'attribution d'une dotation financière destinée à compenser les dépenses entraînées par les frais matériels et d'études nécessaires à la révision du POS en PLU ;
- 6** - dit que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes, seront inscrits au budget de l'exercice considéré (article 202 de l'opération 127 – Plan d'Occupation des

Sols), en section investissement ;

Conformément à l'article L.123-6 du code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- au Préfet ;
- au Président du Conseil Régional ;
- au Président du Conseil Général ;
- au Président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie ;
- au Président de la Chambre des Métiers ;
- au Président de la Chambre d'Agriculture ;
- au Président du Syndicat Mixte pour l'Aménagement du Seuil du Poitou

Conformément à l'article R.123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie, durant un mois, et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Au registre sont les signatures des membres présents.

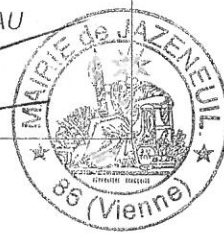
Fait et délibéré les jour, mois et an susdits. Pour extrait conforme.

Envoyé en Préfecture le 19 juillet 2011

Certifié exécutoire le

Le Maire

Bernard BEAUBEAU



MAIRIE DE JAZENEUIL (VIENNE)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille treize, le huit juillet, à vingt heures, le Conseil Municipal dûment convoqué, s'est réuni salle de la Mairie, sous la présidence de Monsieur Bernard BEAUBEAU, Maire.

Etaient présents : MM. BEAUBEAU Bernard, MÉMETEAU Jérôme, QUINTARD Dominique, MACOUIN Bernard, PIN Stéphane, Mmes BOUTIN Annabelle, ROY Estelle,

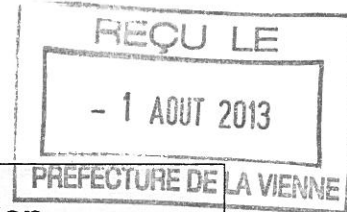
MM. CLEMENT Alain, DELAVault Alain, ROUSSEAU Christian, ROUSSEAU Daniel.

Absente représentée : Mme OLEAC Fabienne,

Absent excusé : M. OLIVIER Patrice,

Absente : Mme EBRAN PICHON Martine.

Monsieur Jérôme MÉMETEAU a été élu Secrétaire.



N° 2013 - 08.07 – 62 - Bilan de la concertation et arrêt projet de l'élaboration du PLU

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L123-13, L300-2 et R123-18 ;

Vu la délibération en date du 27 juin 2011 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme par révision du Plan d'Occupation des Sols et définissant les modalités de concertation

Vu le débat au sein du conseil municipal en date du 21 janvier 2013 sur les orientations générales du PADD

Vu le projet de PLU et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement (pièces graphiques et pièces écrites) et les annexes,

Vu le bilan de la concertation présenté par Monsieur le Maire,

Considérant que le projet d'élaboration du PLU par révision du POS est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration

Monsieur Le maire rappelle au conseil municipal :

☐ les conditions dans lesquelles l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été réalisée et à quelle étape de la procédure il se situe.

☐ les objectifs poursuivis par la collectivité et qui ont motivé l'élaboration du PLU

☐ que les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ont donné lieu, conformément au code de l'urbanisme, à un débat au sein du conseil municipal le 21 janvier 2013.

Monsieur le Maire présente au Conseil Municipal le projet de PLU, et les principales orientations et règles qu'il contient.

Monsieur le Maire expose :

☐ Les modalités selon lesquelles s'est déroulée la concertation (cf. détail en annexe) :

Conformément aux dispositions prises lors de la prescription de l'élaboration,

- des documents d'étude ont été mis à disposition du public en mairie au fur et à mesure du déroulement de l'étude

- Un cahier a été mis à disposition du public en mairie afin de recueillir les attentes des habitants et usagers en termes de développement du territoire

- des informations sur le dossier ont figuré dans plusieurs bulletins municipaux

- des panneaux ont été affichés en mairie aux étapes-clés de la réalisation de PLU de la commune, faisant apparaître notamment les orientations du projet d'aménagement et de développement durables,

- Deux réunions publiques d'informations et d'échanges ont eu lieu au cours des études (le 06 mars 2013 et le 26 juin 2013)

- ☐ Le bilan qu'il convient de tirer de cette concertation, présenté en annexe

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré, le conseil municipal décide :

- ☐ de clore la phase de concertation et tirer le bilan de la concertation

- ☐ d'arrêter le projet de Plan local d'Urbanisme de la commune de JAZENEUIL tel qu'il est annexé à la présente délibération

- ☐ de soumettre pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme

- à Madame la Préfète
- aux personnes publiques associées autres que l'Etat
- aux personnes publiques consultées qui en ont fait la demande
- aux maires des communes limitrophes qui en ont fait la demande
- aux Présidents des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale directement intéressés qui en ont fait la demande
- à la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles

Conformément au dernier alinéa de l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme, le dossier du projet d'élaboration du PLU, tel qu'arrêté par le Conseil Municipal, est tenu à la disposition du public.

Conformément à l'article L123-18 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.

La présente délibération accompagnée du projet d'élaboration sera transmise à Madame la Préfète.

Annexe à la délibération : Détail du bilan de la concertation

Préliminaire :

Avant de présenter le réel bilan de la concertation, il convient dans un premier temps de rappeler les différentes étapes de la procédure

Dans la délibération du Conseil municipal prescrivant l'élaboration du PLU et fixant les modalités de la concertation en date du 27 juin 2011, il est dit que les modalités de concertation sont fixées comme suit :

- ☐ La mise à disposition du public en mairie des documents d'étude et d'un registre / cahier afin de recueillir les attentes des habitants et usagers en termes de développement du territoire
- ☐ Des informations régulières sur le dossier dans des bulletins municipaux ainsi qu'un affichage en mairie de panneaux faisant apparaître notamment les orientations et les plans schématiques relatifs au projet d'aménagement et de développement durables, aux étapes-clés de la réalisation de PLU de la commune
- ☐ La tenue de deux réunions publiques (au minimum) d'informations et d'échanges au cours des études

Les étapes de la concertation :

- ☐ Juillet 2011 : distribution dans tous les foyers du bulletin municipal annonçant la révision du POS en PLU
- ☐ 2 janvier 2012 : mise à disposition du registre (cahier) en mairie

- ☐ janvier 2012 : distribution dans tous les foyers du bulletin municipal présentant la commission communale de travail et le bureau d'étude ECP Urbanisme chargé de l'élaboration du PLU
- ☐ 04 juin 2012 : mise à disposition en mairie du porter à connaissance de l'Etat dans le dossier de concertation
- ☐ 26 novembre 2012 : réunion de concertation avec les agriculteurs
- ☐ 07 janvier 2013 : mise à disposition en mairie du diagnostic territorial dans le dossier de concertation
- ☐ janvier 2013 (semaine 5) : distribution dans tous les foyers du bulletin municipal présentant de façon détaillée la notion de PLU, les objectifs et les enjeux, les différentes phases de l'élaboration
- ☐ 21 janvier 2013 : Le conseil municipal a débattu lors de cette séance des orientations du PADD
- ☐ 4 février 2013 : mise à disposition en mairie du PADD dans le dossier de concertation
- ☐ février 2013 (semaine 9) : distribution dans tous les foyers d'une feuille d'information municipale présentant le projet de PADD et annonçant la réunion publique du 6 mars 2013
- ☐ 06 mars 2013 : Réunion publique de présentation du diagnostic et du projet d'aménagement et de développement durables
- ☐ A partir du 21 mai 2013 : exposition en mairie des documents concernant le PADD
- ☐ avril 2013 (semaine 17) : distribution dans tous les foyers d'une feuille d'information municipale annonçant la réunion publique du 26 juin 2013
- ☐ A partir du 10 juin 2013 : exposition en mairie des documents concernant le zonage
- ☐ 27 juin 2013 : mise à jour des panneaux d'exposition
- ☐ 10 juin 2013 : mise à disposition en mairie du projet de règlement, orientations d'aménagement et de programmation, liste des emplacements réservés
- ☐ 21 juin 2013 : réunion de concertation avec les agriculteurs
- ☐ 26 juin 2013 : Réunion publique de présentation du projet de plan local d'urbanisme
- ☐ 08 juillet 2013 : Arrêt du projet de PLU et clôture de la phase de concertation

Evaluation et bilan de la concertation :

- ☐ 1^e Réunion publique

La réunion publique s'est tenue le 06 mars 2013 et a attiré une trentaine de participants et des membres de la commission communale.

Les moyens d'information ont été :

- Distribution d'une information dans toutes les boîtes aux lettres des habitants de la commune (février 2013 – semaine 9)
- Information sur le site Web de la commune
- Affichage sur les panneaux d'informations communales (à partir du 22 février 2013)
- Insertion d'un article dans le journal local du 25 février 2013

Plusieurs sujets ont été abordés, et notamment :

- Les déplacements, avec la problématique de la route de Curzay (dangereuse pour les enfants allant à l'école)
- La récupération et la réutilisation des eaux de pluie
- La consommation d'espace : est-il possible qu'un permis soit refusé si le terrain est trop grand ?
- La nécessité d'économiser l'espace, d'éviter le gaspillage, de limiter la consommation des terres agricoles
- La prise en compte des projets individuels, des souhaits des propriétaires dans le projet communal
- Les projets touristiques
- La préservation des haies : aides, outils, contraintes, problématique du parcellaire (partie du territoire non remembrée)

- ☐ 2^{de} Réunion publique

La réunion publique s'est tenue le 26 juin 2013 et a attiré environ vingt-huit participants et des membres de la commission communale.

Les moyens d'information ont été :

- Insertions d'articles dans le journal local (éditions du 8 juin 2013 et du 24 juin 2013),
- Distribution d'un flyer d'information dans toutes les boîtes aux lettres des habitants de la commune
- Information sur le site Web de la commune
- Affichage sur les panneaux d'informations communales (à partir de mai 2013 – semaine 21)
- Affichage sur le panneau lumineux (à partir du 24 juin 2013)

Plusieurs sujets ont été abordés, et notamment :

- La problématique de l'assainissement dans les villages, les solutions envisagées
- Les emplacements réservés
- La possibilité de déposer une demande de permis de construire avant l'approbation du PLU
- L'interdiction de construire une habitation neuve dans les écarts
- Les projets de développement et d'amélioration de l'accès à Internet sur la commune
- Un chemin et un bois sur la partie nord de la commune
- La possibilité de consulter les documents du PLU sur Internet

☐ Etude du registre

Le registre de concertation a été mis à disposition du public du 2 janvier 2012 au 08 juillet 2013 inclus. L'ouverture du dossier de concertation a été portée à la connaissance du public par voie de presse le 15 février 2012.

A ce jour 5 remarques ont été consignées dans le registre et 9 courriers sont arrivés en mairie

Toutes les demandes (registre et courriers) ont été étudiées lors des réunions de travail. Le projet de zonage tel qu'il est présenté à l'arrêt projet a pris en compte les demandes dès lors qu'elles étaient compatibles avec les orientations générales définies dans le PADD.

☐ Parution dans le journal / les journaux d'information communal

La parution d'articles d'information dans les journaux d'information communale a permis à l'ensemble de la population d'être informée du projet et de la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme :

N°32 – juillet 2011 : information sur la décision de prescrire la révision du Plan d'Occupation des Sols eu Plan Local d'Urbanisme sur le territoire communal

N°33 – janvier 2012 : information présentant la commission communale de travail et le bureau d'étude ECP chargé de l'élaboration du PLU

N°34 – janvier 2013 : information présentant de façon détaillée la notion de PLU, les objectifs et les enjeux, les différentes phases de l'élaboration

☐ Réunions de concertation avec les agriculteurs

Une réunion a été organisée le 26 novembre 2012 avec les agriculteurs en présence des représentants de la chambre d'agriculture et de l'Etat (DDT 86). Cette réunion a permis de faire une présentation du projet (notamment le PADD), d'identifier les projets, les besoins, les contraintes des exploitants et de tenter de déterminer le zonage le mieux adapté autour des exploitations concernées.

Une seconde réunion a été organisée le 21 juin 2013 avec les agriculteurs. Cette réunion a permis d'échanger sur les enjeux et les outils de préservation des haies et des boisements.

☐ Exposition

Des panneaux d'exposition ont été tenus à disposition du public en mairie entre le 21 mai 2013 et le 08 juillet 2013. L'exposition a été complétée et mise à jour afin de tenir compte de l'avancement du projet.

L'exposition a permis à l'ensemble de la population d'être informée des grandes orientations du projet de PLU (PADD, zonage).

Au registre sont les signatures des membres présents.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits. Pour extrait conforme.

Envoyé en Préfecture le 31 juillet 2013

Certifié exécutoire le

Le Maire

Bernard BEAUBEAU



Mairie de Jazeneuil

République Française – Département de la Vienne

EXTRAIT DU REGISTRE
DES ARRÊTÉS DU MAIRE

Arrêté de mise à l'enquête publique du projet d'élaboration
du Plan Local d'Urbanisme

30 OCT. 2013

PREFECTURE DE LA VIENNE

Le Maire de la Commune de JAZENEUIL

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants,

Vu la loi n°83-630 du 12 Juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,

Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 8 juillet 2013 arrêtant le projet d'élaboration du PLU et décidant de clore la phase de concertation,

Vu la décision en date du 4 septembre 2013 de Monsieur le Président du Tribunal administratif de POITIERS désignant M. Jacky VICTOT, domicilié la Boissière – 86600 SANXAY en qualité de commissaire enquêteur, et M. Jean-Paul OUI, domicilié 47 rue Denizot – 86000 POITIERS en qualité de commissaire enquêteur suppléant,

Vu les pièces soumises à l'enquête publique.

ARRETE

ARTICLE 1 : Il sera procédé à une enquête publique en vue de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme par révision du Plan d'Occupation des Sols.

ARTICLE 2 : L'enquête publique se déroulera pendant 33 jours du 18 novembre 2013 au 20 décembre 2013 inclus.

ARTICLE 3 : M. Jacky VICTOT, ingénieur à la retraite, domicilié la Boissière – 86600 SANXAY a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif. M. Jean-Paul OUI, retraité de la Fonction Publique Territoriale, domicilié 47 rue Denizot – 86000 POITIERS a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

ARTICLE 4 : Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuilles non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de JAZENEUIL pendant 33 jours consécutifs, aux jours et heures habituels de la mairie du lundi 18 novembre 2013 au vendredi 20 décembre 2013 inclus.

Les pièces du dossier sont également téléchargeables sur le site internet de la commune de Jazeneuil : <http://jazeneuilinfosweb.jimdo.com>

Chacun pourra prendre connaissance du dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et consigner éventuellement ses observations :

- ☐ dans le registre d'enquête, en mairie, aux jours et heures listés ci-dessus
- ☐ en les adressant par écrit à Monsieur le commissaire enquêteur, pendant la durée de l'enquête à l'adresse ci-après : Mairie de JAZENEUIL – 10 rue du Vieux Château – 86600 JAZENEUIL
- ☐ en les adressant par courrier électronique, pendant la durée de l'enquête, en précisant : à l'attention de M. Le Commissaire Enquêteur à l'adresse ci-dessous : jazeneuil@cg86.fr

ARTICLE 5 : Le commissaire enquêteur recevra en mairie les :

- lundi 18 novembre 2013 de 9h00 à 12h00
- samedi 7 décembre 2013 de 9h00 à 12h00
- vendredi 20 décembre 2013 de 14h00 à 17h00.

ARTICLE 6 : A l'expiration du délai d'enquête publique prévu à l'article 2, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Celui-ci disposera d'un délai de trente jours pour transmettre au Maire de la Commune de JAZENEUIL son rapport dans lequel figureront ses conclusions motivées.

ARTICLE 7 : Des copies du rapport du commissaire enquêteur seront adressées à Madame La Préfète du Département de la Vienne et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers.

Une autre copie pourra être consultée à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur le site internet de la commune : <http://jazeneuilinfosweb.jimdo.com> pendant une durée d'un an.

ARTICLE 8 : La décision adoptée au terme de l'enquête sera l'approbation du plan local d'urbanisme par délibération du conseil municipal.

ARTICLE 9 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit jours après l'ouverture de l'enquête, dans les deux journaux suivants : *La Nouvelle République* et *Centre Presse*.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

Cet avis sera affiché notamment à la mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune de JAZENEUIL.

ARTICLE 10 : Copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le commissaire enquêteur et à Madame La Préfète du Département de la Vienne.

Fait à JAZENEUIL le 29 octobre 2013

Le Maire
Bernard BEAUBEAU



MAIRIE DE JAZENEUIL (VIENNE)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

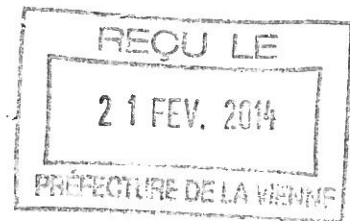
L'an deux mille quatorze, le trois février, à vingt heures, le Conseil Municipal dûment convoqué, s'est réuni salle de la Mairie, sous la présidence de Monsieur Bernard BEAUBEAU, Maire.

Etaient présents : MM. BEAUBEAU Bernard, MÊMETEAU Jérôme, QUINTARD Dominique, MACQUIN Bernard, PIN Stéphane, Mme ROY Estelle, MM. CLÉMENT Alain, DELAVault Alain, OLIVIER Patrice, ROUSSEAU Christian, ROUSSEAU Daniel,

Absentes représentées : Mmes BOUTIN Annabelle, OLÉAC Fabienne,

Absente : Mme EBRAN PICHON Martine.

Monsieur Jérôme MÊMETEAU a été élu Secrétaire.



N° 2014 – 03.02 - 1 – Plan Local d'Urbanisme

Approbation

- ☐ Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants
- ☐ Vu la délibération en date du 27 juin 2011 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme par révision du POS et définissant les modalités de concertation
- ☐ Vu la délibération en date du 8 juillet 2013, arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation
- ☐ Vu les avis émis par les personnes publiques consultées conformément au code de l'urbanisme
- ☐ Vu l'avis émis par la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles, saisie conformément à l'article L.123-6 du Code de l'urbanisme
- ☐ Vu l'avis favorable du Syndicat Mixte d'Aménagement du Seuil de Poitou émis concernant l'ouverture à l'urbanisation de secteurs agricoles ou naturels, en application de l'article L.122-2 du Code de l'urbanisme
- ☐ Vu l'avis réputé favorable de la Communauté d'Agglomération de Grand Poitiers, Autorité Organisatrice des Transports Urbains, saisie sur les orientations du PADD en application de l'article L.123-9-1 du Code de l'Urbanisme
- ☐ Vu les résultats de l'enquête publique s'étant déroulée du 18 novembre 2013 au 20 décembre 2013 et entendu le rapport du commissaire enquêteur, qui a rendu ses conclusions et a émis un avis favorable au projet d'élaboration du PLU par révision du POS.
- ☐ Considérant que les observations formulées par les personnes publiques associées et consultées ou lors de l'enquête justifient quelques modifications à apporter au projet de PLU arrêté, ne remettant pas en cause son économie générale, telles qu'elles sont récapitulées en annexes
- ☐ Considérant que le projet de PLU tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L123-10 du Code de l'Urbanisme

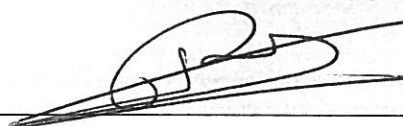
Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à la majorité des voix (12 voix pour, 1 abstention) :

- décide d'approuver le Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente ;
- dit que conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'Urbanisme la présente délibération fera l'objet :
 - d'un affichage en mairie durant un mois
 - d'une mention dans un journal local diffusé dans le Département : La Nouvelle République
- précise que le dossier de Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie de Jazeneuil aux jours et heures d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture
- indique que la présente délibération sera exécutoire dans un délai d'un mois :
 - après accomplissement de la dernière des mesures de publicité
 - et suivant sa réception par le Préfet si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au PLU, ou dans le cas contraire à dater de la prise en compte de ces modifications.

(voir annexe jointe ci-après)

Au registre sont les signatures des membres présents.
Fait et délibéré les jour, mois et an susdits. Pour extrait conforme.
Envoyé en Préfecture le 21 février 2014
Certifié exécutoire le

Le Maire
Bernard BEAUBEAU



ANNEXE 1

Décisions et réponses du Conseil Municipal concernant les remarques des personnes publiques associées et consultées formulées dans le cadre de la consultation

Avis des Personnes Publiques Associées	Décisions et réponses du Conseil municipal du 03/02/2014
Avis de l'Etat	
<p style="text-align: center;">Avis du commissaire enquêteur concernant l'avis de l'Etat :</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p><i>L'annexe technique reprend les textes réglementaires et fournit des suggestions de modifications et d'améliorations du projet. Ces remarques me semblent judicieuses et constructives et permettent d'amender judicieusement le projet.</i></p> <p>J'ai beaucoup plus de mal à admettre l'avis défavorable au projet.</p> <p><i>L'avis défavorable est motivé par « une consommation d'espaces agricoles et naturels excessive », au non respect des dispositions réglementaires relatives à l'implantation de constructions en zones agricoles et naturelles, au dysfonctionnement des systèmes d'assainissement collectifs.</i></p> <p><i>La consommation excessive me semble toute relative pour une commune rurale. La réglementation définit une orientation mais pas un quota. Il n'est pas tenu compte de la réduction importante d'emprise des espaces naturels et agricoles par rapport à l'actuel POS. Il n'est pas tenu compte de l'application scrupuleuse des lois Grenelle et SRU du projet.</i></p> <p><i>Il n'est pas rapporté dans le dossier de dysfonctionnements des systèmes d'assainissement collectifs. Le dossier établit clairement une limite capacitive du système de lagunage mais l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser pourrait parfaitement être subordonnée à la réalisation des équipements utiles. En outre, le porteur de projet n'est pas décisionnaire de la réalisation des équipements d'assainissement, il est complètement tributaire du SIVEERT.</i></p> <p><i>L'avis défavorable peut amener à stopper l'enquête publique, à saborder le projet, à maintenir la validité du POS actuel (avec une consommation plus importante de terres agricoles), à retarder les études sur l'assainissement, à rendre inutile le travail effectué et l'investissement d'argent public dépensé pour le projet.</i></p> </div> <div style="width: 45%;"> <p><i>discernement dans un contexte qui n'est pas urbain mais rural. Appliquées trop brutalement elles pourraient accentuer l'exode rural, le renchérissement du foncier et l'inaccessibilité de la propriété aux revenus modestes.</i></p> <p><i>Je conteste fermement le bien-fondé de l'avis défavorable des services de l'état dans l'attente de l'analyse des observations.</i></p> <p>Assainissement.</p> <p><i>Les limites de la station d'épuration par lagunage sont centrales dans l'avis des services de l'état et dans l'évolution des zones à urbaniser définies par le projet de PLU. Le SIVEER est le principal acteur de ce sujet. Or le représentant du SIVEER n'a pas donné d'éclaircissement sur l'état actuel, sur la capacité d'épuration, sur le taux d'épuration, sur les éventuels risques, ou sur les limites à ne pas dépasser. Pour l'avenir, il ne donne qu'un « vague » calendrier lié à de « vagues » considérations budgétaires.</i></p> <p><i>Je m'attendais à une meilleure prise en compte de la situation communale par un organisme qui a l'entière délégation de service public dans le domaine de l'assainissement.</i></p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 45%;"> <p><i>J'ai eu pendant et après cette réunion, l'impression que les services de l'état avaient du mal à motiver leur avis défavorable.</i></p> <p><i>Il me semble que l'avis défavorable a été donné comme moyen de pression pour justifier une application tatillonne des nouvelles directives de limitation de l'étalement urbain.</i></p> <p><i>Ces directives pourraient être appliquées avec plus de</i></p> </div> <div style="width: 45%;"></div> </div>	
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.	Cf. ci-dessous pour l'évolution du contenu du PLU sur les points soulevés dans le cadre de l'approbation du PLU.

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).

En retenant l'hypothèse moyenne d'évolution démographique (écartant notamment l'hypothèse forte), la commune de Jazeneuil a en effet souhaité affirmer un objectif de croissance démographique qui « traduit le projet politique de la commune et répond à ses objectifs », et qui « s'inscrit en continuité de la croissance connue depuis les années 1990 (avec un objectif de modération de la forte croissance connue ces dernières années) »

⇒ **Décision : ne pas modifier le dossier**

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).

La méthode de détermination du nombre de logements prend en compte les derniers chiffres officiels connus (au moment de la préparation de l'arrêt projet au printemps 2013), à savoir les chiffres INSEE 2009 pour la population et le parc de logements (disponibles en juillet 2012), et les chiffres de permis de construire. La commune ne dispose pas de chiffres officiels de 2013 (population et parc de logements) pour ne prendre en compte que la période 2013-2023. C'est donc 2009 qui constitue le « point zéro » pour le calcul des besoins à l'horizon 2023.

La méthode de calcul établit donc que la commune a besoin de 60 logements neufs d'ici à 2023 pour atteindre l'objectif démographique fixé de 949 habitants (soit un taux de 1,12% par an depuis 2009).

Si la commune ne construit que 45 logements entre 2013 et 2023 comme évoqué ci-contre, elle n'atteindra que 915 habitants en 2023, comme le montre le tableau ci-dessous (à paramètres égaux pour l'évolution de la taille des ménages, des résidences secondaires et logements vacants et renouvellement du parc).

Scénario n°	point "zéro" : chiffres INSEE 2009	2B 2013 2023
Démographie (à l'échéance)		
Population	812	915
Taux d'évolution annuel entre 2009 et l'échéance		0,86%
Taille des ménages (population totale)	2,55	2,35
Parc de logements (à l'échéance)		
Résidences principales	319	389
Résidences secondaires	39	36
Logements vacants	29	20
TOTAL	387	445
Construction neuve		
Logements à construire entre 2009 et l'échéance		52
dont logements construits entre 2009 et aujourd'hui		7
Logements restant à construire		45
... soit un rythme moyen d'aujourd'hui à l'échéance :		4,5
... soit un rythme moyen de 2009 à l'échéance :		3,1
Utilisation de la construction (2009 à l'échéance)		
Renouvellement du parc		-6
Compensation des mouvements des parcs de RS et LV		-12
Compensation de la réduction de la taille des ménages		27
Besoin en construction pour le maintien de population		9
Excédent permettant l'augmentation de la population		44

	<p>Il est précisé que l'étude de la DREAL Poitou-Charentes sur les besoins en logements territorialisés a bien été prise en compte au moment de la réflexion communale sur ses besoins en logements. La projection communale de 6 logements par an est ainsi très proche de cette étude qui permet d'estimer les besoins pour Jazeneuil à 5,2 logements par an (au prorata du besoin de 70 logements par an pour la CC du Pays Mélusin en tenant compte de la population par commune selon les chiffres INSEE 2010 officiels au 01/01/2013).</p> <p>⇒ Décision : ne pas modifier le dossier</p>
<p>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.</p>	<p>La commune confirme la réalité des problèmes de disponibilité du foncier qu'elle connaît depuis plusieurs années. Comme indiqué dans le rapport de présentation, les lotissements (communaux ou privés) sont complets (le dernier lotissement communal de 4 lots datant de 2004) et n'offrent plus de terrains à bâtir (depuis 1999, seul un quart des constructions s'est réalisé en lotissement). En l'absence de lotissements, seuls quelques terrains disponibles en dents creuses (dans le bourg ou les villages) ont permis d'alimenter la construction neuve, mais en restant loin du rythme de 6 logements par an que la commune a connu jusqu'en 1990 et qui est l'objectif de l'actuelle municipalité.</p> <p>Du fait que les terrains prévus pour la construction dans le projet de PLU l'étaient déjà par le passé, le problème de disponibilité foncière risque de perdurer, d'autant plus que les terrains en dents creuses sont de moins en moins nombreux, et que la commune souhaite privilégier la construction dans le bourg (les terrains constructibles dans les villages ont été réduits par rapport au POS), et sous forme d'opérations d'ensemble (ce qui permet d'optimiser la consommation d'espace par rapport à des constructions isolées). La commune reste donc inquiète quant à la disponibilité foncière des terrains prévus en zone AU dans le projet de PLU. Le taux de 20% de rétention foncière pris en compte dans le calcul des besoins en surface est largement sous-dimensionné par rapport à la réalité communale et témoigne d'une volonté de limiter la consommation d'espace.</p> <p>Si les problèmes de rétention foncière persistent, le conseil municipal pourra étudier les modalités d'une éventuelle mise en place de la majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties.</p> <p>⇒ Décision : ne pas modifier le dossier</p>
<p>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).</p>	<p>⇒ Décision : ne pas modifier le dossier, maintenir l'objectif fixé par les élus de Jazeneuil et inscrit dans le PADD d'accueillir 6 constructions neuves par an pour les 10 prochaines années.</p>

C – Impact sur la consommation d'espace

La communauté de communes du Pays Méluin 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 m² (espaces verts et voiries compris). Le projet communal prévoit une taille moyenne des parcelles de 633 m² pour 25 % des logements et de 1133 m² pour les autres. Au final, la consommation moyenne devrait être de 1008 m² 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.

La commune note que ses objectifs de modération de la consommation d'espace (qui prévoient une consommation moyenne de 1008 m² par logement) sont cohérents avec les attendus (1000 m² par logement) pour une commune de type rural comme Jazeneuil située dans un territoire intermédiaire comme le Pays Méluin. Elle rappelle que ces objectifs constituent un effort considérable par rapport à la période précédente, lors de laquelle la consommation a été de 2360 m² par logement.

En prenant en compte (comme rappelé dans le tableau ci-dessous extrait du rapport de présentation) cette consommation moyenne de 1008 m² par logement, un besoin de 60 logements neufs (dont 10 à localiser en dent creuse), et une rétention foncière de 20%, le besoin en surface en zone à aménager (zone AU) est estimé à 6,3 ha.

La traduction du projet communal au règlement graphique définit 7,06 ha en zone AU, ce qui est globalement cohérent avec les besoins, mais apparaît néanmoins légèrement supérieur.

Afin de limiter la consommation d'espace, tout en permettant à la commune d'atteindre ses objectifs de croissance démographique, la commune peut recalibrer son volume de zones AU.

⇒ **Décision : réduire la zone 2AU de la Gare de manière à ce que le total des zones AU représente environ 6 ha au lieu de 7 ha (ce qui correspond à la fourchette basse affichée au PADD), adapter les orientations d'aménagement et de programmation pour les mettre en cohérence avec le zonage, et ajuster le rapport de présentation**

Scénario 2-8	Répartition de la typologie de logements	Nb Log neufs sur 10 ans	Surface moyenne des terrains en m ²	Surface nécessaire aux opérations (dont 25% d'espaces collectifs)			Surface à ouvrir à l'urbanisation (dont 20% de rétention foncière)	
				total en ha	soit une moy. en m ² / logt	soit une densité de logts / ha	total en ha	soit en ha/an
croissance de 8 habitants par an besoin de 60 logements								
Construction en dent creuse		10						
Construction en zone à aménager		50						
dont : individuel groupé	25%	12	475	0,79	633	16	0,99	0,10
dont : individuel pavillonnaire	75%	38	850	4,26	1133	9	5,32	0,53
Total		60		5,05			6,31	0,63

Sans objet

Il est bel et bien prévu que la pièce 0a soit complétée de l'ensemble des délibérations et arrêtés relatifs à la procédure d'élaboration du PLU au fur et à mesure où ils seront pris.

<p>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.</p>	<p>Le rapport de présentation spécifie en page 271 (au chapitre « Evaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement et manière dont le PLU prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ») : « Le PLU préserve également les zones humides, identifiées et potentielles. Des investigations ont été menées aux droits de tous les secteurs ouverts à l'urbanisation proposés dans le projet de Plan Local de l'Urbanisme de la commune. Pour cela, des reconnaissances végétales et des sondages, réalisés à l'aide d'une tarière à main et descendus à 1,20 mètres, ont été réalisés. Les points d'investigations ont été choisis en fonction de la topographie (point bas), de la végétation (à sensibilité hygrophile) et de la possibilité d'accès. »</p> <p>La problématique « zones humides » a donc bien été prise en compte dans la définition du projet communal. Les secteurs ouverts à l'urbanisation, ou concernés par des projets (ex : projet de station d'épuration) ont fait l'objet d'une recherche.</p> <p>Il est cependant vrai que la rédaction à la page 82 du rapport de présentation (partie diagnostic) peut porter à confusion.</p> <p>⇒ Décision : clarifier et compléter le rapport de présentation sur la manière dont le PLU a pris en compte l'enjeu relatif aux zones humides.</p>
<p><u>B – Le PADD</u></p> <p>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.</p>	<p>⇒ Décision : ne pas modifier le PADD, mais modifier le règlement graphique, en restant en cohérence avec le PADD, en réduisant une zone AU (zone 2AU de la Gare) afin de modérer davantage la consommation d'espace.</p>
<p><u>C – Le règlement</u></p> <p>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.</p>	<p>⇒ Décision : modifier l'article 7 des dispositions générales du règlement pour préciser que la reconstruction ne peut être autorisée que si elle n'est pas exposée à un risque prévisible ayant causé ledit sinistre.</p>

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.

⇒ **Décision : compléter les dispositions du règlement des zones UD, UE, A et N par les dispositions mentionnées ci-contre, en apportant une nuance concernant le fait de privilégier la surélévation de l'existant (qui ne peut s'appliquer qu'aux extensions, et non aux constructions annexes), et en n'ajoutant pas « et dans la limite de 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet » (puisque cette disposition figure déjà à l'article 9 du règlement des zones concernées)**

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les remarques sur l'implantation des constructions énoncées ci-avant sont également applicables aux articles UD6, UV6, 1AU6.</p>	<p>⇒ Décision : modifier l'article 6 du règlement des zones UC, UD et 1AU pour indiquer que pour les opérations d'ensemble, le retrait minimum peut être réduit à 1,00 m (si cela contribue à la qualité architecturale et urbanistique ainsi qu'aux économies d'énergie)</p> <p>⇒ Décision : modifier l'article 6 du règlement des zones UC, UD et UV (alinéa 6.3) pour indiquer, à l'instar de la disposition prévue à l'article 7, que les alinéas précédents ne s'appliquent pas aux « extensions de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle », <u>sans empiéter sur la marge de recul observée par l'existant</u></p>
<p>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 m² sont admises sous conditions.</p> <p>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.</p> <p>Les constructions légères et les serres de moins de 50 m² 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.</p>	<p>Les serres de maraîchage sont des constructions agricoles et peuvent donc être autorisées en zone N.</p> <p>⇒ Décision : ne pas modifier le dossier</p> <p>Concernant les constructions légères pour l'abri des animaux et les constructions légères d'agrément, la commune préfère les autoriser de manière à les maîtriser (notamment en termes de taille et d'aspect), plutôt que les interdire et voire apparaître des constructions sauvages non maîtrisées.</p> <p>⇒ Décision : ne pas modifier le dossier</p>
<p>La remarque sur les constructions autorisées en zone N s'applique aussi aux alinéas A2.1 et A2.2 qui autorisent la construction d'abri léger pour animaux, de serres de maraîchage de moins de 50 m² 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.</p>	<p>Les serres de maraîchage sont des constructions agricoles et peuvent donc être autorisées en zone A. Néanmoins, la rédaction de l'alinéa A.2.1 du règlement concernant les serres de maraîchage n'apparaît pas claire. Le souhait de la commune était que les serres soient autorisées sans conditions en zone A (étant des bâtiments agricoles), mais qu'elles soient limitées en surface et en hauteur en secteur Ap, afin de prendre en compte les caractéristiques (ex : paysagères, écologiques...) du secteur Ap. Ce souhait n'est pas correctement traduit dans la rédaction du règlement.</p> <p>⇒ Décision : modifier le règlement de la zone A (article 2, alinéa 1) pour préciser que les conditions de surface et de hauteur pour les serres ne s'appliquent qu'en secteur Ap et non dans l'ensemble de la zone A.</p> <p>Concernant les constructions légères pour l'abri des animaux et les constructions légères d'agrément, la commune préfère les autoriser de manière à les maîtriser (notamment en termes de taille et d'aspect), plutôt que les interdire et voire apparaître des constructions sauvages non maîtrisées.</p> <p>⇒ Décision : ne pas modifier le dossier</p>

	<p>Concernant les extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En secteur Ah (et sous-secteur Aha), elles peuvent être autorisées en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme - En zone A, les seules habitations existantes et les seules habitations neuves autorisées sont les logements de fonction des exploitants agricoles. Par conséquent, les extensions et annexes autorisées correspondent bien aux logements de fonction, qui sont liés et nécessaires à l'activité agricole. <p>⇒ Décision : ne pas modifier le dossier</p>
<p><u>III – Autres remarques</u></p> <p><u>A – Le rapport de présentation</u></p> <p>1) Généralités</p> <p>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.</p>	<p>⇒ Décision : corriger les dates dans le rapport de présentation</p>
<p>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.</p>	<p>La donnée INSEE de 33 logements construits entre 1990 et 1999 est exacte. Le nombre de logements construits sur une période et la variation du nombre de résidences principales sont deux données différentes (on peut construire une résidence secondaire, et un logement vacant peut devenir une résidence principale, et vice versa).</p> <p>⇒ Décision : ne pas modifier le dossier</p>
<p>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.</p>	<p>Il est en effet plus adéquat de prendre en compte le nombre de logements commencés pour estimer la construction neuve.</p> <p>⇒ Décision : ajouter au rapport de présentation (au chapitre traitant du bilan du POS) le nombre de logements commencés sur la période concernée.</p>
<p>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.</p>	<p>Les 3 logements supplémentaires mentionnés dans le rapport de présentation le sont par erreur. La commune de Jazeneuil est consciente de l'enjeu relatif au logement social, et de l'intérêt de proposer de tels logements pour l'accueil de populations. Elle est favorable à la création de nouveaux logements sociaux sur son territoire, en particulier dans le bourg, si une opportunité se présente (ex : projet porté par un bailleur social). La commune n'a en effet pas les moyens financiers pour créer de nouveaux logements sociaux (construction ou réhabilitation).</p> <p>⇒ Décision : corriger et compléter le rapport de présentation en présentant la politique communale en termes de logement social, mais ne pas modifier le règlement graphique et les orientations d'aménagement et de programmation</p>
<p>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.</p>	<p>Le rapport de présentation contient en effet une coquille page 77 concernant la Grotte aux Fées et le Cirque de la Vonne.</p> <p>⇒ Décision : corriger le rapport de présentation</p>
<p>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^{ème} siècle (12/02/2012).</p>	<p>Le rapport de présentation contient en effet une imprécision page 99 concernant le Logis de la Cour et page 132 concernant la Maison du XVe.</p> <p>⇒ Décision : corriger le rapport de présentation</p>

<p>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^{ème} siècles.</p>	<p>Il apparaît difficile pour les élus (qui n'ont pas de compétence particulière en patrimoine et architecture) de faire un inventaire cartographique précis des maisons de bourg et éléments remarquables des XIXe et XXe siècles. Néanmoins, la présence de ces éléments patrimoniaux dans le bourg peut être mentionnée dans le rapport de présentation au chapitre sur le patrimoine. ⇒ Décision : compléter le rapport de présentation</p>
<p>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.</p>	<p>⇒ Décision : compléter le rapport de présentation au paragraphe consacré au risque sismique par la mention des derniers textes réglementaires.</p>
<p>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.</p>	<p>Le DICRIM réalisé en 2013 indique que l'ensemble du réseau routier communal est concerné par le risque de transport de matières dangereuses. Aucune carte n'a été jointe au courrier. ⇒ Décision : compléter le rapport de présentation au paragraphe consacré au risque « transport de matières dangereuses » en indiquant que le DICRIM réalisé spécifie que l'ensemble du réseau routier communal est concerné, et en précisant que les axes les plus concernés, car supportant le trafic le plus important sont l'autoroute A10 et les RD94, RD21 et RD26</p>
<p>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).</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Il est précisé que la modification du zonage d'assainissement ne fait pas l'objet d'une enquête publique conjointe à celle portant sur le plan local d'urbanisme. En effet, il apparaît nécessaire de mener au préalable l'étude diagnostique des systèmes d'assainissement (réseaux et stations) afin d'opérer les choix en matière d'assainissement (notamment concernant les villages). L'étude diagnostique étant prévue au budget 2014 du SIVEER, la modification du zonage d'assainissement, qui permettra notamment la mise en cohérence avec les orientations du PLU, ne pourra intervenir qu'à partir de 2015.</p> <p>Le planning présenté dans le rapport de présentation est bien à l'ordre du jour : l'engagement du SIVEER pour la réalisation d'une étude diagnostique en 2014 a été confirmé par un courrier adressé au Maire de Jazeneuil daté du 24/09/2013. La réalisation des études préalables (avec constitution d'un dossier loi sur l'eau) et l'engagement des travaux pour la station d'épuration seront les étapes suivantes.</p> <p>Concernant les villages, le règlement graphique et écrit du projet de PLU contient des dispositions empêchant tout branchement d'une nouvelle construction sur le réseau collectif dès lors celui-ci n'est pas aux normes. Cela permet de ne pas aggraver le risque de pollution des eaux superficielles et souterraines. Les constructions ne seront permises que dès lors qu'une solution aura été trouvée en matière d'assainissement (que la solution soit l'assainissement collectif ou non).</p> <p>Concernant le bourg, le règlement graphique et écrit du projet de PLU ne contient en effet pas de dispositions suffisantes pour s'assurer de manière certaine que des opérations de plusieurs logements en zone 1AU ne se branchent pas au réseau collectif avant l'achèvement des travaux sur la station d'épuration.</p> <p>L'article R.123-6 du code de l'urbanisme relatif aux zones AU stipule que « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. ».</p> <p>La commune ne souhaite pas retenir cette possibilité offerte par le code de l'urbanisme de classer l'ensemble des zones AU en 2AU parce que cela conditionnerait leur ouverture à l'urbanisation à une modification du PLU, engendrant des frais supplémentaires pour la collectivité.</p> <p>Etant donné que la démarche est engagée (étude diagnostique budgétée en 2014) et donc l'échéance relativement proche, la commune souhaite maîtriser cette situation transitoire (et ainsi limiter tout risques de pollution des eaux superficielles ou souterraines) en modifiant le règlement de la zone 1AU (article 2). Le règlement pourra être modifié en s'inspirant du principe adapté pour les villages : des dispositions concernant l'assainissement ont été intégrées au règlement pour les secteurs Uva et Aha, conditionnant la réalisation de constructions neuves à la présence d'un système d'assainissement aux normes.</p>

<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>⇒ Décision : modifier le règlement de la zone 1AU en ajoutant à l'article 2 : « Pour toute construction nouvelle nécessitant un rejet d'eaux usées dans le réseau collectif, le permis de construire ne pourra être accordé qu'à condition que le système de traitement des eaux usées soit en capacité de recueillir et traiter les effluents dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. »</p>
<p><u>B – Le règlement</u></p> <p>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...).</p>	<p>La commune estime qu'une telle disposition est non seulement très contraignante (pour l'activité agricole par exemple), mais également très difficile à appliquer. Elle ne souhaite donc pas l'intégrer au règlement.</p> <p>⇒ Décision : ne pas modifier le dossier</p>
<p>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).</p>	<p>L'article 5 du règlement de toutes les zones (à l'exception des zones UB, UE et 2AU) spécifie d'ores et déjà que « Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement des eaux usées. »</p> <p>L'article 4 du règlement de toutes les zones (à l'exception des zones UB, UE et 2AU) spécifie également qu'un « dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur ».</p> <p>⇒ Décision : ne pas modifier le dossier</p>
<p>L'alinéa 1AU3.1.8 comporte une répétition de phrases. Aussi, les 3 dernières seront supprimées pour éviter une redite inutile.</p>	<p>Le paragraphe 3.1.8 du règlement de la zone 1AU contient en effet une coquille.</p> <p>⇒ Décision : corriger l'article 3.1.8 du règlement de la zone 1AU</p>
<p>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.</p>	<p>Il est spécifié dans l'introduction de tous les articles 10 du règlement que « La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère. »</p> <p>⇒ Décision : ne pas modifier le dossier</p>
<p>Le mot « permettant » sera remplacé par le mot « permet » dans l'alinéa 3 de l'article 11 de la zone A.</p>	<p>Le paragraphe 11.1.3 du règlement de la zone A contient en effet une coquille.</p> <p>⇒ Décision : corriger l'article 11.1.3 du règlement de la zone A</p>

<p><u>C – Les orientations d'aménagement et de programmation</u></p> <p>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 m² (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 m² 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.</p>	<p>⇒ Décision : revoir à la hausse le nombre de logements minimum à bâtir en zone AU en revenant aux chiffres initiaux proposés pour la réunion des personnes publiques associées du 17 juin 2013, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone 1AU « Les Basses Vignes » : 26 logements - Zone 1AU « Les Hautes Vignes » : 5 logements - Zone 1AU « Le Pinnacle » : 5 logements - Zone 1AU « La Quinterie » : 8 logements - Zone 1AU « Le bourg » : 8 logements - Zone 2AU « Rue de Gâtine » : 5 logements - Zone 2AU « La Gare » : la surface de la zone ayant été réduite (de 1,76 ha à 0,69 ha), le nombre minimal de logements est fixé à 7 logements
<p>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.</p>	<p>Les objectifs de densité figurant aux orientations d'aménagement et de programmation ont été définis en prenant en compte la localisation de chacune des zones, plus ou moins proche du cœur du bourg.</p> <p>⇒ Décision : ne pas modifier le dossier</p>
<p>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.</p>	<p>La Rue Saint-Jacques est une rue peu fréquentée. Une attention particulière a été portée à cette rue en ne permettant pas un accès direct des lots, notamment pour la zone de la Quinterie. Seule la zone 1AU du Pinnacle disposera d'un accès véhicules sur cette rue (commun à toutes les constructions). Néanmoins, si cela s'avère nécessaire, des aménagements de sécurité pourront éventuellement être envisagés au moment de l'urbanisation du secteur.</p> <p>⇒ Décision : ne pas modifier le dossier sur ce point</p> <p>La commune est consciente que l'accès à la zone Rue de Gâtine présente des enjeux. Des aménagements ont été réalisés au niveau du carrefour entre la Rue de Gâtine, la Rue Mélusine, et la Rue du Vieux Château. AU moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, des solutions seront étudiées de manière à assurer la sécurité de l'accès à l'opération.</p> <p>⇒ Décision : compléter l'OAP de la zone 2AU « Rue de Gâtine » pour préciser que l'accès devra être sécurisé.</p>
<p>L'orientation d'aménagement portant sur la zone AU du Pinnacle programme la construction de 4 logements, à étage de préférence. Sur ce même secteur est identifié un point de vue remarquable vers l'Eglise Saint-Jean Baptiste. Afin de préserver ce dernier, l'aménagement de la zone du Pinnacle devrait limiter la hauteur des constructions au plain-pied avec le même objectif de densité.</p>	<p>Le parti d'aménagement retenu pour ce secteur est de « permettre de poursuivre le front urbain déjà constitué sur la Rue du Pinnacle tout en intégrant de la végétation pour conserver le caractère de cette place. ». Les constructions à étage permettront donc une cohérence en termes de front bâti, et assureront une intégration urbaine de qualité pour la zone 1AU du Pinnacle.</p> <p>⇒ Décision : ne pas modifier le dossier</p>
<p>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.</p>	<p>Le permis de construire est cohérent avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le projet de PLU</p> <p>⇒ Décision : ne pas modifier le dossier</p>
<p><u>D – Les annexes</u></p> <p>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.</p>	<p>Les plans ont été imprimés suivant les fichiers et formats transmis par le SIVEER. Il est précisé que la version numérique du PLU permet de zoomer pour une très bonne lisibilité.</p> <p>Une demande a été faite au SIVEER pour obtenir des plans plus lisibles à l'impression. Pour le réseau d'assainissement, les fichiers transmis ne permettent pas d'améliorer la lisibilité à l'impression. Pour le réseau d'eau, le dossier peut être complété par un jeu de zoom sur les villages imprimés en format A3.</p> <p>⇒ Décision : compléter la pièce 5a5 (plan du réseau d'eau potable) par un jeu de zoom A3 sur les villages et écarts</p>

<p>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.</p>	<p>⇒ Décision : intégrer les textes de références cités en annexe de la notice sanitaire</p>
<p align="center">Avis de la Chambre d'Agriculture</p>	
<p>1. Le rapport de présentation</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Sachant que la commune envisage une surface moyenne de terrain consommé par logement neuf de 1 133 m² maximum en individuel pavillonnaire (et 663 m² 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.</p>	<p>Le calcul des besoins en logements, explicité dans le rapport de présentation, ne prend pas uniquement en compte les besoins liés à la croissance démographique (gain de 8 habitants par an pour atteindre 949 habitants en 2023). Il prend aussi en compte les besoins liés au « point mort » (évolution de la population existante, notamment diminution de la taille des ménages, et évolution du bâti existant : logements vacants, résidences secondaires et renouvellement du parc). L'accueil de population ces dernières années s'est appuyé sur une mise en valeur du bâti existant (avec notamment reprise de résidences secondaires), permettant un « point mort » faible, cependant, le potentiel pour les prochaines années ne sera pas aussi important, le besoin en logements neufs sera donc plus important. Ainsi, le besoin de 60 logements est bien cohérent avec l'objectif démographique (cf. réponse proposée à l'avis de l'Etat ci-dessus).</p> <p>Il est précisé que seules les zones « Les Basses Vignes » en totalité et « La Gare » en partie ont une vocation agricole. Les autres zones AU représentent chacune de toutes petites surfaces (de 0,33 ha à 0,88 ha), n'ont pas de vocation agricole et correspondent par exemple à des parcs (ex : « Les Hautes Vignes » et « La Quinterie ») ou à des délaissés uniquement entretenus (ex : « Le Bourg », Le Pinnacle »).</p> <p>Néanmoins, tout en restant en cohérence avec l'objectif démographique, le besoin en logements neufs et le besoin en foncier affichés au PADD, la commune peut recalibrer son volume de zones AU dans un objectif de limiter la consommation d'espace.</p> <p>⇒ Décision : réduire la zone 2AU de la Gare (en partie exploitée par l'activité agricole) de manière à ce que le total des zones AU représente environ 6 ha au lieu de 7 ha, dans l'objectif de limiter la consommation d'espace.</p>
<p>2. Le règlement</p> <p>Le règlement de la zone A ne présente pas de remarques particulières tout comme le zonage cartographique.</p>	<p>Sans objet</p>

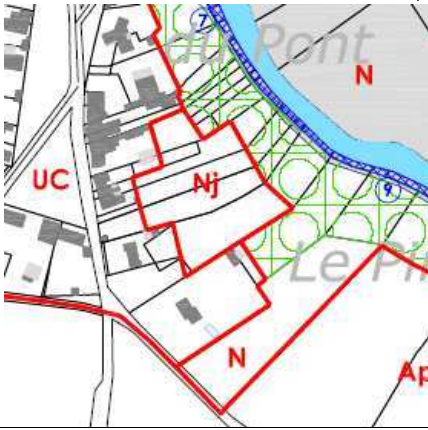


<p>3. Le PADD</p> <p>Le projet d'aménagement et de développement durable précise que le 3^e objectif est de maîtriser l'urbanisation et de fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace en luttant contre l'étalement urbain. Il conviendra de mettre cet objectif en adéquation avec la 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.</p>	<p>⇒ Décision : ne pas modifier le PADD, mais modifier le règlement graphique, en restant en cohérence avec le PADD, en réduisant une zone AU (zone 2AU de la Gare) afin de modérer davantage la consommation d'espace.</p>
<p>4. Les orientations d'aménagement et de programmation</p> <p>Nous n'avons pas de remarques particulières sur ces OAP.</p>	<p>Sans objet</p>
<p>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.</p>	<p>Cf. ci-dessus pour la réduction des zones à urbaniser</p>
<p>Avis de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles</p>	
<p>• <u>Révision du POS en PLU de Jazeneuil</u></p> <p>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.</p> <p>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 660m²/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.</p> <p>M.LEROUX demande s'il est envisageable de supprimer cette zone du PLU.</p> <p>Le Maire signale malgré l'affluence des demandes qu'un effort a été fait par la commune pour diminuer les zones constructibles.</p> <p>Le projet est soumis au vote</p> <p>Favorable sous réserve de la diminution des zones d'urbanisations futures : 11 Défavorable : 0 Abstention : 0</p>	<p>⇒ Décision : réduire la zone 2AU de la Gare de manière à limiter davantage la consommation d'espace.</p>
<p>Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité</p>	
<p>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 ».</p>	<p>Ces AOC et IGP sont mentionnées dans le rapport de présentation dans le chapitre consacré à l'activité agricole. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier</p>
<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Sans objet</p>

Avis de la Région Poitou Charentes	
Je vous remercie de l'envoi de ces documents dont j'ai pris connaissance avec intérêt.	Sans objet
Avis d'Autoroutes du Sud de la France	
<p>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).</p> <p>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.</p> <p>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 :</p> <p><i>« Les nouveaux bâtiments agricoles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 70,00 m par rapport à l'axe de l'Autoroute A10 »</i></p> <p>En dehors de cette remarque, nous émettons un avis favorable au projet de P.L.U arrêté le 8 juillet 2013.</p>	<p>⇒ Décision : modifier le règlement pour faire apparaître à l'article N6 la même disposition qu'à l'article A6 (alinéa 6.6)</p>
Avis de RTE	
<p>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.</p> <p>Vous trouverez ci-joint un plan au 1/10000 sur lequel a été reporté le tracé de cette ligne.</p> <p>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.</p> <p>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), 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.</p>	<p>La commune prend bonne note de ces informations.</p>

<p>Concernant le projet de PLU que vous nous avez adressé, il conviendrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ; <ul style="list-style-type: none"> • 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 : <ul style="list-style-type: none"> • Le nom de la ligne existante susvisée ; • Les coordonnées du service d'exploitation du réseau de ces ouvrages, qui sont les suivantes : <p>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</p> 	<p><u>Tiret 1</u> : le rapport de présentation mentionne déjà le nom de l'ouvrage de transport électrique dans le chapitre consacré aux servitudes d'utilité publique. Cependant, le nom de l'ouvrage peut également être mentionné au chapitre « réseau électrique »</p> <p>⇒ Décision : compléter le rapport de présentation (chapitre réseau électrique)</p> <p><u>Tiret 2 points 1 et 2</u> : le règlement mentionne déjà à l'article 6 des dispositions générales : « Les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'utilité publique (ouvrage de défense contre la mer, château d'eau, pylône électrique, postes de transformation électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, infrastructures routières, poste de refoulement par exemple) et aux affouillements et exhaussements qui y sont liés et nécessaires »</p> <p>⇒ Décision : ne pas modifier le dossier</p> <p><u>Tiret 2 point 3</u> : le tracé de la ligne électrique ne peut apparaître que comme élément d'information sur le document graphique. Il apparaît que certains EBC sont en partie situés à moins de 30 m de l'ouvrage.</p> <p>⇒ Décision : modifier le règlement graphique pour y faire apparaître la ligne électrique comme « élément d'information », recaler le contour des espaces boisés classés pour respecter une bande de 30 m de part et d'autre de la ligne, et modifier le rapport de présentation en conséquence</p> <p><u>Tiret 3</u> : les indications concernant le nom de la ligne électrique et le service d'exploitation du réseau de ces ouvrages figurent d'ores et déjà dans la pièce 5b2 « Liste des servitudes d'utilité publique »</p> <p>⇒ Décision : ne pas modifier le dossier</p>
<p align="center">Avis du SIVEER</p>	
<p>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.</p>	<p>Sans objet</p>
<p align="center">Avis de la commune de Rouillé</p>	
<p>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.</p> <p>Le conseil municipal, à l'unanimité après en avoir délibéré, n'émet pas d'avis défavorable au projet de PLU de Jazeneuil.</p>	<p>Sans objet</p>

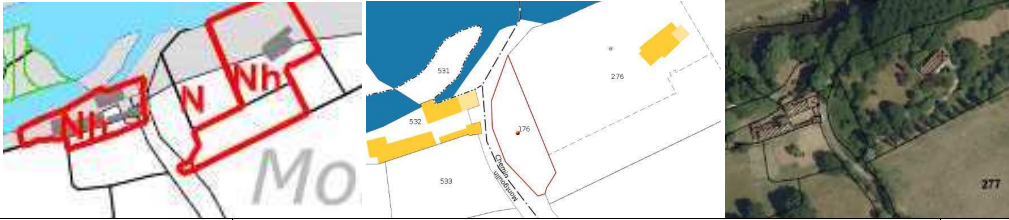
ANNEXE 2

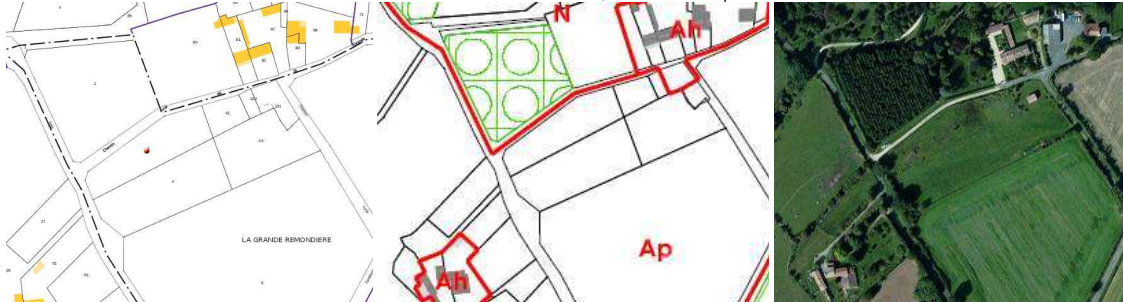
Décisions et réponses du Conseil Municipal concernant les remarques formulées dans le cadre de l'enquête publique


Observations émises au cours de l'enquête publique (extraits ou synthèse)	Avis du Commissaire Enquêteur (extraits du rapport)	Décisions et réponses du Conseil municipal du 03/02/2014
Observations 1, 4, 16, 30 et documents III, VII et X		
Pour information : extrait dossier d'EP, cadastre et photo aérienne		
		
<p>Extrait du rapport du commissaire enquêteur :</p> <p>Observations 1, 4, 16, 30. documents III, VII, X Ces observations concernent le classement en zone constructible d'une « dent creuse » au pinacle rue Mélusine. Une opportunité est ouverte à l'occasion de la mise en vente d'une maison et d'un terrain. Les propriétaires sont favorables à un classement qui permettrait de ménager des passages et de réaliser des constructions.</p> <p>Des photos du secteur sont en annexe 23.</p>	<p>J'ai demandé dans mon Procès Verbal de synthèse si le projet pouvait être modifié dans ce sens. Dans son mémoire en réponse, le Maire de Jazeneuil indique qu'il « étudiera la possibilité d'agrandir la zone UC au niveau des parcelles de familles GRASSET, GOURBAULT ET MERLAUD.</p> <p><i>Je suis particulièrement favorable à cet agrandissement de la zone UC qui donnera satisfaction aux propriétaires concernés tout en répondant aux orientations actuelles des règles d'urbanismes.</i></p>	<p>Ces demandes concernent des parcelles localisées dans le bourg (Pinacle), et donc répondant à l'un des principes du PADD de « donner la priorité au développement du bourg ». elles ne concernent pas un secteur agricole.</p> <p>La configuration des lieux est à prendre en compte, avec une implantation de construction donnant sur la route, un espace de jardins, puis le coteau boisé.</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Décision : agrandir la zone UC, mais préserver un espace en Nj entre la zone UC et la zone N (coteau boisé) ⇒ Décision : prévoir une orientation d'aménagement et de programmation sur ce secteur définissant un principe d'accès par la parcelle 600a pour les terrains situés à l'arrière ⇒ Décision : modifier le règlement de la zone UC pour signaler l'OAP ⇒ Décision : modifier le rapport de présentation en conséquence
<p>Demande de M. et Mme GRASSET, propriétaires des parcelles n°597, 596, 601 et 602 (observation sur le registre et courrier III).</p> <p>Souhait que la parcelle 601 soit constructible (dans le cadre d'une entente avec les propriétaires des parcelles voisines)</p>		
<p>Demande de Mmes GOURBAULT et LATHUS, propriétaires des parcelles n°600a, 599, 603, 604 et 595 (observation sur le registre et courrier IX).</p> <p>Souhait que la parcelle 600a soit constructible (dans le cadre d'une entente avec les propriétaires des parcelles voisines)</p>		

<p>Demande de M. et Mme MERLAUD, propriétaires des parcelles n°826, 828, 829, 891, 892, 893, 894 et 909 (observation sur le registre et courrier III).</p> <p>Souhait que la parcelle 892 soit constructible (dans le cadre d'une entente avec les propriétaires des parcelles voisines, et en garantissant des espaces privatifs suffisants pour toutes les maisons existantes).</p>		
Observations 2 et 14 et document I		
<p><u>Extrait du rapport du commissaire enquêteur :</u></p> <p>La société Luxel envisage l'implantation d'un parc photovoltaïque sur un délaissé autoroutier de 4,8 ha à la Baudière. Elle juge que des « imperfections rédactionnelles pourraient s'avérer bloquantes pour le développement final du projet ». Elle propose des suggestions d'assouplissement.</p> <p><u>Extrait du courrier joint au registre (I) :</u></p> <p>La liste suivante précise les articles concernés par nos propositions d'amendements nécessaires à la pérennisation d'un parc photovoltaïque au sol sur la zone Ns :</p> <p>Article N4 :</p> <p>Les installations solaires au sol ne nécessitent aucun raccordement au réseau d'eau potable (pas de consommation sur place), eaux usées (pas de production d'eaux vannes) et eaux pluviales (pas d'imperméabilisation du sol). En l'état du règlement, l'administration pourrait être à même d'imposer de tels raccordements. Il semble donc plus judicieux d'exclure la zone Ns de cet article.</p> <p>Rédaction : Secteur Ns : non concerné</p>	<p><i>Je considère favorablement la localisation pour l'implantation d'un parc photovoltaïque. Je n'ai reçu aucune opposition à ce projet. Je serais assez tenté de soutenir les suggestions de la Sté Luxel au stade du PLU. Toutefois, il me semble important de veiller à ce que les panneaux ne soient pas une attraction visuelle ou une gêne aux usagers de l'autoroute.</i></p>	<p>Le règlement du PLU soumis à enquête publique indique :</p> <p>« 4.1. Eau potable</p> <p>4.1.1 - Toute construction <u>nécessitant l'eau potable</u> doit être alimentée en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable, s'il existe, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses. »</p> <p>« 4.2. Assainissement – Eaux usées</p> <p>4.2.1 – Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et <u>nécessitant des rejets d'eaux usées</u> doit être raccordée au réseau public d'assainissement. »</p> <p>« 4.3. Assainissement - Eaux pluviales</p> <p>4.3.1 – Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets. »</p> <p>Ainsi, le règlement, tel qu'il est rédigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - n'impose pas le raccordement au réseau d'eau potable et d'assainissement si ce n'est pas nécessaire. Il réglemente ce raccordement s'il est nécessaire, ce qui est une sécurité pour la collectivité. - impose la gestion des eaux pluviales sur la parcelle. Cependant, le parc solaire n'imperméabilisant pas le sol, les eaux pluviales seront absorbées par le sol comme actuellement (le porteur de projet devant prendre en considération l'effet des panneaux solaires sur les eaux pluviales). <p>⇒ Décision : ne pas modifier le dossier</p>
<p><u>Extrait du courrier joint au registre (I) :</u></p> <p>Article N10</p> <p>Bien que notre projet soit prévu sur des structures support fixe limitée selon nos choix internes à 3 mètres de haut (solution technique la plus performante économiquement), il est possible que le permis soit modifié pour permettre l'aménagement de structure support différente. En effet, dans le cadre des appels d'offres nationaux permettant de disposer d'un tarif d'achat bonifié, les solutions techniques sont imposées. A l'heure actuelle, les solutions sur support mobile (suiveur de la course du soleil) sont ainsi plébiscitées. Or ces solutions techniques, selon leur inclinaison dépassent sensiblement la hauteur hors sol de 3 mètres. Pour éviter que cet article bloque une éventuelle adaptation aux contraintes imposées par l'Etat pour ce type d'aménagement, nous proposons soit de n'imposer une limitation d'hauteur qu'aux seules constructions (locaux techniques) ; soit de relever la hauteur limite à 6 mètres.</p> <p>Rédaction : Option 1</p> <p>En secteur Ns, la hauteur des constructions <u>et installation</u> ne peut excéder 3,00 m... Cette hauteur ne s'applique pas aux installations photovoltaïques proprement dites (structures supports et panneaux).</p>		<p>Etant donné les caractéristiques paysagères du site (vu notamment depuis l'autoroute), la commune souhaite réglementer la hauteur des constructions et des installations en secteur Ns.</p> <p>Afin de ne pas bloquer le projet, la hauteur maximale autorisée peut être augmentée pour les installations et ainsi être portée à 4,50 m au lieu de 3,00 m.</p> <p>⇒ Décision : modifier le règlement (article N10) pour limiter la hauteur des installations à 4,50 m en secteur Ns.</p>
<p><u>Extrait du courrier joint au registre (I) :</u></p>		<p>Les dispositions relatives aux constructions traditionnelles édictées dans les paragraphes « 11.1.2 Constructions nouvelles à usage d'habitation », « 11.1.4 Extension, construction annexe accolée, restauration, réhabilitation, aménagement de constructions existantes » et « 11.1.5 Constructions annexes non accolées » de</p>

<p>Article N 11</p> <p>L'article N 11 définit l'aspect extérieur des constructions traditionnelles. Ces contraintes d'aménagement ne sont pas adaptées pour un ouvrage technique spécifique tel que notre projet. Cet article ne peut pas s'appliquer à notre installation.</p> <p>Rédaction : Secteur Ns : non concerné</p>		<p>l'article N11 du règlement ne s'appliqueront pas pour un ouvrage technique tel que celui envisagé en zone Ns. Pour un tel ouvrage s'appliqueront uniquement les dispositions des paragraphes « 11.1.1 Généralités » et « 11.1.3 Autres constructions nouvelles ».</p> <p>⇒ Décision : ne pas modifier le dossier</p>
<p><u>Extrait du courrier joint au registre (I) :</u></p> <p>Article N 13 :</p> <p>Il est important de rappeler que le P.L.U. a pour vocation d'établir le projet d'aménagement du territoire et ses règles fondatrices. L'analyse détaillée des constructions est analysée dans le cadre du permis de construire.</p> <p>Or, tel que formulé, l'article N13 du règlement de la zone Ns impose des dispositions d'aménagement strictes qui ont été établies sur un avant-projet préliminaire et une étude paysagère sommaire. Ces prescriptions pourraient s'avérer contraires au projet d'installation final. De plus, les prescriptions de plantation d'arbres de haut jet sur la frange nord-ouest est contraire à la logique d'installation d'une zone de production d'électricité d'origine solaire (effet d'ombrage le soir).</p> <p>Enfin, nous sommes actuellement en phase de finalisation de notre étude d'impact sur l'environnement telle que définie dans le code de l'environnement et qui intègre un volet sur l'insertion paysagère. Cette étude sera jointe au dossier de demande de permis de construire. Cette demande sera ensuite instruite, pendant 1 an, par l'ensemble des services déconcentrés de l'Etat et fera l'objet d'un avis de l'autorité environnementale et une enquête publique spécifique. Le projet et ses aménagements connexes seront donc scrupuleusement analysés et devront répondre aux prérogatives d'insertion environnementale et paysagère définies par ces services. Une fois toutes les étapes réussies, la demande est autorisée par arrêté préfectoral du Préfet de la Vienne (les parcs solaires sont des permis état et non mairie).</p> <p>La validation d'un projet n'incluant pas les mesures nécessaires à sa bonne intégration est, dans ce cadre, impossible. Il est donc inutile et risqué d'établir dès le stade du P.L.U., des mesures détaillées d'insertion paysagères contraires à l'objectif principal de la zone.</p> <p>Réaction : (conserver la philosophie de la règle et supprimer la définition détaillée)</p> <p>En secteur Ns, les constructions et installations devront faire l'objet d'un accompagnement paysager permettant d'assurer leur intégration paysagère, notamment depuis l'espace public. :</p> <p>— La frange nord-ouest longeant l'autoroute, devra faire l'objet d'un important traitement paysager, incluant la plantation d'une haie bocagère épaisse et dense mêlant essences arbustives et arbres de hautes tiges</p> <p>— Une haie d'essences locales devra être plantée entre les constructions et installations et à voie communale au nord-est du site.</p>		<p>Il est important de rappeler que le secteur Ns est soumis à l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, ce qui implique une marge de recul de 100 m depuis l'axe de l'autoroute. Une étude spécifique, intégrée au rapport de présentation, a été menée de manière à réduire la marge de recul, à condition de prendre en compte, conformément au code de l'urbanisme, les 5 critères suivants : nuisances, sécurité, intégration architecturale, urbaine et paysagère. L'étude a conclu (sur la base du projet présenté par le porteur de projet à ce moment) sur la possibilité de réduire la marge de recul à 50 m au lieu de 100 m, à condition que le projet fasse l'objet d'un important traitement paysager afin de réduire son impact visuel depuis les voies publiques (en particulier l'autoroute). Cela s'est traduit par l'intégration de dispositions dans le règlement, notamment à l'article 6 (réduction de la marge de recul) et à l'article 13 (accompagnement paysager). Réduire les dispositions de l'article 13 remettrait en cause la cohérence de l'étude L.111-1-4. L'accompagnement paysager sera d'autant plus important que le porteur de projet a également demandé à modifier l'article 10 pour augmenter la hauteur autorisée pour les installations en secteur Ns. Il est précisé que la bande comprise entre la limite de propriété et la limite de 50 m permettra au porteur de projet de réaliser des plantations pour accompagner le projet, y compris des plantations d'arbres (étant donné la pente et la localisation plein nord d'une partie de la bande par rapport au projet). Néanmoins, afin de tenir compte de la nature même du projet, qui impose de ne pas créer d'ombres portées, le règlement peut être précisé et légèrement assoupli.</p> <p>⇒ Décision : modifier le règlement (paragraphe 13.4 de l'article N13) en remplaçant « haie bocagère épaisse et dense » par « haie bocagère (linéaire ou disposée en bosquets) » et ajoutant une disposition spécifiant que les plantations seront choisies et disposées de manière à ne pas générer d'ombres portées sur les panneaux solaires (hauteur et répartition des différentes essences) tout en atténuant l'impact visuel des installations depuis les voies publiques.</p>
<p>Observation 3</p>		
<p><u>Extrait du rapport du commissaire enquêteur :</u></p> <p>Lors de sa visite du 7 décembre 2013, Monsieur Dupuis Fabrice exploitant agricole résidant à La Quinterie est venu consulter les documents graphiques. Il est concerné par une zone projetée en 2AU dans le quartier de l'ancienne gare. Il affirme ne pas être opposé à ce classement considérant que la petite taille de la parcelle concernée n'est pas adaptée à la dimension des engins agricoles actuels.</p>	<p>Sans objet</p>	<p>Malgré cette observation favorable au classement en zone 2AU et confirmant que la parcelle n'est plus adaptée à l'exploitation agricole du fait de sa taille, la zone 2AU de la Gare va être réduite dans le cadre de l'approbation du PLU pour prendre en compte l'avis des services (notamment l'avis de l'Etat).</p>

<p><u>Extrait du rapport du commissaire enquêteur :</u></p> <p>En revanche, il est opposé au classement en zone Ae sur les secteurs de La Pétière et La Chaumelière. Une zone est effectivement classée Ae entre les deux hameaux.</p>	<p><i>L'intervention de Monsieur Dupuis m'a amené à rechercher dans le dossier les informations concernant les zones Ae autorisant l'implantation d'éoliennes. Le rapport de présentation décrit en e) pages 222 et 223 les territoires concernés et définis par le schéma régional éolien. Sauf erreur de ma part, je n'ai rien trouvé dans le PADD, je n'ai rien trouvé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, je n'ai trouvé que deux lignes (en haut de la page 77 dans le règlement écrit.</i></p> <p><i>Je m'étonne de cette grande discrétion sur les possibilités d'implantation d'éoliennes et je soutiens la demande de Monsieur Dupuis de retirer la zone Ae entre ces deux hameaux.</i></p>	<p>Le PADD soumis à enquête publique mentionne à l'axe 5 « Créer les conditions nécessaires au maintien et au développement de l'économie communale » l'orientation suivante « Permettre l'installation d'éoliennes industrielles dans les zones de développement éolien (ZDE) définies à l'échelle de la Communauté de communes ». Cette orientation s'est traduite par le zonage Ae défini au règlement graphique (avec l'imprécision liée au report d'un document de la carte IGN à un fond cadastral).</p> <p>Il est rappelé que ces secteurs Ae définissent les zones où l'implantation d'éoliennes industrielles est possible et pourra être autorisée au titre du code de l'urbanisme. L'implantation d'éoliennes est interdite dans les autres zones. Néanmoins, tout projet d'éoliennes devra pour être réalisé être accepté aux titres des autres réglementations (ICPE, code de l'environnement...).</p> <p>Les ZDE (qui n'existent plus en tant que tel mais sont désormais reprises dans le schéma régional éolien) se déclinent sur 3 secteurs sur la commune de Jazeneuil (cf. rapport de présentation) : au nord (secteur de la Villa Amélie) et au sud (secteurs des Quintardières et de la Chaumelière).</p> <p>Supprimer un secteur (secteur de la Chaumelière) serait donc incompatible avec les orientations du PADD. Il est néanmoins possible d'ajuster le contour des secteurs de manière à éviter l'implantation d'éoliennes sur une bande étroite proche de 2 villages.</p> <p>⇒ Décision : compléter le rapport de présentation (partie diagnostic) pour intégrer la réflexion menée à l'échelle de la région et de la CdC (et joindre la carte des zones de développement éolien (ZDE) définies à l'échelle de la CdC ayant servi à la définition du zonage) et mentionner le projet éolien au nord de la commune</p> <p>⇒ Décision : compléter le PADD pour préciser qu'a été prise en compte l'étude de définition de ZDE menée à l'échelle de la CdC (bien que les ZDE n'ont plus d'existence réglementaire et sont désormais reprises dans le schéma régional éolien)</p> <p>⇒ Décision : ajuster le zonage pour réduire légèrement le secteur Ae de la Chaumelière</p>
<p align="center">Observation 5</p>		
<p align="center">Pour information : extrait dossier d'EP, cadastre et photo aérienne</p> <div>  </div>		
<p>La demande concerne la parcelle C176.</p> <p><u>Extrait du rapport du commissaire enquêteur :</u></p> <p>Monsieur Hilaire Michel va acquérir un terrain en friche en zone ND.</p> <p>Il souhaite implanter une construction légère.</p>	<p><i>Cette implantation sera soumise à autorisation de travaux et devra respecter le règlement correspondant.</i></p>	<p>La parcelle est classée en zone N, en partie inondable. Tout projet de construction devra faire l'objet d'une déclaration préalable, et respecter le règlement de la zone N.</p> <p>⇒ Décision : ne pas modifier le dossier</p>



Observation 6		
<p><u>Extrait du rapport du commissaire enquêteur :</u></p> <p>Monsieur Belloni pose le problème de la séparation des réseaux « eaux usées » et « eaux pluviales ».</p>	<p>Ce sujet fait l'objet d'une question à Monsieur le Maire dans le Procès Verbal de synthèse.</p> <p>Réponse : Actuellement sur le bourg, la rue du Vieux Château, le haut de la rue Saint Jean Baptiste jusqu'à l'église, la rue Saint Nicolas, et les rues Crouzill et Casse Bots disposent d'un réseau d'assainissement de type unitaire. Le reste du Bourg dispose d'un réseau de type séparatif.</p> <p>Le passage en séparatif du réseau unitaire actuel ne changerait en rien la nécessité d'agrandir les lagunes, car le débitmètre montre que la capacité maximum de celle-ci est atteinte même lors de périodes non pluvieuses.</p> <p><i>La réponse de Monsieur le Maire (27) éclaire parfaitement la situation actuelle.</i></p>	<p>Cf. réponse adressée au commissaire enquêteur et observation de M. le Maire (27) au registre d'enquête publique (ci-après)</p> <p>⇒ Décision : ne pas modifier le dossier</p>
Observation 7		
<p>Pour information : extrait dossier d'EP, cadastre et photo aérienne</p> 		
<p>La demande concerne les parcelles ZK3 et ZK4, d'une superficie de 7230 m².</p> <p><u>Extrait du rapport du commissaire enquêteur :</u></p> <p>Monsieur et Madame Aubry demandent que deux parcelles deviennent constructibles à La Grande Rémondière.</p>	<p>La question portée au PV de synthèse obtient une réponse négative.</p>	<p>Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD.</p> <p>La Grande Rémondière est un écart et ne fait pas partie des villages pouvant être confortés par quelques constructions neuves. De plus, les parcelles se situent en extension et leur urbanisation serait incompatible avec le principe de gestion économe de l'espace.</p> <p>⇒ Décision : ne pas modifier le dossier</p>
Observation 8		
<p>Monsieur Claude Litt affirme l'attractivité de la commune et conteste l'avis des services de l'état sur la consommation excessive de terres agricoles. Il considère que l'autorisation de constructions futures pourrait être assortie d'une clause imposant la réalisation des travaux d'assainissement préalables (je renvoie à sa formulation).</p>	<p><i>J'approuve complètement l'appréciation de Monsieur Claude Litt. Il est beaucoup plus réaliste et économique de conditionner les constructions à une augmentation des performances du système d'assainissement que de rejeter l'ensemble du projet.</i></p>	<p>Cf. réponses du conseil municipal à l'avis de l'Etat en annexe 1</p>
Observation 10		
<p><u>Extrait du rapport du commissaire enquêteur :</u></p> <p>Monsieur Remy Belin demande la prise en compte de l'article L123-3-1 pour le changement de destination d'une grange au Puy-Godet.</p>	<p><i>La réponse de Monsieur le Maire au PV de synthèse est claire : « le classement Ah proposé permet le changement de destination ».</i></p>	<p>La grange en question à Puy Godet est classée en zone Ah. Le règlement de la zone A stipule à l'article 2 : « 2.3 – En secteur Ah (et sous-secteur Aha) sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :</p>

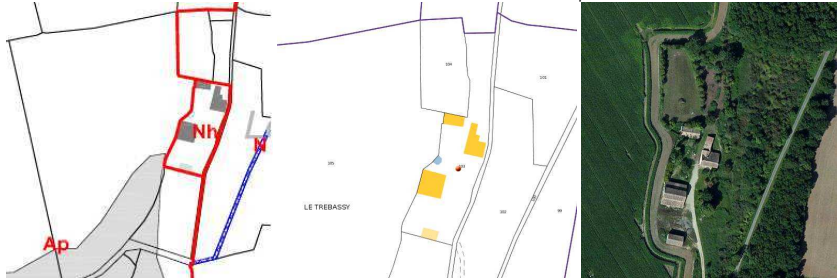
		<p>- [...]</p> <p>- le changement de destination de constructions existantes pour les destinations d'habitation, de bureaux, d'artisanat ou d'hébergement touristique, sous réserve de compatibilité avec le voisinage.»</p> <p>⇒ Décision : ne pas modifier le dossier</p>
Observation 11		
<p><u>Extrait du rapport du commissaire enquêteur :</u></p> <p>Monsieur Remy Belin demande si sa parcelle C158 peut recevoir la construction d'un siège social agricole.</p>	<p><i>Cette question ne peut être levée dans le cadre du PLU et doit faire l'objet d'une demande spécifique.</i></p>	<p>La parcelle C158 est classée en zone A, dont le règlement indique à l'article 2 les logements neufs constituant des logements de fonction de l'exploitation agricole, sous conditions (cf. règlement). Un logement de fonction peut donc être autorisé en zone A s'il respecte les dispositions du règlement</p> <p>⇒ Décision : ne pas modifier le dossier</p>
Observation 13		
<p><u>Extrait du rapport du commissaire enquêteur :</u></p> <p>Monsieur A. Texier dans un document écrit demande que ne soit classée immédiatement constructive une partie de son terrain (voir document photographique). J'ai reporté cette question dans mon PV</p> 	<p>document photographique). J'ai reporté cette question dans mon PV de synthèse qui obtenu la réponse suivante : « il est possible d'envisager ce partage en zone 1AU et 2AU. La commission PLU et le Conseil municipal étudieront cette possibilité »</p> <p><i>Cette solution si elle est adoptée devrait satisfaire Monsieur Texier</i></p>	<p>Scinder en deux parties la zone 1AU « Les Hautes Vignes » (qui représente une faible superficie) obligerait la commune à engager une procédure de modification du PLU (représentant un coût et du temps) pour ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU. Le classement en zone 1AU n'implique pas nécessairement la réalisation complète de l'opération en une seule fois, il est possible de réaliser l'opération en plusieurs tranches, à condition que la réflexion intègre l'ensemble de la zone et soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation. Qui plus est, M. Texier ayant la maîtrise foncière du terrain, il est libre de vendre la totalité de la zone 1AU ou seulement une partie.</p> <p>⇒ Décision : ne pas modifier le zonage, mais préciser de manière claire dans le règlement de la zone 1AU (article « caractère et vocation de la zone ») que les opérations d'ensemble peuvent être réalisées par tranches</p>
Observation 12 et document II		
<p><u>Extrait du rapport du commissaire enquêteur :</u></p> <p>La société Eole Res demande la modification du tracé des zones Ae (secteur où les éoliennes industrielles sont autorisées » suite à la prise en compte par erreur d'un local poubelles pour la délimitation de la zone à 500 m d'une habitation.</p>	<p><i>Il y a lieu effectivement de rectifier cette erreur. Cependant je considère que l'information du public sur la possibilité d'édifier des éoliennes a été largement insuffisante. A ce stade les études d'impacts ne sont pas disponibles, le public n'est pas informé, les nuisances ne sont pas évaluées. Si la délivrance de l'autorisation d'exploiter est subordonnée à l'éloignement des installations d'une distance de 500 mètres par rapport aux constructions ..., cette distance est une distance minimum et on peut parfaitement adopter par précaution une distance supérieure. Je recommande a-minima que les limites des zones Ae soient lissées en évitant largement les hameaux, que le public soit mieux informé et que le conseil municipal débattenne spécifiquement du sujet.</i></p>	<p>La délimitation des zones de développement de l'éolien à l'échelle de la CdC (ayant servi de base à la délimitation des contours du secteur Ae) contient en effet une erreur. Il est rappelé que ces secteurs Ae définissent les zones où l'implantation d'éoliennes industrielles est possible et pourra être autorisée au titre du code de l'urbanisme. L'implantation d'éoliennes est interdite dans les autres zones. Néanmoins, tout projet d'éoliennes devra pour être réalisé être accepté aux titres des autres réglementations (ICPE...) incluant étude d'impact, mise à enquête publique du projet, prenant ainsi en compte les nuisances, le paysage...</p> <p>⇒ Décision : compléter le rapport de présentation (partie diagnostic) pour intégrer la réflexion menée à l'échelle de la région et de la CdC (et joindre la carte des zones de développement éolien (ZDE) définies à l'échelle de la CdC ayant servi à la définition du zonage) et mentionner le projet éolien au sud de la commune</p> <p>⇒ Décision : ajuster le zonage pour agrandir le secteur Ae des Quintardières en excluant la bande étroite proche des 2 villages des Quintardières et des Châtres.</p>

Observations concernant les emplacements réservés (observations 9, document V 21, 22, 23, 24, 25, 26, document IV ig, iq, uw)

<p align="center"><u>Extrait du rapport du commissaire enquêteur :</u></p> <p>Les emplacements réservés sont exposés et justifiés dans les pages 224 et 225 du dossier de présentation. La liste des emplacements réservés est en 4a3 du dossier.</p> <p>Les emplacements réservés destinés à l'extension des systèmes d'assainissement et à la création d'équipements ne sont pas contestés.</p> <p>En revanche les aménagements de chemins et d'accès sont contestés par les familles Belin, De-Saint-Victor et de Clercq.</p> <p>Actuellement, un maillage des circuits balisés est mené par la Communauté de communes du Pays Méluin dans le cadre du programme européen Leader.</p>	<p><i>Je considère que nos chemins bocagers sont un patrimoine très important qu'il faut absolument préserver. Cet intérêt va bien au-delà du cadre communal. Il y a là un enjeu régional et national. Il est nécessaire d'entretenir nos chemins, de rouvrir ceux qui ont été fermés et de créer de nouvelles continuités piétonnières. Je comprend la frustration que peuvent ressentir certains propriétaires, mais la fixation d'emplacements réservés n'a pas forcément d'effet immédiat, c'est une précaution qui ménage l'avenir. L'importance du développement de ce patrimoine public devrait être prioritaire par rapport aux intérêts fonciers privés.</i></p>	<p>Il est rappelé le code de l'urbanisme prévoit que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les emplacements réservés et le droit de préemption sont deux dispositifs juridiques différents - le droit de préemption urbain ne peut pas s'instituer sur les zones agricoles et naturelles d'un plan local d'urbanisme. - les propriétaires dont un bien fait l'objet d'un emplacement réservé ne sont nullement obligés de le vendre, ni de le vendre à la collectivité bénéficiaire s'ils souhaitent le vendre. - les propriétaires dont un bien fait l'objet d'un emplacement réservé disposent du droit de délaissement. <p>Il s'agit donc, comme l'indique le commissaire enquêteur, de prendre « une précaution qui ménage l'avenir » afin de mettre en œuvre le projet communal à court, moyen ou long terme.</p> <p>Les emplacements réservés en question traduisent réglementairement un des objectifs du PADD qui est de « Valoriser le potentiel touristique, [...], en veillant au maintien et au développement des itinéraires de promenade et de randonnée intéressants à l'échelle de la commune ». Ils sont justifiés dans le rapport de présentation (p 224 et 225). Leur importance, qui relève de l'intérêt général, est rappelée par le commissaire enquêteur.</p> <p>Il est également indiqué :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que la commune ne peut pas intervenir sur le fichier du fond de plan cadastral fourni pour le PLU (qui correspond à la situation à un instant T) - qu'un emplacement réservé n'a par principe d'intérêt que s'il est institué sur des parcelles privées <p>⇒ Décision : ne pas modifier le dossier</p>
<p>M. BELIN Rémy (Le Puy Godet)</p> <p>Conteste l'emplacement réservé n°16 (délimité sur un passage existant mis gracieusement à disposition des marcheurs avec son accord) car il coupe la propriété en deux parties et risque de faire perdre de la valeur à la parcelle en cas de vente.</p>	<p>Une réponse est donnée à Monsieur Belin dans le mémoire en réponse, « Le conseil Municipal étudiera la possibilité de déplacer l'espace réservé (parcelles C146 et C147 au Puy-Godet) en essayant de le placer à la limite parcellaire entre deux propriétaires ».</p>	<p>La commune confirme son projet d'aménager un chemin à Puy-Godet pour améliorer le réseau de chemin de promenade et assurer la continuité des itinéraires (exprimé au PADD, traduit au zonage par l'emplacement réservé n°16 et justifié dans le rapport de présentation).</p> <p>Le conseil municipal a étudié la possibilité de déplacer l'emplacement réservé n°16 afin qu'il soit non pas en milieu de parcelle, mais entre 2 propriétés foncières. La configuration du terrain (disposition des propriétés foncières, relief...) révèle qu'il n'est pas possible de placer l'ER plus judicieusement.</p> <p>⇒ Décision : ne pas modifier le dossier</p>

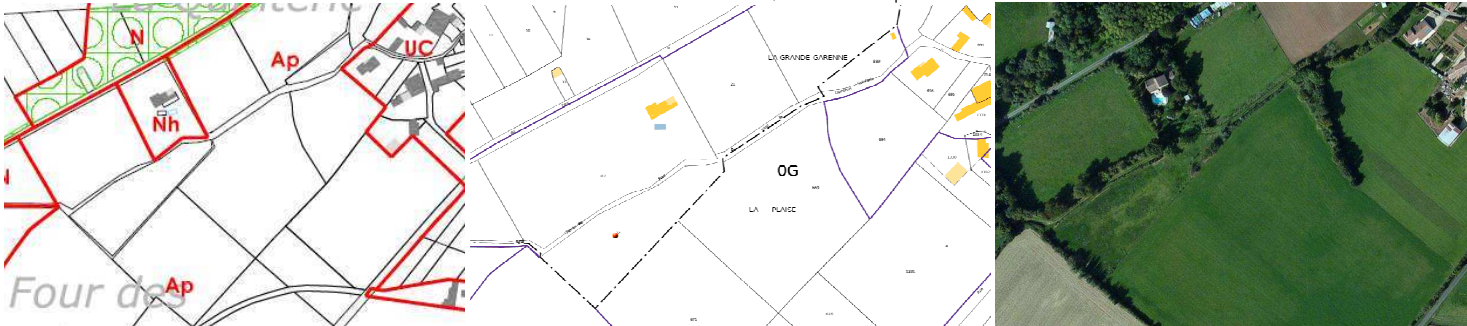
Observations document V

	<p><i>La famille de Clercq me demande de façon péremptoire de modifier le projet de PLU. Cette modification n'est pas de mon pouvoir mais je vais m'efforcer de considérer positivement leurs injonctions.</i></p>	<p>Sans objet</p>
<p align="center">Pour information : extrait dossier d'EP, cadastre et photo aérienne</p> <div>    </div>		

<p><u>Extrait du rapport du commissaire enquêteur :</u></p> <p>Observation 16 Cette observation concerne le souhait de modifier le projet de classement N des parcelles C120 C121 adjacente à la maison de la Vaudebreuil.</p> <p><u>Extrait du registre d'enquête publique (document V observation 16 de Mme de Clercq) :</u></p> <p><u>A/ PARCELLES C 120 et C121 :</u></p> <p><u>Le classement en N des parcelles C 120 et C121 juste au dessus de la maison de la Vaudebreuil est à modifier en NL.</u></p> <p>Ce sont des terres louées en bail à ferme aujourd'hui mais avec une clause permettant la reprise pour un tennis ou une piscine. C'est le seul endroit plan et non inondable près de la maison.</p> <p>Ces deux parcelles qui sur le terrain forment un seul ensemble sont déjà amputées de deux morceaux: une bande côté nord déjà sortie du bail agricole pour l'usage de la maison et un grand rond central peuplé de cèdres depuis 30 ans.</p> <p>L'importance de la maison que traduit le montant élevé des taxes foncières fait qu'il faut prévoir un emplacement pour ces deux équipements dont il serait abusif de priver le propriétaire.</p> <p>Un classement en A ou N ne permettrait pas de réaliser ces projets.</p> <p>Il faut soit un engagement écrit de la mairie d'autoriser le jour venu ces travaux sur une parcelle classée N.</p>	<p>Cette observation a été rapportée dans mon PV des observations et a obtenu une réponse de Monsieur le Maire qui va proposer au conseil municipal de classer la parcelle C120 en zone Nh afin de permettre l'installation d'équipements de loisirs (piscine, tennis).</p>	<p>Une zone NL est en général (dans le PLU d'autres communes, le PLU de Jazeneuil ne définissant pas de zone NL) une zone naturelle de loisirs qui a vocation à être aménagée avec des équipements proposant des activités de loisirs d'intérêt collectif, avec accueil de public.</p> <p>Le PADD n'identifie pas de zone à vocation de loisirs sur le secteur de la Vaudebreuil.</p> <p>Les secteurs à vocation d'habitat (telles que zones U, AU, et secteurs Ah et Nh) permettent la réalisation d'équipements de loisirs privés (annexe à une construction existante).</p> <p>Il est rappelé que le code de l'urbanisme impose aux documents d'urbanisme de lutter contre une consommation excessive d'espaces agricoles et naturels.</p> <p>⇒ Décision : agrandir la zone Ah existante sur une partie de la parcelle 120</p>
	<p>Pour information : extrait dossier d'EP, cadastre et photo aérienne</p> 	
<p><u>Extrait du registre d'enquête publique (document V observations 17 et 18 de Mme de Clercq) :</u></p>	<p><i>Je demande à ce que soit vérifiée la classification des parcelles C10, et C104 du Trebassy en Nh et la possibilité de classement en Ah.</i></p>	<p>La parcelle 103 est classée en Nh pour sa partie bâtie (bâtiments et leurs espaces associés). Etant limitrophe à la fois d'une zone naturelle et d'une zone agricole, le classement en Ah peut être considéré comme cohérent avec la vocation du secteur (cf. règlement graphique : secteur à vocation d'habitat dans un contexte agricole), d'autant plus que la grange bénéficie d'un bail à ferme. Le classement en Ah permet d'y réinstaller une exploitation agricole.</p> <p>Pour information, les bâtiments d'exploitation agricole sont classés</p>

<p><u>B / PARCELLE C 103 DU TREBASSY</u></p> <p>Le classement en NH est à modifier impérativement en AH</p> <p>Il y a aujourd'hui sur cette parcelle une ancienne maison de ferme en location urbaine et une grange en location rurale à bail à ferme à long terme.</p> <p>Cet ensemble est au milieu d'une propriété privée de plus d'une centaine d'hectares et la maison peut redevenir à tout moment le siège de l'exploitation.</p> <p>Déjà, l'usage agricole d'une part de C 103 est en contradiction avec un classement NH non agricole. NH étant un habitat dans un contexte naturel.</p> <p>Je ne peux donc au vu de mon bail avec le locataire des terres et de la grange accepter ce classement contraire à l'usage et à la destination de cette parcelle.</p> <p>Sur la commune, tous les bâtiments à usage agricole sont classés AH et il doit donc s'agir d'une erreur.</p> <p><u>C PARCELLE C 104 DU TREBASSY</u></p> <p>Le classement en NH est à modifier également en AH <i>ou AH</i></p> <p>Cette parcelle est la suite de C103. Elle touche un bâtiment de ferme et redeviendrait à usage de l'exploitation agricole si elle était réinstallée au Trébassy. La topographie des coteaux à l'est de la ferme fait que ce serait le seul endroit utilisable en cas de besoin de stockage de l'exploitant.</p>		<p>en zone A (cf. rapport de présentation).</p> <p>⇒ Décision : transférer en Ah le secteur classé en Nh au dossier d'enquête publique</p> <p>La parcelle 104 n'est pas bâtie, elle ne peut donc pas être classée en secteur Ah (cf. vocation du secteur). En revanche, étant donné que cette parcelle n'est pas naturelle, mais est à usage agricole, il est cohérent de la classer en secteur Ap (de même que les autres terres agricoles adjacentes).</p> <p>⇒ Décision : transférer en Ap la parcelle 104</p>
<p><u>Extrait du registre d'enquête publique (document V observation 19 de Mme de Clercq) :</u></p> <p><u>2/ L'ATLAS DES ZONES INONDABLES</u></p> <p>Il est fautif notamment entre la grange et la maison de la Vaudebreuil où un coteau sépare la grange de la maison. La ligne de grande inondation ne peut donc toucher la maison.</p>	<p><i>Il a lieu de vérifier si le terrain entre la grange et la maison de la Vaudebreuil doit être classé inondable. A mon sens, la zone d'aléa faible ne fait qu'effleurer la parcelle.</i></p>	<p>L'Atlas des Zones Inondables n'est reporté sur le règlement graphique que comme élément d'information, il ne relève pas du PLU, il a été défini par les services d'Etat.</p> <p>⇒ Décision : ne pas modifier le dossier</p>
<p><u>Extrait du registre d'enquête publique (document V observation 20 de Mme de Clercq) :</u></p> <p><u>3/ LA CARTE N° 4 DE L'INVENTAIRE DES HAIES</u></p> <p>cf lettre du 14 juin dernier</p> <p>La commune n'a pas à décrire, étudier et décider de la hauteur, de la composition des haies à l'intérieur d'une propriété privée.</p> <p>C'est un excès de pouvoir.</p> <p>Je demande que soient enlevées de la carte 4 de l'inventaire les haies du chemin du Trébassy qui en réalité n'existent pas sur le plateau et de la séparation entre la parcelle C 77 et C 78 qui est un simple roncier. Les haies de C77 et C78 limitrophes avec M. RIQUET ne regardent que nous deux.</p>	<p><i>Cette observation est nulle et non avenue. Il n'est plus nécessaire de nos jours de pénétrer les propriétés pour constituer un inventaire. Les images satellitaires et internet le permettent .</i></p>	<p>Cette observation est hors PLU (cf. avis du commissaire enquêteur). Qui plus est, la carte de l'inventaire des haies a été réalisée au cours d'une étude spécifique (mentionnée en source dans le rapport de présentation).</p> <p>⇒ Décision : ne pas modifier le dossier</p>

<p>J'interdis que quiconque pénètre chez moi à ce propos et détienne un dossier sur ces endroits.</p> <p>Il n'y a là aucun arbre remarquable ou matière à classement.</p> <p>C'est plutôt à la commune de se demander si ce n'est pas son cantonnier qui chaque année, avec certes aussi le fermier depuis le champ, a rogné et diminué les haies de chaque côté de la route de Mongadon au Cerisier pointu de telle sorte que ces haies qui étaient pourtant décrites sur le bail des parcelles bordant la route ont sur une grande part disparu.</p>		
Observations concernant les zones humides : document IV ab et 28		
<p>Extrait du registre d'enquête publique (observation 28 du Maire) :</p> <p><i>Zones humides</i></p> <p><i>ECP Urbanisme nous a indiqué que l'étude avait été effectuée. C'est la rédaction qui n'était pas assez précises, elle sera modifiée.</i></p> <p>Extrait du registre d'enquête publique (document IV ab de M. de Saint Victor) :</p> <p>Page 81 : « Aucun inventaire de zone humides n'a été réalisé sur la commune ». Voir avis défavorable de la préfecture du 28 octobre 2013.</p>	<p>En réponse aux documents de Mr De-Saint-Victor, aux avis des services de l'état, de mon P.V. de synthèse Monsieur le Maire répond en observation 28 et dans son mémoire en réponse. Il propose de modifier, de clarifier et de compléter la prise en compte des zones humides dans le rapport de présentation.</p> <p><i>Cette réponse me satisfait.</i></p>	<p>Cf. décisions et réponses à l'avis de l'Etat en annexe 1</p>
Observations concernant les périmètres de protection de captage : document IV p, q, r		
<p>Extrait du registre d'enquête publique (document IV p, q, r de M. de Saint Victor) :</p> <p>Page 47 : forage de la Roche-Perrin – périmètre de protection éloignée. Sensibilité : quelles sont les mesures de protection pour éviter le manque d'étanchéité des forages, notamment des plus anciens, (communication des nappes supratroarcienne, la plus sensible aux pollutions de surface, et infratroarcienne) et dénoyage du toit de l'aquifère infratroarcien en particulier en fin de campagne d'irrigation ?</p> <p>Le degré de vulnérabilité de ce forage n'est pas déterminé : il n'y a qu'une analyse qualitative très générale. Un échantillon des analyses de suivi qui existent certainement devraient être incorporées dans le document pour démontrer l'innocuité des nuisances énumérées dans le tableau.</p> <p>On peut à juste titre s'étonner que les activités n°11 et 14 ne soient pas plus restreintes sur la zone de protection éloignée. La délibération de la commune du 8 juillet 2013 relative à l'épandage de lisier avicole ne contribue pas à améliorer la protection de ce forage et des eaux de surface des sources du Bourg. Elle ne satisfait pas au principe de précaution.</p> <p>NB : présence avérée de coliformes depuis plusieurs années dans la source de Saint Jean-Baptiste (et vraisemblablement les autres sources de Jazeneuil). Manque d'étanchéité du réseau d'assainissement du Bourg ou autre pollution ? Voir ci-avant.</p> <p>Page 53 : objectif du SDAGE 12 A, B, C et D : réduction du risque d'inondation par les cours d'eau. Les applications au projet sont vagues. Comment réaliser concrètement cet objectif ? Voir aussi tableau, point 12, pages 261 et 272.</p>	<p><i>Je partage l'opinion de Monsieur de Saint Victor sur la protection insuffisante des zones de captage et sur une prise en compte insuffisante des objectifs du SDAGE. Pour les zones de captage, les prescriptions ont été adaptées par arrêté préfectoral après enquête publique. En ce qui concerne le SDAGE la réduction des pollutions par les nitrates n'est pas prise en compte de même que la maîtrise de la pollution par les pesticides. L'amélioration de la connaissance des agriculteurs serait le levier le plus efficace mais il ne passe sûrement pas par le PLU. En ce qui concerne les pesticides des objectifs donnés aux employés municipaux pourraient avoir un rôle pédagogique.</i></p>	<p>Concernant le périmètre de protection de captage, il s'agit d'une servitude d'utilité publique, qui s'applique aux demandes déposées dans le périmètre. La nature des activités interdites ou réglementées dans le périmètre ne dépend pas du PLU. La PLU a pris en compte cette servitude d'utilité publique (cf. rapport de présentation)</p> <p>Concernant le SDAGE, la compatibilité du PLU avec le SDAGE est démontrée dans le rapport de présentation. La réalisation des objectifs du SDAGE ne se traduit pas uniquement par les documents d'urbanisme. Concernant le risque inondation, le PLU, par ses dispositions réglementaires, tend à limiter l'exposition des biens et des personnes.</p> <p>⇒ Décision : ne pas modifier le dossier</p>
Observation 31 document VIII		

<p>Pour information : extrait dossier d'EP, cadastre et photo aérienne</p> 		
<p>Cette observation émane de Monsieur Claude Bellin propriétaire d'un terrain cadastré section ZR parcelle 22. Il souhaiterait construire un ensemble de maisons d'habitation à énergie positive, accessible aux primo-accédant sur la commune de Jazeneuil.</p>	<p><i>Le projet me semble intéressant par ses caractéristiques innovantes et par le fait qu'il pourrait combler une faiblesse du dossier sur la mixité sociale. Cependant, compte tenu de la pression des services de l'état pour réduire les surfaces à urbaniser et des efforts importants de la municipalité dans ce sens, il ne m'est pas possible de donner un avis favorable à ce projet.</i></p>	<p>Le projet est intéressant du point de vue de la conception de l'habitat (maisons à énergie positive). Néanmoins, sa localisation, à l'écart du bourg (écart La Grande Garenne), n'est pas compatible avec les orientations du PADD et avec le principe de lutte contre l'étalement urbain et la consommation excessive d'espace. De plus, il concerne une zone agricole (Ap) et n'apparaît pas facile d'accès. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier</p>
<p>Observations concernant la démographie et les zones à urbaniser : observations 3, 6, 8, 26</p>		
<p><u>Extrait du registre d'enquête publique (observation 26 du Maire) :</u></p> <p><u>Démographie :</u> La commune termine actuellement la sécurisation et l'aménagement de son centre-bourg. Celui-ci est donc devenu plus attractif. Au cours de la dernière décennie, le rythme était moins élevé qu'auparavant car il n'y avait pas de terrains disponibles pour implanter un lotissement. Actuellement avec le Pos, il y a 6,54 ha en NAA, 1,49 ha en NAS et 0,66 ha en UD soit 11,69 ha qu'il est possible d'urbaniser. Cette surface bien supérieure aux 7 ha que nous envisageons au PLU. Néanmoins, nous proposons de réduire les zones AU à 6ha en diminuant la zone 2AU de la gare tout en prévoyant une extension dans l'avenir.</p>	<p>L'avis des PPA est motivé entre autres par une consommation importante de terre agricole. L'observation 26 de Monsieur le Maire précise que le POS actuel propose environ 12 ha à l'urbanisation. L'actualisation du projet réduira la consommation d'espace de moitié. Aucun agriculteur ne s'est plaint d'une consommation importante d'espaces agricoles. Les justifications démographiques sont entachées d'erreurs compte-tenu de la non disponibilité de terrain. <i>Je juge les terrains proposés à l'urbanisation bien situés, à proximité immédiate du bourg.</i> <i>Je conteste l'avis des services de l'état sur ces critères.</i></p>	<p>Cf. décisions et réponses à l'avis de l'Etat en annexe 1</p>
<p><u>Extrait du registre d'enquête publique (observation de M. LIT) :</u></p>		

<p>Après avoir assisté à la réunion du 26 juin 2013, et consulté les documents mis à la disposition des Jazennais dans le cadre de l'enquête publique, et plus particulièrement d'avis des services de l'Etat sur le PLU, je souhaite apporter les observations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour attirer de nouveaux habitants, et donc dynamiser notre commune, il conviendrait de leur proposer ce qu'ils ne peuvent obtenir ailleurs, et plus particulièrement dans les agglomérations, à savoir des parcelles plus étendues ; c'est d'ailleurs, à mon avis, l'un des principaux motifs du choix de la qualité ; ainsi, et bien que je sois convaincu de la nécessité ^{impérieuse} d'économiser les terres agricoles, ne puis-je pas apposer à ce que certaines parcelles dépassent - légèrement - les 1000 m² préconisés ; - dans le projet de PLU de notre commune, la "consommation" de terres agricoles me paraît tout à fait raisonnable, d'autant que, parmi ces dernières, plusieurs ne servaient plus depuis longtemps à la production agricole ; - Jazennail a un attrait indéniable, et elle profite des services et des infrastructures de ses 2 voisines plus grandes que sont Lusignac et Razeille, j'en veux pour preuve la future construction de la piscine de ; avec la mise à disposition de nouvelles parcelles, la croissance démographique augmentera très probablement selon la hausse de 2% annoncée ; 		
Observations concernant la station d'épuration		
<p><u>Extrait du registre d'enquête publique (observation 27 du Maire) :</u></p> <p><u>Assainissement :</u></p> <p>A ma connaissance, il y a jamais eu de disfonctionnement de la station de lagunage en terme de pollution. L'installation d'un débit mètre a simplement montré qu'elle ne pouvait pas absorber l'implantation d'un nouveau</p>	<p>Le sujet de la station d'épuration est central dans ce projet. Les services de l'Etat motivent leur avis défavorable par des dysfonctionnements, Monsieur le Maire (27) affirme qu'il n'y a pas eu de dysfonctionnements mais confirme que le débit maximum est atteint.</p>	<p>Le SIVEER a confirmé par courriel du 17/01/2014 le planning envisagé pour l'agrandissement ou la construction d'une nouvelle station d'épuration pour le traitement des eaux usées du bourg :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2014 : étude diagnostic du système (réseau + station) d'assainissement - 2015 : dossier loi sur l'eau et études préalables aux travaux - 2016 : construction / extension de la station d'épuration

<p>lotissement, nous sommes conscients de ce fait et nous n'envisageons pas d'en créer un nouveau tant que les travaux de mise aux normes ne seront pas résolus. Le SIVEER a prévu une étude diagnostique en 2014 afin de réaliser les travaux par la suite. Nous demandons à maintenir les zones 1AU en mentionnant qu'elles ne pourront pas être urbanisables tant que le problème assainissement ne sera pas résolu. Un classement en 2AU nous obligerait à réaliser une modification et entraînerait des nouveaux frais de bureau d'étude ce qui ne serait pas judicieux à l'heure où l'on parle de restriction des dotations d'Etat.</p>	<p>Le SIVEER qui bénéficie de la délégation de service publique ne propose aucune information technique dans le cadre du dossier. C'est « un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) au service des élus et des abonnés ».</p> <p><i>Un système de traitement par lagunage ne fonctionne pas en « tout-ou-rien », son efficacité n'est pas liée à son seul débit entrant. Il aurait été précieux dans le cadre de l'enquête d'avoir un minimum d'informations pour apprécier la situation actuelle et future ne serait-ce que le taux d'épuration ou la charge organique en sortie.</i></p> <p><i>Le SIVEER ne fournit pas d'information, ne semble pas avoir au regard du projet de comptes à rendre ni aux services de l'état ni à ses clients (abonnés, municipalités). Dans le cadre du projet sa seule annonce est d'établir un diagnostic en 2014</i></p> <p>L'approbation du projet et son calendrier d'application ne dépend que du SIVEER.</p> <p>En conséquence, tout projet de construction de la commune de Jazeneuil sera soumis au bon vouloir du SIVEER (observation de Monsieur le Maire 27 et mémoire en réponse).</p>	<p>⇒ Décision : modifier le règlement des zones 1AU (article 2) pour conditionner la réalisation de constructions neuves à la présence d'un système d'assainissement aux normes.</p> <p>Cf. réponse à l'avis de l'Etat</p>
<p>Extrait du registre d'enquête publique (observation de M. LITT) :</p> <p>« enfin, pour terminer par un point plus "technique" et plus "économique", la préconisation du zonage des parcelles AU en 2 AU est une mesure qui entraînerait des dépenses importantes et supplémentaires ; sans se écarter les problèmes d'assainissement évoqués, il y aurait peut-être moyen de les classer en 1 AU ; cette mesure serait alors associée d'une classe obligeant à effectuer les travaux d'assainissement nécessaires avant la construction d'un lotissement »</p>		
Observations document IV		
<p><u>Lignes suivantes : Extraits du registre d'enquête publique (document IV, observations de M. de Saint Victor)</u></p>		
<p>La préfecture de la Vienne a émis le 28 octobre 2013 un avis défavorable sur le projet de la commune de Jazeneuil sur un certain nombre de points, notamment les hypothèses surestimées de besoin en logements qui conduisent à une consommation excessive d'espaces agricoles et naturels ainsi que le non respect de dispositions législatives et réglementaires, sans oublier le dysfonctionnement du système d'assainissement et le non recensement des zones humides.</p> <p>En première analyse, l'ensemble des documents soumis à l'avis du public ne tient pas compte des critiques formulées par la préfecture qui semblent fort pertinentes.</p> <p>Dans ces conditions, on comprend mal pourquoi les corrections nécessaires n'ont pas été intégrées dans le jeu de documents soumis à l'analyse du public dans le cadre de l'enquête publique réglementaire se déroulant du 18 novembre au 20 décembre 2013 inclus ?</p>	<p>Non - <u>Le dossier ne tient pas compte des avis à ce stade</u></p>	<p>Le code de l'urbanisme prévoit que les avis sont pris en compte dans le cadre de l'approbation</p> <p>⇒ Décision : ne pas modifier le dossier</p>
<p>Même si elle ne se rapporte pas directement au PLU, il était utile d'inclure dans ce dossier la délibération du conseil municipal n°2013 – 08-07 – 6 – Projet d'extension d'un élevage avicole sur les Communes de THENEZAY et de CRAON – Enquête publique qui émet un avis favorable restreint pour l'épandage de lisier avicole sur des parcelles de la commune de Jazeneuil.</p>	<p>Non - Ne fait pas l'objet du dossier du PLU</p>	<p>Cette observation ne concerne pas le PLU.</p> <p>⇒ Décision : ne pas modifier le dossier</p>

<p>- Caractéristiques les plus importantes du plan : axe 6 – Diversifier et sécuriser les déplacements sur la commune.</p> <p>De nombreux travaux ont déjà été réalisés. Ils n'ont pas attendu l'adoption du PLU mais ont fait l'objet d'information par la commune des habitants de Jazneuil.</p> <p>Ces travaux n'ont pas atteint l'objectif de « circulation douce » : en de nombreux endroits la circulation piétonnière n'a pas été améliorée mais au contraire rendue plus dangereuse, en particulier pour les enfants. La seule « sécurisation » atteinte est celle du stationnement des voitures (même s'il est jugé interdit), la notion pratique de trottoir et caniveau ayant disparu.</p>	Non - Appréciation personnelle	<p>Il s'agit d'un avis personnel ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier</p>
<p>Même si on ne peut que le regretter, la photographie de la page de couverture ne correspond pas à l'état actuel du site : disparition du saule pleureur et de la barque beaucoup plus typique que l'embarcation qui l'a remplacée.</p>		<p>Les clichés sont par définition des instantanés photographiques ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier</p>
<p>Page 10-11 : la région et, de façon générale, le Poitou ont effectivement été l'objet de violentes confrontations entre catholiques et protestants mais il ne faudrait peut-être pas uniquement souligner les excès d'un seul clan : à titre d'exemple, le transept nord de l'église a été abattu par les protestants. Ailleurs ce fut le martèlement des sculptures d'église.</p> <p>Les dragonnades ont commencé en 1681, avant la révocation de l'Edit de Nantes en 1685. Les dernières dragonnades référencées en France ont eu lieu en 1759 à Chez-Piet (Charente). Cela ne couvre pas tout le XVIII^e siècle, loin de là.</p>	Non - Référence historique sans cohérence avec le PLU	<p>Cette observation ne concerne pas le PLU. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier</p>
<p>Page 11 – Contexte intercommunal : la date d'adhésion de la commune de Jazneuil à la Communauté de communes du Pays Méluin valait la peine d'être indiquée.</p>	Non - Référence historique sans cohérence avec le PLU	<p>La date de création de la CdC figure au dossier. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier</p>
<p>Page 19 a. Les espaces boisés classés. S'ils ne sont que deux dans la commune, de facto il y en a d'autres du fait de leur localisation dans les périmètres de protection des monuments classés et inscrit de la commune ainsi que du site classé de la Grotte des Fées.</p>	Non - Tous les espaces boisés ne sont pas classés	<p>Le bilan du POS est un constat. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier</p>
<p>Page 20 c. Les protections édictées en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme. Les 2 murets qui bénéficieraient de cette protection doivent être clairement localisés, mieux que par des extraits de plan non identifiables. Voir aussi liste des éléments protégés.</p>		<p>Le bilan du POS est un constat. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier</p>
<p>Pages 20 et 21 d. Les schémas d'aménagement des zones NAA. Secteur 1 – Les Basses Vignes – : même si cette zone figurait déjà dans le POS, elle est une zone d'exploitation agricole, non en dent creuse. Pourquoi lui réserver un traitement discriminatoire par rapport aux autres zones agricoles des hameaux à préserver ? Voir page 31 et suivantes : Les hameaux zone ND.</p>	Oui - Zonage peu explicite	<p>Le bilan du POS est un constat. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier</p>
<p>Page 23 c. Localisation des surfaces urbanisées. Rien ne permet d'affirmer que les habitants de cette zone (l'Auzannièrre ou Champ de la Vigne) qui sont venus s'installer en espace rural souhaitent réellement la création d'« espaces publics (création de véritables quartiers) » qui seraient la copie de ce qui existe en ville.</p>	Non - Questionnement	<p>Le bilan du POS est un constat. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier</p>
<p>NB : dans les divers documents, il n'y a pas de cohérence car le Champ de la Vigne est aussi appelé Champ de la Croix, et vice-versa.</p>	Non - Les appellations devraient ressortir du cadastre	<p>Le lotissement en question s'appelle « le Champ de la Croix » ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier</p>
<p>Page 43 : carte géologique peu lisible.</p> <p>Page 46 : carte des captages : idem.</p>		<p>Les sources ayant communiqué ces documents ne nous permettent pas des documents de meilleure qualité. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier</p>

Page 54 : La Vonne comme axe pour les poissons migrateurs. La création ou reconstruction de barrages sauvages ainsi que l'obturation de la passe à poissons du nouveau seuil du Bourg ne contribuent pas à assurer cette fonction, ainsi que la continuité écologique et le manque flagrant d'entretien des rives sur des longueurs substantielles.	Non - Sans objet dans un PLU	Cette observation ne concerne pas le PLU. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Page 54 : « altitude » de la Vonne sur la commune entre 110 et 107 m. Plus loin (page 86) entre 120 et 100 m soit un dénivelé de 12 m. Incohérence et erreur à corriger (120 -100 = 20) ? La pente des rivières est généralement indiquée en mètre par kilomètre linéaire (‰).	Oui - A vérifier	Il existe en effet une incohérence. ⇒ Décision : corriger le rapport de présentation sur ce point
Page 55 : cliché de gauche : ne représente pas l'état actuel du site. Voir remarque sur les photographies de couverture.	Non - Les clichés sont par définition des instantanés photographiques	Les clichés sont par définition des instantanés photographiques ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Page 57 : débits de la Vonne. La station de mesure étant à Cloué (limnigraphe du Pont de Cloué – station L2253010), donc bien en aval, comment les débits de la Vonne à Jazeneuil ont-ils été déterminés ?	Non - Question hors de l'objectif du PLU	Cette observation ne concerne pas le PLU. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Page 58 : données climatiques. Si elle existe encore la station de Ménigoute est plus proche de Jazeneuil que celle de Poitiers Biard.	Non - Question hors de l'objectif du PLU	Cette observation ne concerne pas le PLU. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Page 58 : Synthèse. La Vonne n'est pas de seconde catégorie piscicole. Ce classement des rivières n'existe plus. Au titre de l'article L.214-17 du Code de l'Environnement, la Vonne est sur la liste 1 : « La Vonne et ses cours d'eau affluents de la source à la confluence avec le Clain » (arrêté du 10 juillet 2012 – Préfet de la Région Centre – Préfet du Loiret – Préfet coordinateur du Bassin Loire-Bretagne).	Oui - Document à actualiser	La Fédération de la Pêche indique que la Vonne est bien une rivière de seconde catégorie piscicole, ce classement existe toujours. Le rapport de présentation mentionne d'ores et déjà p 54 que le SDAGE considère la Vonne comme « cours d'eau jouant le rôle de réservoir biologique » visés au 1° du I de l'article L.214-17 du Code de l'Environnement nécessaire au maintien ou à l'atteinte du bon état écologique ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Page 61 à 76 : ces pages sont du remplissage inutile puisqu'il n'existe pas d'inventaire ZNIEFF ou équivalent sur Jazeneuil.	Non - Appréciation personnelle	Le diagnostic du PLU doit situer la commune dans son environnement, le fonctionnement des milieux naturels ne s'arrête pas aux limites communales ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Page 77 : La Grotte des Fées. Sur la route de Jarnazay ? de Lavausseau ?	Oui - A vérifier	⇒ Décision : ajuster le rapport de présentation sur ce point
Page 77 : Le Cirque de la Vonne sur la commune de Lusignan. Pourquoi en parler puisqu'il ne se situe pas sur la commune ?	Oui - Pourquoi pas ?	Le diagnostic du PLU doit situer la commune dans son environnement, le fonctionnement des milieux naturels ne s'arrête pas aux limites communales ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Vue depuis la rue Pictave : le cliché n'est plus d'actualité.		Les clichés sont par définition des instantanés photographiques ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
La commune n'a pas profité des travaux dans cette rue pour mettre aux normes l'écartement vertical des barreaux du parapet du pont. Les enfants peuvent facilement glisser la tête entre ceux-ci, ou passer un membre, voire tout le corps, donc rester coincés ou perdre leurs lunettes dans la rivière (expérience personnelle) ou chuter.	Non - Appréciation personnelle	Cette observation ne concerne pas le PLU. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Page 87 : le cliché du haut n'est malheureusement plus d'actualité.	Non - Les clichés sont par définition des instantanés photographiques	Les clichés sont par définition des instantanés photographiques ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Page 89 : le cliché de la rue Mélusine n'est plus d'actualité suite aux aménagements récents. Idem pour la rue Pictave où l'on peut discerner un « vrai » trottoir (espace réservé aux piétons avec un caniveau et une bordure assurant la limite avec la partie vouée à la circulation des automobiles).	Non - Les clichés sont par définition des instantanés photographiques	Les clichés sont par définition des instantanés photographiques ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Page 90 : le commentaire sur la photographie du haut n'est pas de mise.	Oui - Commentaire à supprimer	Le commentaire est un élément de diagnostic ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier

Page 90 : rue des Trois Vallées. Pourquoi gâcher cette vue bucolique qui constitue l'un des charmes du Bourg de Jazeneuil par un projet de constructions qui, quelles que soient les dispositions prises, ne s'y intégreront pas ?	Oui - A étudier en cas de construction	Ce site, à proximité immédiate du centre bourg, était constructible au POS et s'est vu accorder un permis de construire. Une réflexion sur son aménagement a été menée dans le cadre du PLU (définition d'OAP) ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Page 91 : rue du Vieux Château. Dans la mesure où les trottoirs anciens dignes de ce nom avec de vrais caniveaux ont été supprimés, la sécurité des piétons n'est plus assurée de même que l'évacuation des eaux en cas de fortes pluies.	Non - Appréciation personnelle	Il s'agit d'un avis personnel et hors PLU. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Page 91 : rue Saint Jean-Baptiste. Les pierres naturelles en pavement sur les vrais trottoirs sont catastrophiques au soleil : éblouissement assuré. Pourquoi avoir refait une nouvelle fois le revêtement de cette rue ? Lors de ces travaux, remettre la chaussée au niveau ancien aurait apporté un plus et un charme incontestable tout en préservant le seuil des maisons riveraines qui ont été englobées (cas également de la Borderie sur le parvis de l'église).	Non - Appréciation personnelle	Il s'agit d'un avis personnel et hors PLU. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Page 91 : le parvis de l'église a été refait 2 fois en 8 ans (environ). Pour mettre en valeur l'église, notamment le porche roman remarquable, le stationnement devrait y être interdit et physiquement impossible en dehors du passage vers le parking à gauche de l'église, devant le Prieuré. Ne pas stationner devant un monument classé est un minimum de civisme vis-à-vis des touristes que ne respectent même pas les riverains.	Non - Appréciation personnelle	Il s'agit d'un avis personnel et hors PLU. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Page 92 : rue Saint Jean-Baptiste en partie basse. Hormis la création d'une terrasse au seul bénéfice du bar du Bout du Pont (convention d'occupation du domaine public pour la somme ridicule de 40 euros/an, sans rapport avec le coût d'aménagement de cette terrasse), les autres aménagements privilégient, là aussi, essentiellement le stationnement, notamment côté Vonne au détriment des piétons. Rien ne fait « place de centre de village ». L'angle la rue Pictave-rue Saint-Jean-Baptiste est dangereux (voitures et piétons).	Non - Appréciation personnelle	Il s'agit d'un avis personnel et hors PLU. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Pages 92 et 93 : le revêtement ne tient pas aux intempéries. Le granulat (lui aussi de couleur beaucoup trop claire surtout au soleil) canalisé par les buses vers la Vonne commence à obstruer le lit de la rivière sous la première arche rive gauche.	Non - Appréciation personnelle	Il s'agit d'un avis personnel et hors PLU. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Page 93 : caractéristiques paysagères du Bourg. Les murs anciens bordant le jardin bas au pied de l'église, le long du (de l'ex-) chemin rural de Jazeneuil à la Vonne (autrefois accès des bêtes à la rivière pour s'y abreuver) et de la rivière font aussi partie du patrimoine de la commune dont ils sont la propriété. Ils servent d'« écrin » à l'église. Malgré les rappels réitérés d'un habitant signalant leur mauvais état (brèches et arbres dans le mur), la commune qui devrait en la matière montrer le bon exemple n'a pas procédé à leur entretien/réparation. De même, avant qu'il ne soit trop tard, le faitage des murs bordant le lavoir fortement dégradé doit être traité d'urgence.	Non - Appréciation personnelle	Il s'agit d'un avis personnel et hors PLU. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
La légende de droite sur la carte est à corriger.	Oui - A corriger page 93 (légende à corriger)	La légende en question est exacte. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Page 94 : le cliché du haut n'est plus d'actualité.	Non - Les clichés sont par définition des instantanés photographiques	Les clichés sont par définition des instantanés photographiques ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Page 94 : Murs et jardins, chemin de Moulin-Neuf : la photographie du milieu représente la rue des Rocs, ancien chemin rural de Jazeneuil à Moulin-Neuf.	Non - Commentaire	⇒ Décision : modifier le rapport de présentation (Rue des Rocs)
Page 96 : photographie du milieu : rue des Rocs	Oui - A vérifier	⇒ Décision : modifier le rapport de présentation (Rue des Rocs)
Page 96 : commentaires sur la vue du bas qui ne sont pas de mise ?	Oui - Page 96 légende de photo à supprimer	Le commentaire est un élément de diagnostic ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier

Page 99 1) Le grand patrimoine historique et le patrimoine rural. Il existe une autre source (plutôt autre exutoire de la même nappe) au pied de l'église, quasiment dans l'axe du chœur/chevet. Cette résurgence a été comblée (par la commune) après la cession de la parcelle à la commune pour un franc symbolique par une propriétaire généreuse. Quand la nappe phréatique est suffisamment chargée elle s'écoule encore (timidement) dans la Vonne au pied du mur, au droit du saule pleureur.	Non - Information et commentaire hors de l'objectif du PLU	Cette observation ne concerne pas le PLU. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Erreur à corriger : « Les parties les plus remarquables de l'église <u>sont le chevet roman</u> se reflétant dans le miroir d'eau de la Vonne ».	Oui - Erreur à corriger.	⇒ Décision : corriger le rapport de présentation
De la même façon, la sortie à ciel ouvert du lavoir (source de Saint Macou) remise à jour lors de la pose de buses d'écoulement (en août 2004) a également été comblée : murs en pierres. C'est une perte patrimoniale.	Non - Information et commentaire hors de l'objectif du PLU	Cette observation ne concerne pas le PLU. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Page 99 : photographie du milieu plus d'actualité.	Non - Les clichés sont par définition des instantanés photographiques	Les clichés sont par définition des instantanés photographiques ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Page 100 : le puits (photographie de gauche) est un faux puits. En existait-il un avant ? Il n'est pas répertorié.	Oui - A vérifier	Il est exact qu'il s'agit d'un faux puits. ⇒ Décision : retirer la photo du rapport de présentation
Page 103 : le cadastre n'a jamais été entièrement mis à jour. L'île en amont du pont n'existe plus et les deux parcelles rive gauche ont été fortement modifiées.	Non - Information et commentaire hors de l'objectif du PLU	La commune ne peut pas intervenir sur le fichier du fond de plan cadastral fourni pour le PLU (qui correspond à la situation à un instant T). ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Page 105 : titre de l'extrait cadastral ?	Oui - Page 105 titre à corriger	⇒ Décision : corriger le rapport de présentation (ajouter le mot « secteurs »)
Page 114 : les photographies ne sont plus d'actualité.	Non - Les clichés sont par définition des instantanés photographiques	Les clichés sont par définition des instantanés photographiques ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Pages 121 et 122 : collecte des eaux pluviales dans le Bourg : à ce niveau les travaux engagés récemment par la commune ne donnent pas satisfaction avec notamment, à de nombreux endroits, une pente des trottoirs inversée vers les seuils d'entrée des maisons, non vers la voirie, et des caniveaux peu efficaces contrairement aux précédents.	Non - Commentaire hors de l'objectif du PLU	Il s'agit d'un avis personnel et hors PLU. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Page 126 : défense incendie : pour la protection des biens et personnes, les déficiences constatées devraient être corrigées le plus rapidement possible (ex. pression insuffisante dans le nord du Bourg, au niveau des « hydrants »).	Oui - Commentaire hors de l'objectif du PLU	Il s'agit d'un avis personnel et hors PLU. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Page 127 – G - Desserte en téléphonie mobile et Internet : la couverture des antennes n'est pas suffisante dans certains secteurs du Bourg (zone d'ombre près de l'église) et la qualité du réseau Internet, sans accès au haut débit, constitue un frein au télétravail.	Non - Appréciation hors de l'objectif du PLU	Il s'agit d'un avis personnel et hors PLU. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Page 128 – Retrait/gonflement des argiles Qu'en est-il du secteur de l'église où très probablement une combinaison de ce phénomène et de l'excès de poids lié à la mise en place de lauzes a occasionné l'apparition de fentes importantes dans la maçonnerie de l'église ? De telles fissures n'existaient pas il y a une vingtaine d'années. De façon certaine il n'y en avait pas en 1983. A ce sujet, l'impact des forages n'a pas été évalué.	Non - Concerne les Monuments Historiques	Cette observation ne concerne pas le PLU. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Page 130 : inondation. La carte établie par le Sogreah (voir annexes jointes) ne mentionne pas la signification de H et V, paramètres influençant la gravité de l'aléa ? Rien n'est dit sur la mise en place éventuelle d'un plan d'intervention vis-à-vis de l'aléa inondation malgré le fait qu'il y ait eu 6 déclarations de catastrophe naturelle pour inondation en 28 ans (décembre 1982 à février-mars 2010).	Oui - A vérifier	L'Atlas des Zones Inondables ne relève pas du PLU, il a été défini par les services d'Etat. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Page 131 : la date de classement de la maison du XVe n'est pas indiquée : 12 février 2012.	Non - Commentaire hors de l'objectif du PLU	⇒ Décision : compléter le rapport de présentation p 132

Page 147 et 148 : salle du Moulin (Moulin du Pont) : sa finalité doit être précisée dans la mesure qu'il y est interdit de recevoir du public (pas label ERP) ? Dans ces conditions quel est l'intérêt de sa rénovation si ce n'est sauvegarder l'aspect extérieur ?	Non - Commentaire hors de l'objectif du PLU	Cette observation ne concerne pas le PLU. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Page 148 : étant donné la taille de la commune, la multiplication des équipements socioculturels doit être justifiée : salle des fêtes, salle paroissiale, salle du Moulin, maison des associations auxquelles il convient d'ajouter la Maison du XVe, et l'église où sont organisées annuellement plusieurs manifestations culturelles ?	Non - Commentaire hors de l'objectif du PLU	Cette observation ne concerne pas le PLU. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Page 148 : le projet de mise en lumière des vitraux de l'église a malheureusement été réalisé, la commune ayant vaincu la réticence des Bâtiments de France. Ce projet d'illumination nocturne par l'intérieur méconnaît totalement le « fonctionnement naturel » des vitraux (éclairage par la lumière du jour extérieure, variation de l'ambiance en fonction de l'heure, variation des couleurs...) et a défiguré (câbles, projecteurs) le chœur de l'église, modèle unique d'équilibre et de perfection. Cette réalisation n'est pas de nature à favoriser le tourisme, nocturne par nature donc sans apport d'activité positive pour la commune. NB : l'éclairage par l'intérieur a un côté froid et figé indéniable.	Non - Commentaire hors de l'objectif du PLU	Cette observation ne concerne pas le PLU. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Page 152 : sauf erreur, il n'y a plus d'entreprise de maçonnerie répertoriée à Jazeneuil (cf. pages jaunes). Voir carte des activités économiques, recueil 1b.	Non - Commentaire hors de l'objectif du PLU	Le diagnostic correspondant à une image de la commune a un instant T. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Page 157 : l'impact de l'irrigation n'est pas abordé. Cf. Page 128.	Non - Commentaire hors de l'objectif du PLU	Cette observation ne concerne pas le PLU. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Page 158 : programme de maîtrise des pollutions d'origine agricole (PMPOA) : il serait intéressant et instructif d'expliquer comment l'épandage des effluents agricoles contribue à la protection de l'environnement.	Oui - Vaste sujet hors PLU	Cette observation ne concerne pas le PLU. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Pages 158 et 159 : ICPE, Règlement sanitaire départemental et Plans d'épandage. Les pollutions olfactives récurrentes et la présence de mouches dans le Bourg de Jazeneuil démontrent que la distance de 100 m n'est pas suffisante et/ou les obligations d'enfouissement pas assez contraignantes.	Non - Concerne les ICPE	Cette observation ne concerne pas le PLU. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Page 159 (et 160) : Tourisme. Si la Vonne est bien mentionnée, son usage par les embarcations (canoës et kayaks, ainsi que quelques barques) est complètement occulté. Idem pour les pêcheurs.	Non - Appréciation hors de l'objectif du PLU	⇒ Décision : compléter le rapport de présentation sur ce point
Page 164 : parking de la salle du Moulin (15 places). Si ce parking est situé rive gauche de la Vonne au niveau de la plage, il gâche complètement le site et la vue de l'église se mirant dans la Vonne. Pour s'exonérer de la gêne apportée par les voitures, il faut se placer à l'abord immédiat de la Vonne, entre la berge et les voitures. Sa pérennisation serait une catastrophe. A noter que le parvis de l'église n'est pas considéré comme un parking : voir plus haut remarque sur la page 91.	Oui - Je suis en désaccord avec cette appréciation	Il s'agit d'un avis personnel et hors PLU. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Page 173 : « ... poursuivre l'aménagement du Bourg ». Il faut espérer qu'il ne s'agit pas de continuer à altérer le site et diminuer l'aspect rural du Bourg qui en fait tout son charme et son caractère unique. Jazeneuil ne doit pas être transformée en « petite ville ». A ce point de vue, les nouveaux travaux n'ont pas contribué à l'amélioration de la situation. La démolition de l'ancien pont par la municipalité en 1972 a été une véritable catastrophe.	Non - Appréciation hors de l'objectif du PLU	Il s'agit d'un avis personnel et hors PLU. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier

<p>Page 174 : animations visuelles pour les promeneurs.</p> <p>Le niveau déplorable, primaire et affligeant de ces animations (jeux de mots même pas dignes de l'Almanach Vermot) justifie l'arrêt d'un tel programme, même si c'est de mode.</p> <p>Par exemple les « boîtes de découvertes » (Roche-Perrin (coquillages), nouveau jardin public (!!!) à flanc de coteau (senteurs)...) sont installées beaucoup trop haut pour les enfants.</p>	Non - Appréciation hors de l'objectif du PLU	Il s'agit d'un avis personnel et hors PLU. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
<p>Page 176 : « ... concernant les espaces publics collectifs... espaces de jeux pour des enfants ».</p> <p>Il faut espérer que ces nouveaux espaces seront d'une autre qualité que le jardin créé cette année à flanc de coteau, rive droite de la Vonne, entre la rue Saint Nicolas et la Vonne. L'accès mal entretenu est dangereux (marches en pente gravillonnées), la pente excessive et l'entretien délicat. S'y rendre avec une poussette d'enfants ou une personne âgée est illusoire : chute des enfants ou fracture du fémur garantie. De plus, pour le construire il a fallu abattre des arbres de la ripisylve de la Vonne et créer des pentes d'accès dans le lit mineur de la rivière pour faciliter le passage des engins. De plus, le soutènement réalisé, d'un prix excessif (environ 60.000 euros HT), profite essentiellement au jardin riverain dominant.</p> <p>Bref, c'est un gâchis honteux de l'argent public.</p>	Non - Appréciation hors de l'objectif du PLU	Il s'agit d'un avis personnel et hors PLU. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
<p>Page 189 : légende inexacte : il ne s'agit pas de la rue Pictave, à peine visible sur la photographie de droite.</p>	Oui - A vérifier	La photographie de droite représente bien un secteur adjacent à la Rue Pictave ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
<p>Pages 196 et 199 : zone IAU « Les Basses Vignes ». Avis qui n'est pas de mise : « Son urbanisation ne va pas remettre en cause la pérennité de l'exploitation dont elle dépend ». Voir aussi traitement discriminatoire avec les terrains agricoles des hameaux. Voir aussi pages 20 et 21 et 273.</p> <p>Pages 197 et 201 : zone IAU « Le Bourg » : même remarque que pour les Basses Vignes (page 196).</p>	Oui - L'urbanisation de terre agricole est un sujet important traité dans mon rapport	Le PLU doit apporter des éléments de justification concernant la consommation des espaces agricoles (ces éléments sont notamment requis pour l'examen du dossier en CDCEA). ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
<p>Pages 197 et 200 : zone IAU « Le Pinacle ». Son urbanisation même si elle est déjà constructible serait une catastrophe et détruirait une zone au caractère très particulier et unique du Bourg : espace paysager et fronts de maisons. Espace malheureusement déjà aménagé récemment.</p>	Oui - L'urbanisation de terre agricole est un sujet important traité dans mon rapport	Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies afin que le projet s'insère dans le site. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
<p>Page 215 : l'urbanisation future possible de la Roche-Perrin doit être justifiée ?</p>	Oui - Mesure de préservation	Le rapport de présentation doit justifier les choix opérés pour définir le règlement graphique. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
<p>Page 228 : zone inondable : il n'existe pas de plan d'intervention. Cf. pages 53 et 130.</p>	Non - Commentaire hors de l'objectif du PLU	Cette observation ne concerne pas le PLU. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
<p>- Analyse de la consommation de l'espace</p> <p>Particularité à La Gaud et au Champ de la Croix : comment deux zones d'habitat contiguës peuvent-elles avoir deux statuts différents, rouge en dent creuse, jaune en extension de l'enveloppe urbaine ?</p>	Oui - Pourquoi pas ?	Les terrains sont localisés différemment par rapport à l'enveloppe bâtie. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
<p>- Carte générale d'occupation des sols : elle n'est pas à jour. Voir par exemple, le Champ de la Croix.</p>	Oui - A vérifier	La base de données Corine Land Cover ne nous a pas permis de disposer de données plus récentes. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
<p>- Carte des continuités écologiques, avec indication des projets d'éoliennes : n'est pas conforme au rapport de présentation 1a dans lequel 3 projets d'éoliennes sont décrits page 222 : Villa Amélie (sur la carte), les Quintardières et la Chaumelière.</p>	Oui - A vérifier	Le rapport de présentation sera amendé sur ce point suite à une remarque formulée lors de l'enquête (cf. ci-dessus).

- Carte de trames vertes et bleues potentielles : l'échelle trop petite mal adaptée ne permet pas de bien visualiser la commune de Jazeneuil.	Oui - Remarque justifiée	Le diagnostic du PLU doit situer la commune dans son environnement, le fonctionnement des milieux naturels ne s'arrête pas aux limites communales. Mais il est vrai qu'on ne repère pas facilement la commune. ⇒ Décision : modifier la rapport de présentation (1b) en ajoutant le contour de la commune sur la carte
- Carte des pré-localisations des zones humides en Loire-Bretagne : le titre n'a aucun sens, ne couvre que la commune. La carte est presque illisible.	Oui - Remarque justifiée	Il n'a pas été possible d'obtenir des données plus lisibles. Le titre de la carte correspond à la carte générale (dont nous avons ici un extrait). ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
- Patrimoine – partie nord : la source de la Vaudebreuil n'est pas indiquée.	Oui - A actualiser	Le diagnostic ne peut pas être exhaustif ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
- Patrimoine – Le Bourg : o à juste titre, le faux-puits au coin des rues Saint-Jean-Baptiste et du Vieux Château n'est pas indiqué ; o idem pour la seconde source (résurgence) au pied du chœur de l'église et une source (deux quand la nappe est très chargée), le long de la Vonne, rive droite sur le bras droit de la rivière, au début du chemin creux de Jazeneuil à Moulin-Neuf (à couvert, près des pas parallèles à la berge) ; o idem pour les douves du Logis de la Cour, aujourd'hui comblées. Malheureusement les tilleuls séculaires du Logis de la Cour ont presque tous été abattus : patrimoine disparu.	A actualiser éventuellement	Le diagnostic ne peut pas être exhaustif ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Un <u>projet</u> de jardin collectif, à proximité du Logis de la Cour ne peut en aucun cas constituer un patrimoine existant !	Oui - Un jardin actuel qui deviendra collectif peut constituer un patrimoine	Une carte de diagnostic peut faire état de l'existant et des projets. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
- Zones archéologiques : carte illisible.	Oui - Remarque justifiée	Il n'a pas été possible d'obtenir des données plus lisibles. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
- Période de construction des maisons : carte illisible.	Oui - Remarque justifiée	Il n'a pas été possible d'obtenir des données plus lisibles. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
- Carte du zonage d'assainissement : à mettre en regard avec l'avis de la préfecture du 28 octobre 2013. Cette carte met en évidence l'acuité du problème.	Oui - Remarque justifiée	Cf. prise en compte de l'avis de l'Etat en annexe 1
- Eléments de défense incendie : ce document montre bien la disparité du réseau et la nécessité d'intervenir. Voir rapport de présentation 1a, page 126.	Non - Commentaire hors de l'objectif du PLU	Cette observation ne concerne pas le PLU. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
- Carte de l'aléa mouvement de terrain lié au gonflement-retrait des argiles : qu'en est-il exactement de la zone de l'église ?	Non - Question hors de l'objectif du PLU	Cette observation ne concerne pas le PLU. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
- Equipements et propriétés publiques : nécessité des 4 terrains de pétanque ?	Non - Question hors de l'objectif du PLU	Cette observation ne concerne pas le PLU. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
- Réseau viaire : le tronçon du chemin rural de Jazeneuil à Moulin-Neuf le long de la Vonne n'existe plus : il a été presque entièrement rongé par la rivière. Seul demeure un espace à batraciens, et ragondins, non officiellement répertorié.	Oui - Il serait judicieux de le réaménager	Le diagnostic correspond à la situation à un instant T. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Carte : Jazeneuil, une commune active, dans un cadre accueillant et au patrimoine préservé : les projets d'éoliennes ne sont pas indiquées sur cette carte contrairement au projet de parc photovoltaïque.	Non – voir les ZDE	La carte de PADD n'a pas pour but d'être exhaustive. Les zones de développement de l'éolien sont mentionnées dans la notice du PADD ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Pages 3 à 8 : Les Basses Vignes : les contraintes liées au périmètre de protection (500 m) du Logis de la Cour inscrit sont complètement occultées.	Oui - A vérifier	Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies afin que le projet s'insère dans le site. de plus, l'ABF sera consulté pour tout projet. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier

Pages 14 à 18 : Le Pinacle : son urbanisation serait catastrophique. Les 4 logements envisagés n'apparaissent pas clairement sur le schéma page 18. Dans le périmètre de protection de l'église (co-visible), de la maison du XVIe et du Logis de la Cour.	Oui - objet du pv de synthèse. à vérifier en liaison avec l'ABF	Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies afin que le projet s'insère dans le site. de plus, l'ABF sera consulté pour tout projet. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Pages 24 à 28 : Le Bourg : voir remarques formulées sur le rapport Ia. Ce projet se trouve dans le périmètre de protection de l'église, ce qui n'est pas mentionné. Dans le périmètre de protection des monuments classés et inscrit.	Oui - objet du pv de synthèse. à vérifier en liaison avec l'ABF	Les périmètres de protection sont mentionnés dans le règlement écrit et sur le plan des servitudes d'utilité publique. L'ABF sera consulté pour tout projet. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Pages 29 à 33 : La Gare : dans le périmètre de protection de l'église et de la maison du XVIe.	Oui - A vérifier en liaison avec l'ABF	Les périmètres de protection sont mentionnés dans le règlement écrit et sur le plan des servitudes d'utilité publique. L'ABF sera consulté pour tout projet. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Cette liste ressemble plus à un inventaire exhaustif du patrimoine. On voit mal de quel droit la commune entend préconiser des recommandations sur les éléments qui sont du domaine privé sans participer à leur effort de préservation. Pour ces éléments particuliers elle peut au mieux sensibiliser leurs propriétaires.	Oui - Droit d'inventaire	La préservation du patrimoine (qui relève de l'intérêt général) passe en premier lieu par sa connaissance (et donc un inventaire). Le code de l'urbanisme permet de définir des « Prescriptions de nature à assurer leur protection » pour les éléments répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 7°. Cela permet en effet également la sensibilisation des propriétaires. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
2 – Sources : elles sont en fait au nombre de 6 dans le Bourg car il faut ajouter la résurgence au pied du chœur (reouverte) et 2 sources le long de la Vonne dans l'ancien chemin de Jazeneuil à Moulin-Neuf	Oui - A vérifier	Le diagnostic ne peut pas être exhaustif ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
3 – Doutes : à ajouter les doutes comblés du Logis de la Cour qui pourraient être remis en valeur.	Oui - A envisager avec l'ABF	Le diagnostic ne peut pas être exhaustif ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Il semblerait que la commune ait une interprétation trop large de l'article L.123 – 1 – 5 7° du Code de l'urbanisme et se donne ainsi un droit de regard outrepassant les prescriptions de cet article. En effet, les éléments concernés doivent être d'un <u>intérêt d'ordre culturel, historique ou écologique</u> . Ce n'est pas le cas de bon nombre d'éléments de la liste, en particulier les propriétés privées ou parties de propriétés privées hors périmètre de protection de monument ou sites classés/inscrits ou d'un intérêt écologique certain. Il faut noter que l'élément n°17 (autre bâtiment de qualité architectural (à préciser)) est bien trop vague. Avec une telle liste, toute la commune est protégée hormis peut-être les champs... et encore (haies, arbre isolé...) ! Il s'agit d'un droit de regard excessif qui s'apparente au fait du prince. La liste se doit d'être précise et beaucoup plus sélective.	Oui - Objet d'une appréciation et d'un sujet dans le PV de synthèse	L'article L.123-1-5 7° permet de répertorier des éléments de patrimoine ou de paysage, qu'ils soient publics ou privés. Les justifications figurent dans le rapport de présentation et s'appuient notamment sur l'intérêt général. Son application est distincte des monuments historiques, sites inscrits ou classés. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Ce plan méritait deux échelles différentes pour les servitudes : - l'une relative au périmètre de protection des monuments/site classés et inscrit ainsi que les servitudes d'alignement. Un zoom sur le centre de la commune aurait permis une meilleure lisibilité du plan où il est difficile de discerner la délimitation des parcelles cadastrales, - l'autre, celle adoptée, pour la servitude liée aux canalisations électriques.	Oui - Remarque judicieuse	⇒ Décision : modifier le plan des servitudes pour ajouter un zoom sur le bourg.
A noter qu'il y a plusieurs projets d'urbanisation dans le périmètre de protection de monuments classés et inscrit.	Oui - Les éventuels projets seront étudiés par l'ABF	L'ABF sera consulté pour tout projet. ⇒ Décision : ne pas modifier le dossier
Observation 29		

<p>Extrait du registre d'enquête publique (observation 29 du Maire) :</p> <p>zone 1AU du Pinacle</p> <p>Des constructions avec un étage ne gêneront aucunement le point de vue sur l'église car l'emplacement de ce dernier se situe devant le projet.</p>	Sans objet	Cf. décisions et réponses à l'avis de l'Etat en annexe 1
--	------------	--

Observations du commissaire enquêteur	Décisions et réponses du Conseil municipal du 03/02/2014
<p>Si l'on considère le L123-1-4, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation et de la réalisation des équipements correspondants. Dans le cas du PLU de Jazeneuil, compte tenu des limites imposées par la station d'épuration il serait souhaitable de définir l'échancier et le conditionnement d'ouverture des zones Ab au projet d'extension de la station.</p>	<p>⇒ Décision : compléter les orientations d'aménagement et de programmation en indiquant que l'urbanisation effective des zones AU (constructions neuves) ne pourra être réalisée que quand la capacité de la station d'épuration le permettra.</p>